

# Gepflegtes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage

23714 Malente, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-363-25



Wohnfläche ca.: **105,70 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **133 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**349.000 EUR**



## Gepflegtes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Lage

Objekt-ID	H-363-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Godenbergredder 10 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	005
Flurstück	219/10
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	105,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	27,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	133 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	571 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse



Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, an einem Anwohnerweg (Privatstraße), der vom Godenbergredder abgeht.

Auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer, könnten sich ein Paar oder eine kleine Familie sehr wohlfühlen.

Abstellfläche im Untergeschoss und 2 Stellplätze am Haus runden die Nutzungsmöglichkeiten des Angebots ab.

Der große Balkon und die überdachte Terrasse bieten viele Möglichkeiten, den Alltag auch im Freien angemessen zu genießen, der Blick in den eingewachsenen Garten in Hanglage ist sehr schön.

Sicherlich kann man das Eine oder Andere im Haus noch nach eigenen Wünschen renovieren, insgesamt handelt es sich hier um ein solides Angebot zu einem angemessenen Preis.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer Besichtigung zeigen zu können.



## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung, die auch der Hanglage optimal angepasst ist.

Sie betreten das Haus durch den Eingang und gelangen in einen kleinen Flur, von dem die Treppe ins Untergeschoss und die Tür zur Diele abgehen.

Aufgrund der Hanglage befindet sich neben dem Erdgeschoss die weitere Wohnfläche im Untergeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, hier befinden sich weitere Abstellmöglichkeiten.

Die Diele kann gleichzeitig als Essplatz genutzt werden, der praktisch neben der Küche liegt. Eine Einbauküche aus dem Jahre 2002 mit allen notwendigen Elektrogeräten hat hier ausreichend Platz. Die Elektrogeräte sind über die Jahre immer wieder bei Bedarf ausgetauscht worden.

Von der Diele geht es weiter in das große Wohnzimmer mit dem vorgelagerten Balkon, von dem Sie einen wunderschönen Blick in den Garten und die weitere Natur haben.

Das Wohnzimmer macht Lust auf gemütliche Abende bei wohliger Wärme, die der Kaminofen (neu 2022) spendet.

Über das Wohnzimmer erreichen Sie ein 12,4 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das sich flexibel als Esszimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Ein Wannenbad, das sowohl von der Diele als auch vom 12,4 m<sup>2</sup> großen Zimmer erreicht werden kann, komplettiert das Erdgeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich 2 Zimmer, ein Duschbad und Abstellräume.

Beide Zimmer sind gut belichtet, zum Garten ausgerichtet und lassen unterschiedlichste Nutzungen zu. Von dem größeren Zimmer können Sie durch eine Terrassentür in den Garten gelangen, ebenso aus dem Kellerbereich.

Ein Duschbad mit erneuerter Duschtasse komplettiert das Raumangebot im Untergeschoss.

Diese Ebene kann auch separat als Einheit genutzt werden, da im Flur Anschlüsse für eine Pantry-Küche vorhanden sind.

Alle vier Zimmer im Haus sind mit Parkettboden ausgestattet.

Im Heizungsraum befindet sich die Gasheizung aus dem Jahre 2004, hier können Sie auch Waschmaschine und Co. unterbringen.

Gemütliche Stunden in grüner Natur können Sie auf der vorgelagerten Terrasse genießen. Der Garten



wurde in den letzten Jahren umgestaltet, so wurden Wege neu angelegt und gepflastert, ein Sonnendeck gestaltet und eine Ebene geschaffen, um den Garten trotz Hanglage gut nutzen zu können.

Im Jahre 2024 wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, die eine Leistung von ca. 6,15 kWp hat. Der Strom wird zum Teil selbst verbraucht und der weitere erzeugte Strom ins Stromnetz gegen Vergütung eingespeist.

Ein neuer Carport rundet die Modernisierungsarbeiten der letzten Jahre ab.

Das Haus hat Charme und eine gute, kompakte Größe, wenngleich einige Bauteile noch aus dem Baujahr sind (z. B. Fenster, Bäder, teilweise Bodenbeläge).

