

Einfamilienhaus in Malente / OT Neukirchen in Ortsrandlage

23714 Malente / Neukirchen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-340-24



Wohnfläche ca.: **116,60 m²** - Gesamtfläche ca.: **169,60 m²** - Zimmer: **6,5** - Kaufpreis:
235.000 EUR



Einfamilienhaus in Malente / OT Neukirchen in Ortsrandlage

Objekt-ID	H-340-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Im Rusch 17 23714 Malente / Neukirchen
Gemarkung	Neukirchen (Malente)
Flur	001
Flurstück	111/7 u. 111/22
Wohnfläche ca.	116,60 m ²
Nutzfläche ca.	53 m ²
Gesamtfläche ca.	169,60 m ²
Grundstück ca.	1.852 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	3,5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1966
Zustand	sanierungsbedürftig
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	235.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses für die damalige Zeit typische Siedlungshaus wurde 1967 mit einem Vollkeller in eineinhalbgeschossiger massiver Bauweise errichtet.

1975 wurde das Wohnzimmer um einen massiven, mit großen Fensterflächen versehenen Anbau erweitert. Das Dach des Anbaus ließe sich als Dachterrasse nutzen, wurde auch so genehmigt, aber nicht realisiert.

Die rd. 117 m² Wohnfläche verteilen sich auf 6,5 Zimmer in beiden Wohngeschossen. Es stehen 3 Kellerräume zur Verfügung und eine Garage im Haus.

Das insgesamt 1.852 m² große Grundstück besteht aus 2 Flurstücken.

Nach Aussage der Gemeinde ist die Bebauung mit einem weiteren Haus möglich, eine Bauvoranfrage wurde dazu gestellt, ein Ergebnis steht noch aus.



Ausstattung

Das Wohnhaus liegt leicht oberhalb des Weges Im Rusch, so dass man einerseits bequem in die Garage fahren kann, allerdings auch ein paar Stufen überwinden muss, um zur Haustür oder zum Kücheneingang zu gelangen.

Der eigentliche Haupteingang für die Eigentümer führte durch eine Veranda in die Küche. In der Küche gibt es noch eine kleine separate Speisekammer, wie früher üblich.

Vom Flur aus geht es dann in das kleine Wohnzimmer, das mit einer verglasten Doppeltür mit dem Esszimmer verbunden ist und von hier geht es dann 2 Stufen hinunter in das angebaute Wohnzimmer, den sicher schönsten Raum im Haus.

Das vor Jahren bereits einmal erneuerte Badezimmer befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss, hier stehen eine Wanne und eine Dusche nebst WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss gibt es 3,5 Zimmer, die als Schlaf-, Kinder und/oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Auf dieser Ebene gibt es nur ein WC, bei Bedarf ließe sich das kleinste Zimmer aber auch noch zu einem Bad umbauen.

Der alte Teil des Hauses ist unterkellert, der Heizungskeller dient gleichzeitig auch als Wäschekeller, daneben sind noch 2 weitere Kellerräume inkl. der Öltanks vorhanden. Die Garage hat einen direkten Zugang zum Kellerflur.

Trotz schöner Lage und Größe des Grundstücks ist am Ende aber auch auf den vorhandenen Sanierungsstau hinzuweisen, denn die Immobilie ist weder von der Ausstattung noch energetisch auf einem aktuellen Stand. Der überwiegende Teil der Fenster ist aus dem Jahre 1980 und die alte Heizungsanlage ist zu erneuern.

Ein Glasfaseranschluss ist beantragt.

Auf dem Grundstück steht ein einfaches, aber massives Stallgebäude und ein Gartenhaus. Auf dem nebenliegenden Flurstück befindet sich ein Schuppen, der früher als Hühnerstall genutzt worden ist. Insgesamt ein Kleinod in schöner Lage für junge Familien oder Naturliebhaber.

Überzeugen Sie sich gern von der Lage vor Ort.



Lage

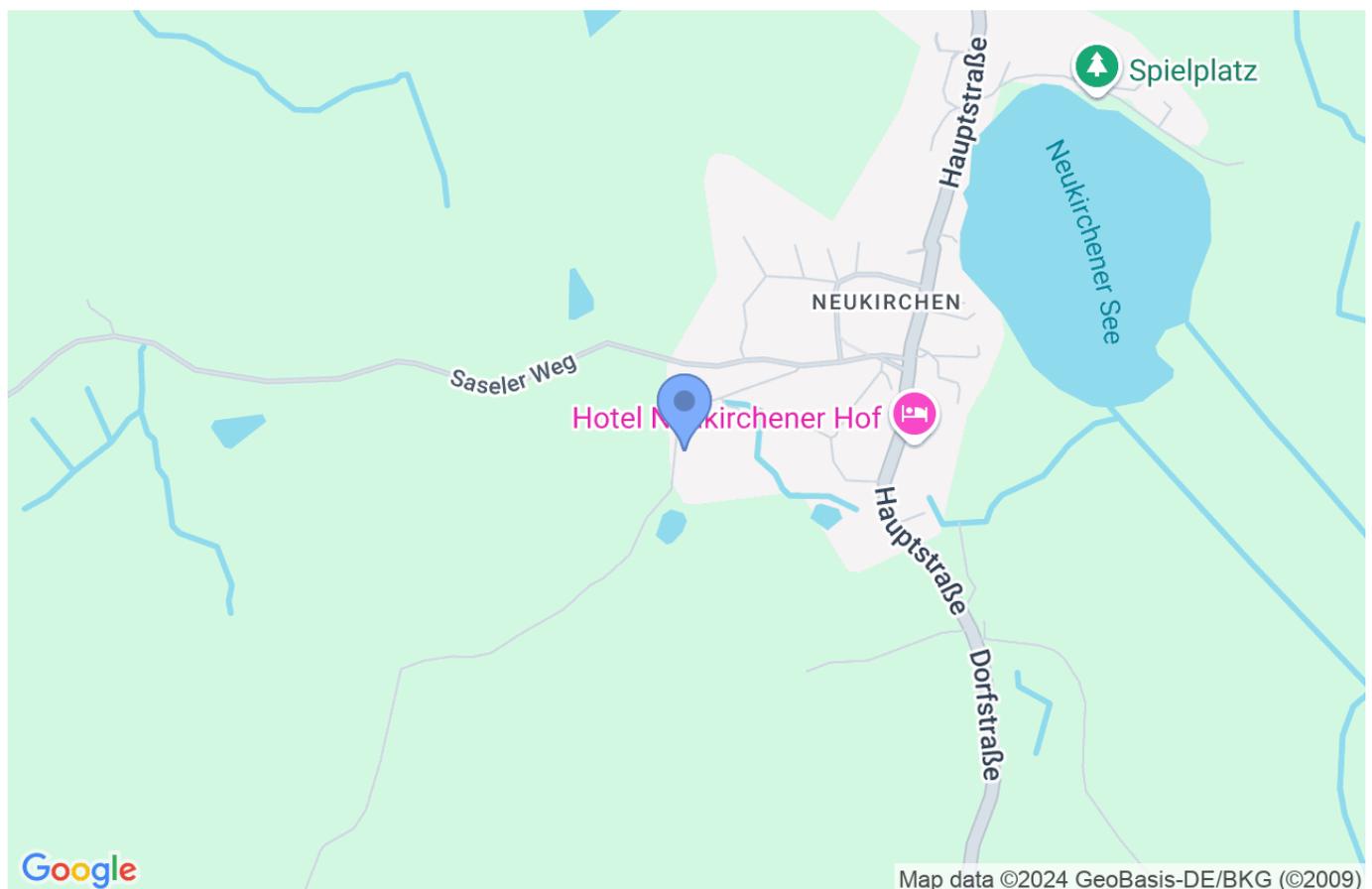
Neukirchen ist das nördlich gelegenste Dorf der Gemeinde Malente und grenzt direkt an den Kreis Plön. Den besonderen Reiz dieses Dorfes machen die intakte und sehr engagierte Dorfgemeinschaft, die Feldsteinkirche aus dem 12. Jahrhundert und der Neukirchener See aus. Eine öffentliche Badestelle und wunderschöne Wanderwege, locken viele Gäste in das Dorf, die gern auch die Gelegenheit nutzen, im Neukirchener Hof zu übernachten und gut zu speisen.