Wir sind sicher, dass Ihnen das Haus im Rahmen einer Besichtigung gefallen wird.

## Lage

Das zu kaufende Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet unweit der Innenstadt und dem Kellersee.

Der Kurort Bad Malente, mit seinen umliegenden Dörfern, zählt ca. 11.000 Einwohner. Er liegt idyllisch zwischen Kellersee und Dieksee im Herzen der Holsteinischen Schweiz und ist umgeben von Wäldern und der puren Natur.

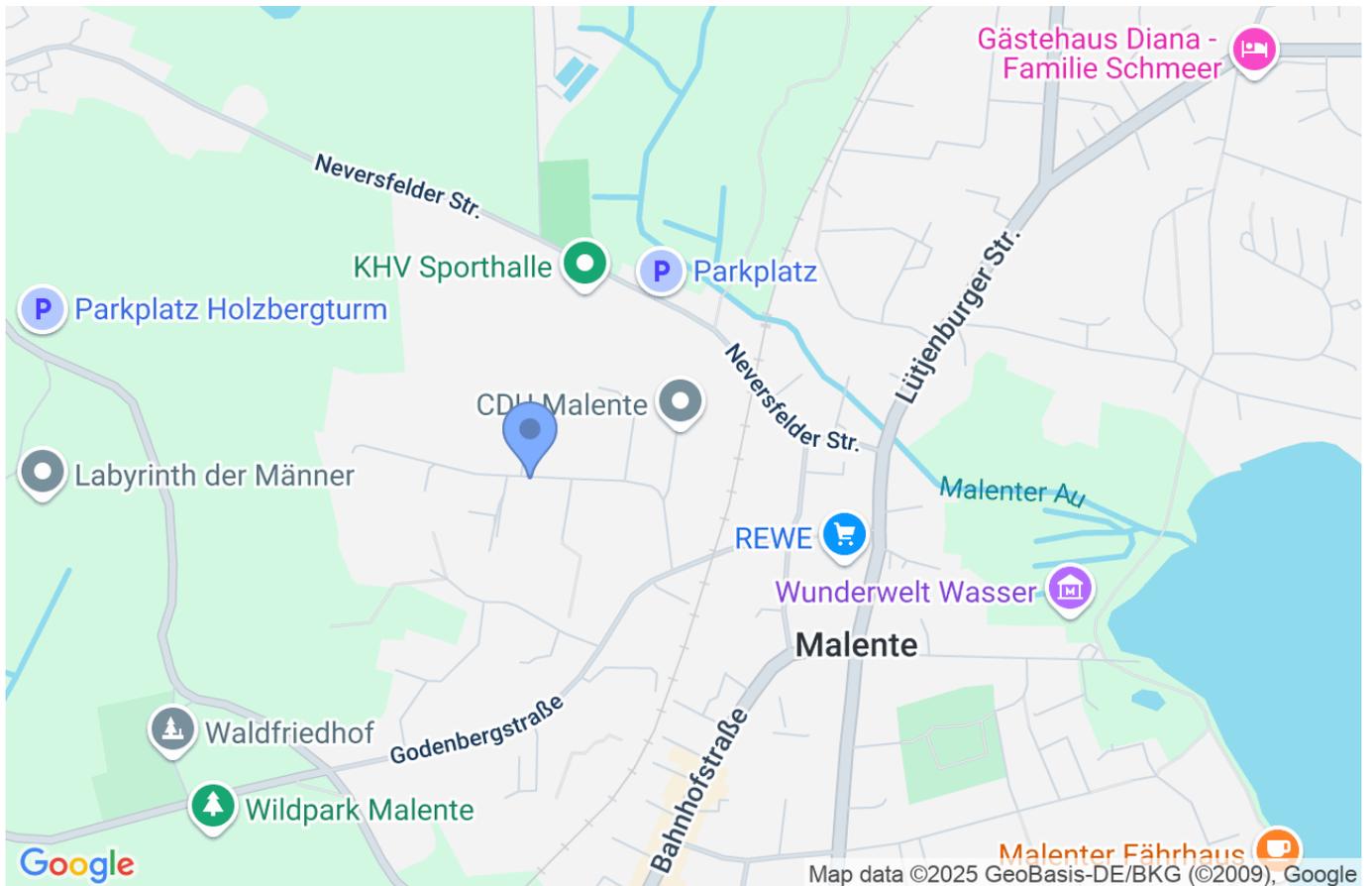
Egal ob es sich um ein schönes Essen oder um eine Kanutour durch die Seenplatte der Holsteinischen Schweiz handelt, die vielfältigen Angebote der ansässigen Gewerbebetriebe werden Sie nicht enttäuschen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kulturangebote finden Sie hier.

Bad Malente ist ca. 38 km von Kiel, ca. 53 km von Lübeck und ca. 90 km von Hamburg entfernt. Die nachbarschaftlichen Städte sind alle gut per Auto oder aber auch per Bahn zu erreichen.

Die Ostsee erreichen Sie mit dem Auto in gut 25 Minuten und können dann in Haffkrug am Strand spazieren gehen.





Godenbergredder 10, 23714 Malente, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 173.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

naturnaher Garten, Terrasse, Balkon, Kaminofen, innenstadtnahe Lage



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.09.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	173,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Blick zum Haus



Haus von der Gartenseite



Blick von der Straße

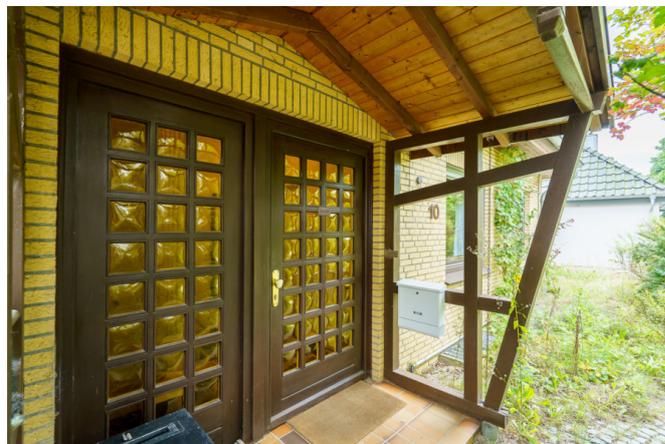


Vorgarten

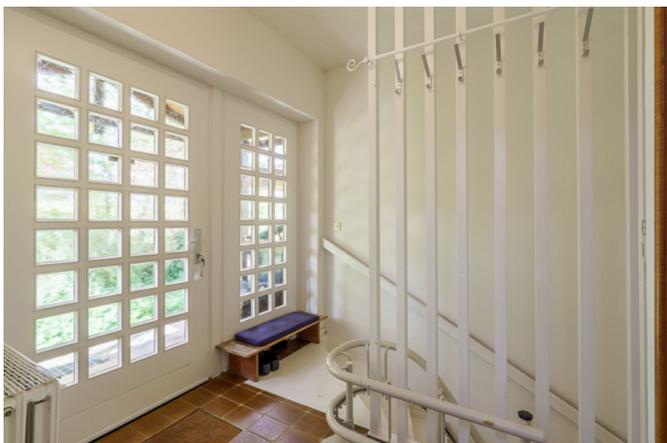




Weg zur Haustür



Hauseingang



Flur, Treppe zum Untergeschoss



Diele, Blick zur Küche



Diele, möglicher Essplatz



Küche mit Einbauküche





Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer, neuer Kaminofen



Wohnzimmer