Neukirchen hat rd. 450 Einwohner und von jung bis alt ist alles vertreten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder ärztliche Versorgung stehen in Malente oder der Kreisstadt Eutin zur Verfügung.

Die Landeshauptstadt Kiel erreicht man in gut 30 Autominuten, die Hohwachter Bucht mit seinen schönen Stränden in knapp 15 Minuten.

Das angebotene Haus liegt am Dorfrand, an einem wassergebundenen Weg, so dass man nur einen Nachbarn hat, in ruhiger Lage mit einem herrlichen Blick in die Feldmark.

Lassen Sie sich von einem intakten Dorfleben begeistern.



Im Rusch 17, 23714 Malente / Neukirchen, Deutschland



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 409.20 kWh/(m²·a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

großes Grundstück, Feldrandlage

Energieausweis

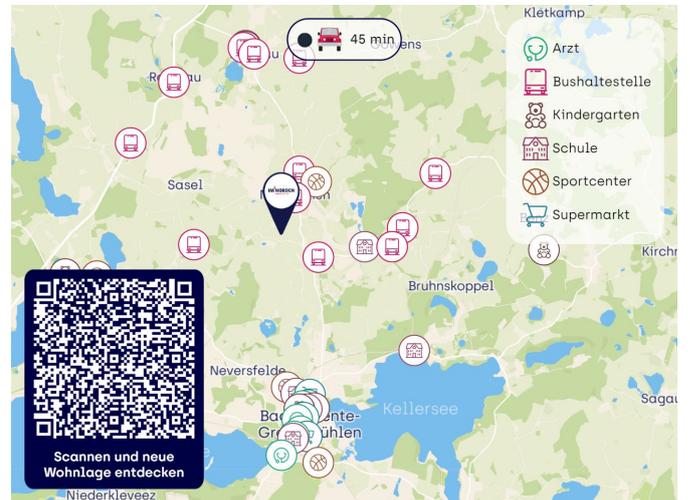
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	409,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