Balkon vor dem Wohnzimmer



Balkon, Blick ins Grüne

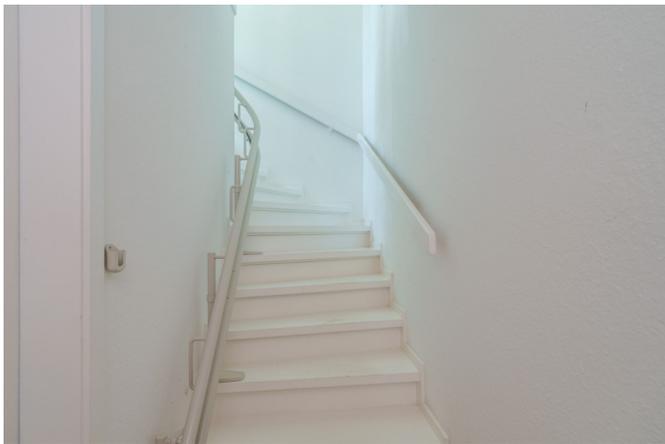




Zimmer, Erdgeschoss 12,4 m<sup>2</sup>



Bad Erdgeschoss



Treppe ins Untergeschoss



Flur Untergeschoss



Zimmer 12,4 m<sup>2</sup> Untergeschoss



Duschbad Untergeschoss





Zimmer 16,5 m<sup>2</sup> Untergeschoss



Weg in den Garten



neues Carport



Weg in den Garten von der Terrasse



Garten mit Sonnendeck



Garten





Blick zum Haus



Blick vom Haus in den Garten



Lage in Malente



teilüberdachte Terrasse