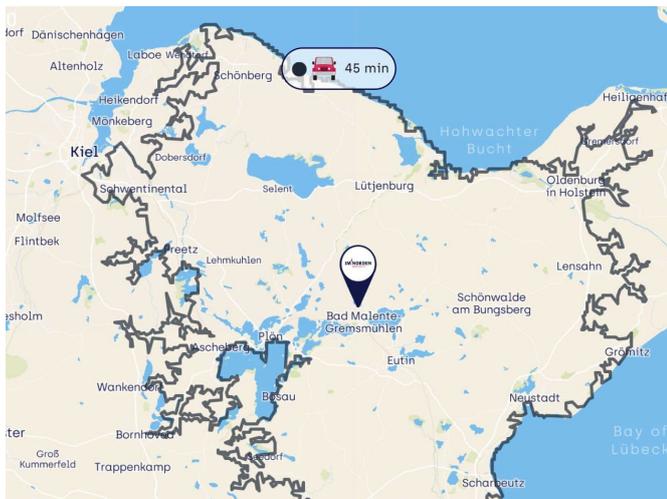
Objektfotos



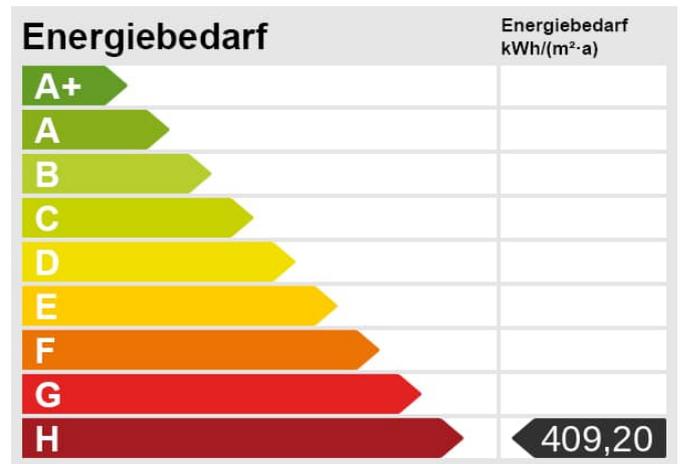
Titel



Lageplan



Lageplan



Energieskala





Hauseingang



Strassenansicht



seitliche Ansicht mit Anbau



Stall





Veranda



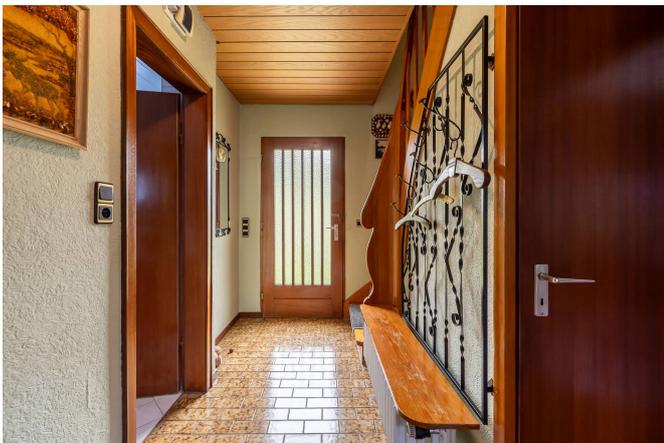
Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Flur Erdgeschoss



großes Wohnzimmer (Anbau)

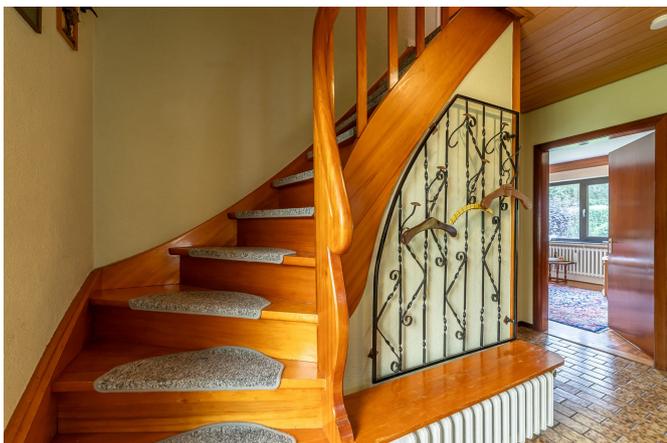




Bad1



Bad2



Treppe zum Obergeschoss



Flur Obergeschoss



WC Obergeschoss



Schlafzimmer





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Garage

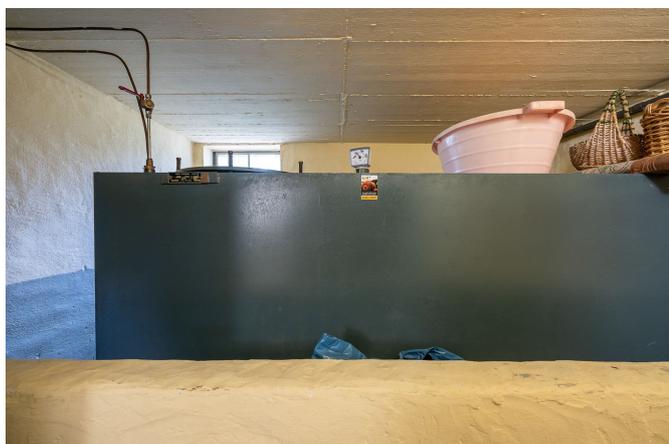


Ölheizung