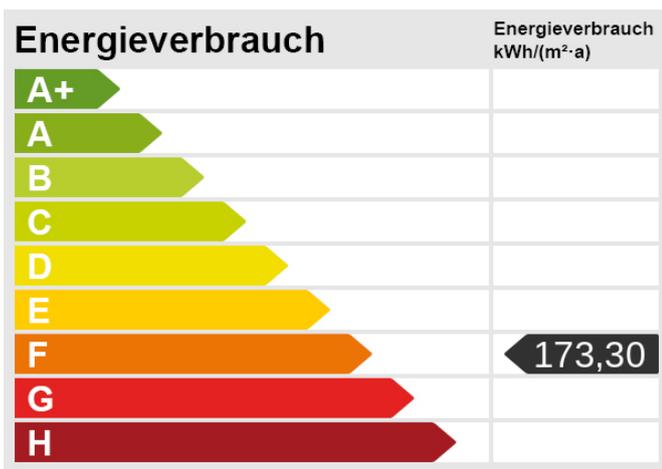




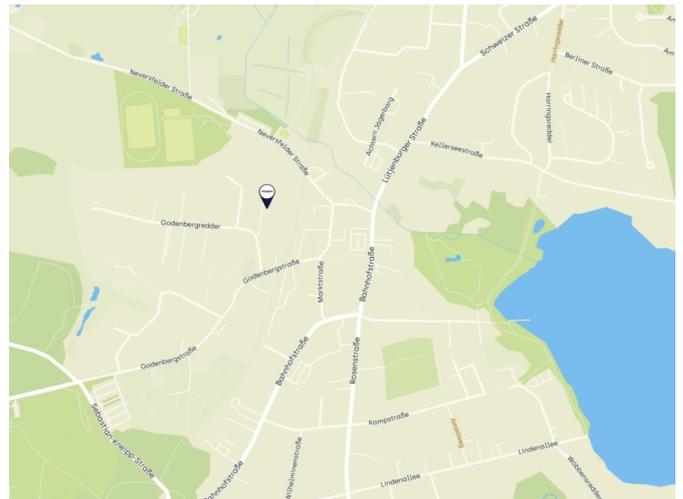
Gartenhaus mit Sonnendeck



Grundstück von oben

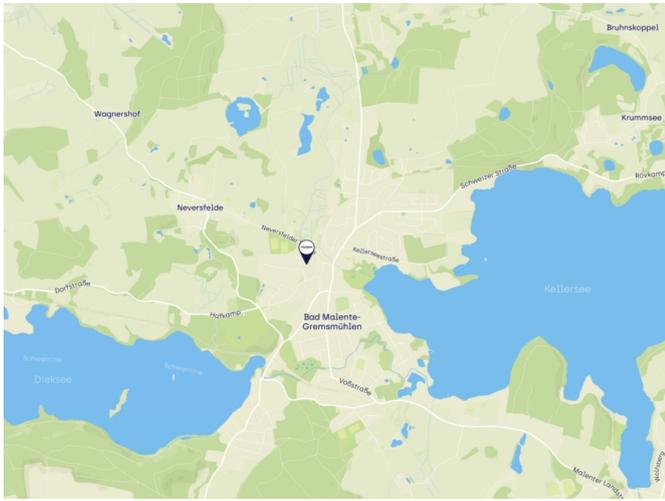


Energieskala

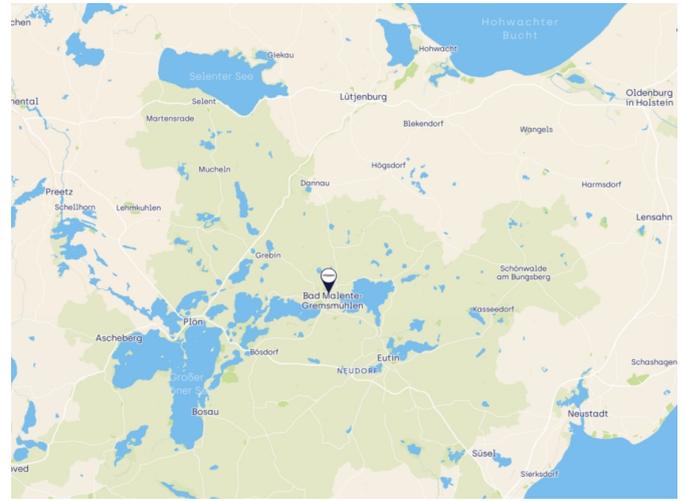


Lageplan





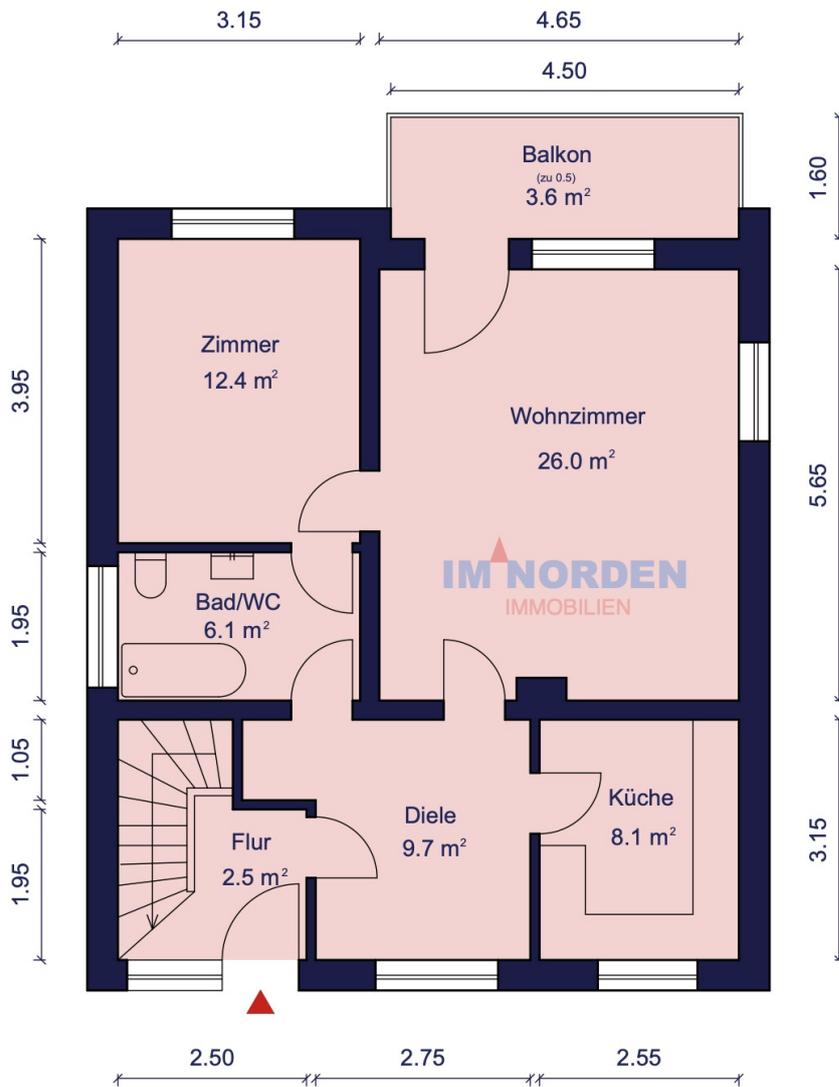
Lageplan



Lageplan



# Grundrisse

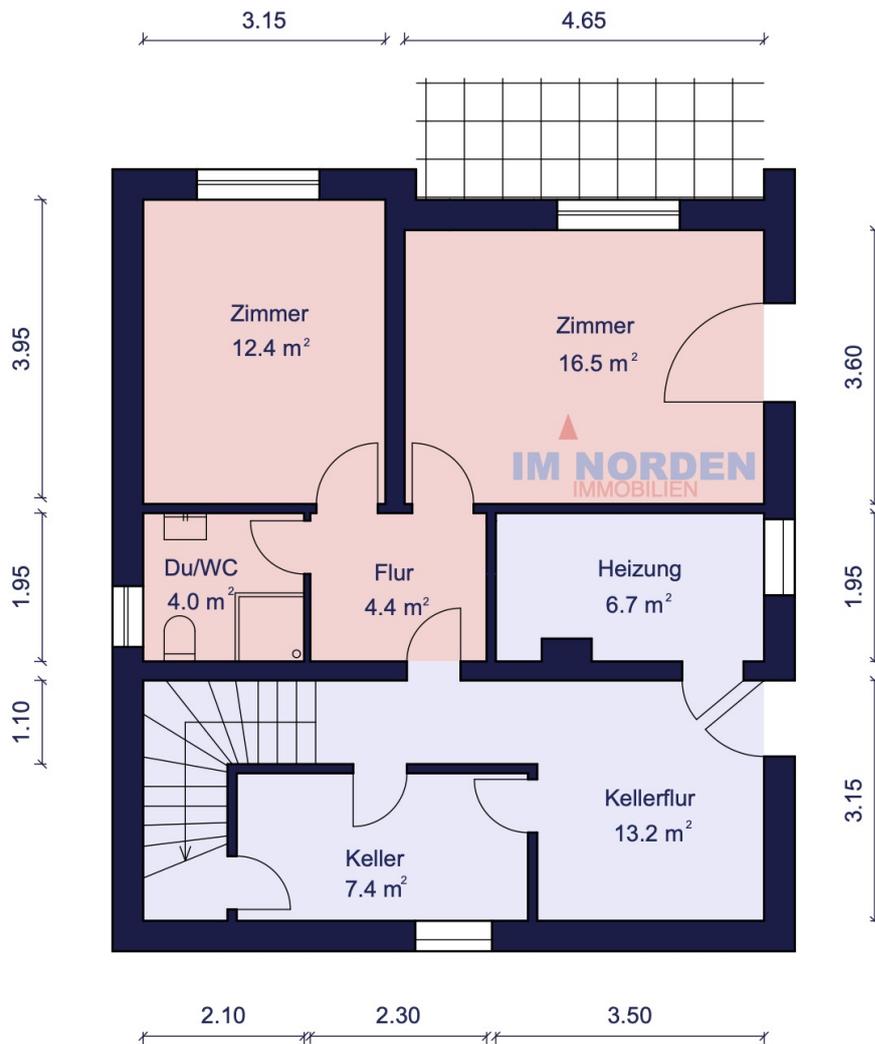


## Erdgeschoss

**68.4 m<sup>2</sup>**

### Grundriss Erdgeschoss





## Keller-/Untergeschoss

**64.6 m<sup>2</sup>**

Grundriss Untergeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219