Heizungsraum





Öltanks im Keller



Gartenhaus



zweites Grundstück



Luftbild





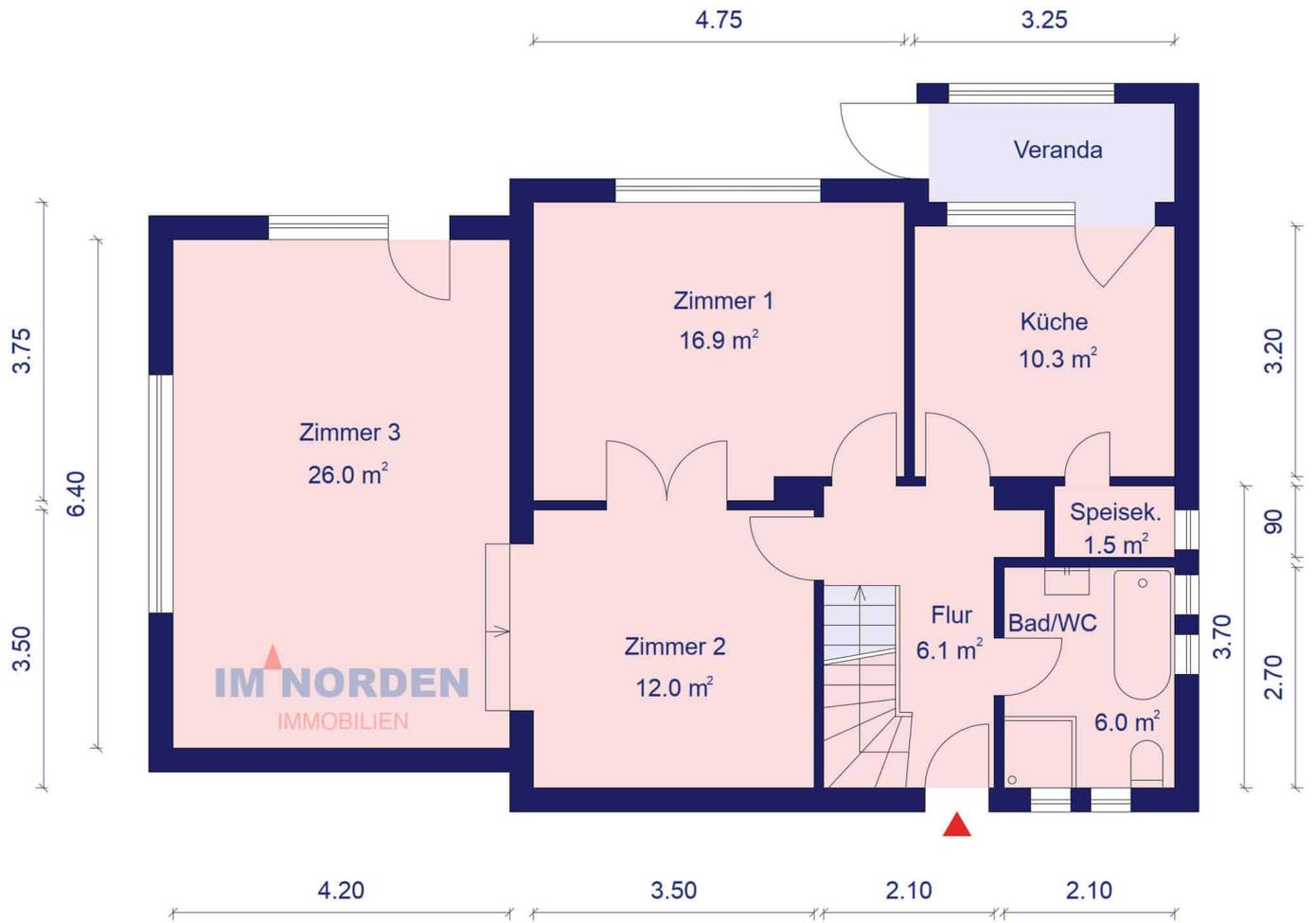
DJI_20240919125951_0710_D-HDR



Blick über Neukirchen



Grundrisse

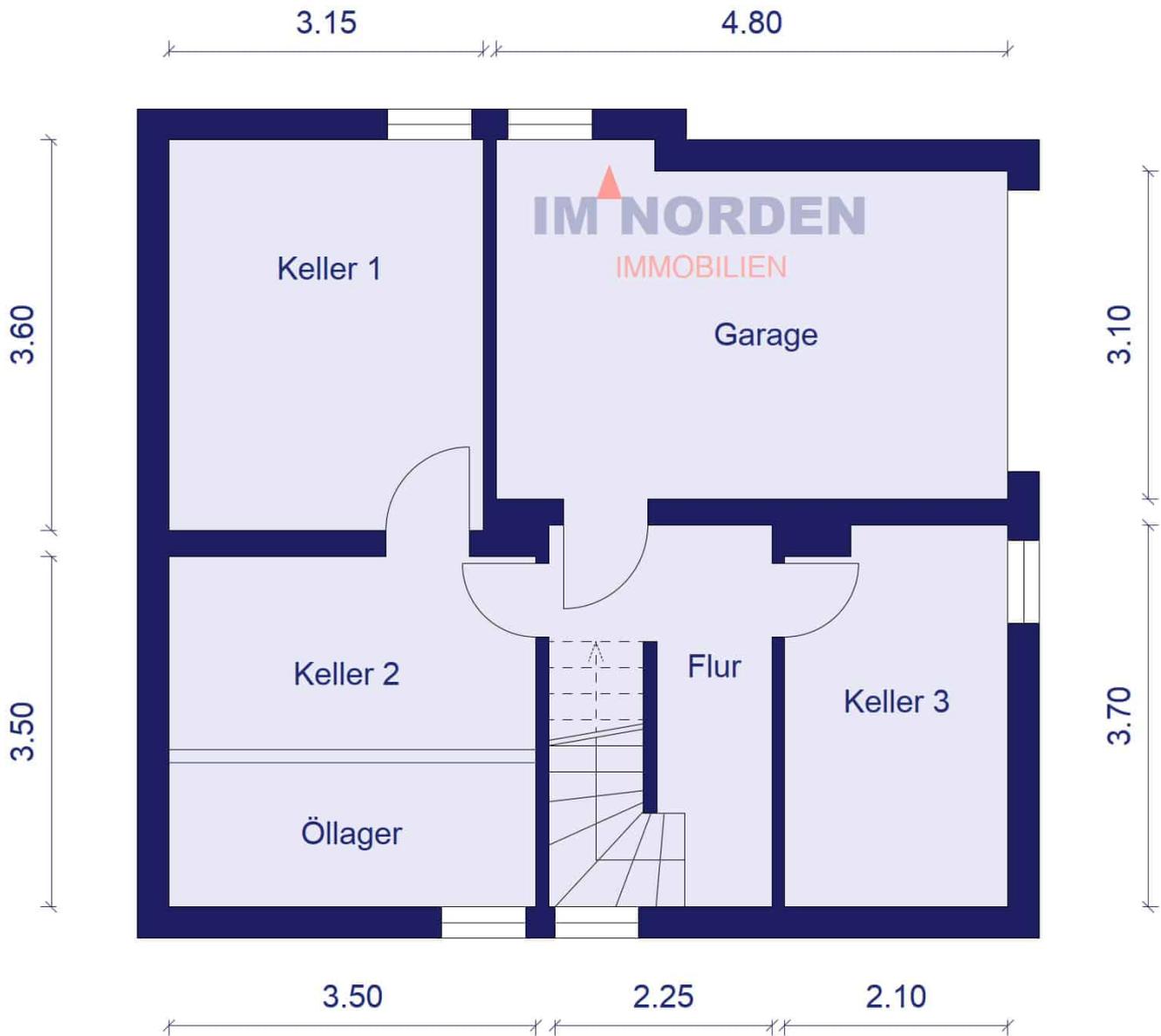


Erdgeschoss

78.8 m²

Grundriss Erdgeschoss



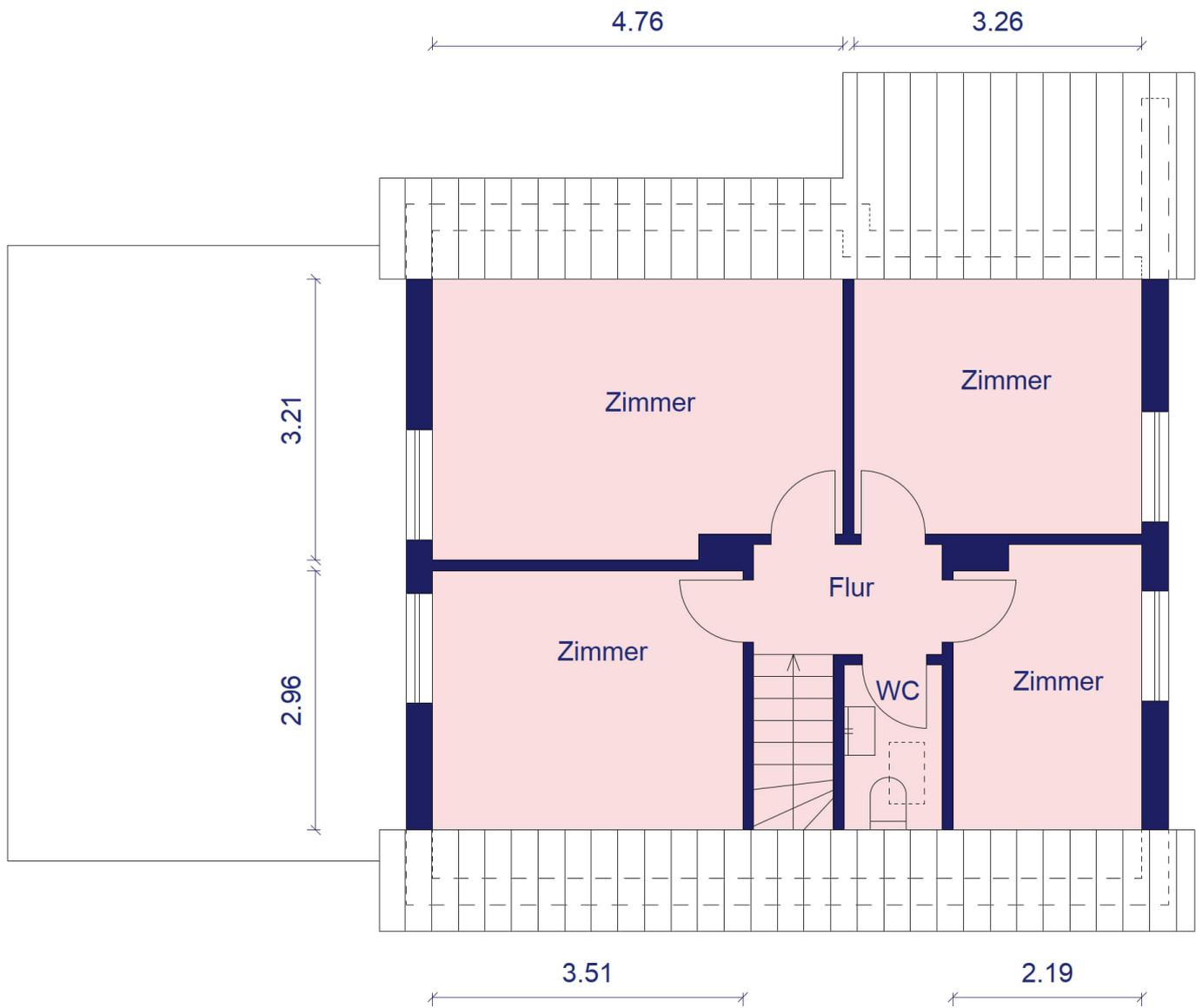


Kellergeschoss

ca. 53 m²

Grundriss Kellergeschoss





Dachgeschoss

37.8 m²

Grundriss Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Personennummer	50
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

