

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Malente, Ortsteil Timmdorf

23714 Malente / Timmdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-311-23



Wohnfläche ca.: **212,60 m²** – Gesamtfläche ca.: **274,90 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
379.000 EUR



Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Malente, Ortsteil Timmdorf

Objekt-ID	H-311-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Birkenweg 10 23714 Malente / Timmdorf
Gemarkung	Timmdorf
Flur	001
Flurstück	001, 104 / 11
Wohnfläche ca.	212,60 m ²
Nutzfläche ca.	62,30 m ²
Gesamtfläche ca.	274,90 m ²
Grundstück ca.	1.444 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	sanierungsbedürftig
Carportstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	379.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1979 in massiver Bauweise nur wenige Meter vom Trentsee auf einem 1.444 m² großen Grundstück errichtet. Es befindet sich in Timmdorf, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Malente, der idyllisch zwischen dem Dieksee und dem Behler See liegt.

Das Haus hat eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von 274 m² und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Weiterhin wurde ein Teil des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ausgebaut, eine Nutzungsänderung liegt uns hierfür jedoch nicht vor. Im Haus sind so 3 Wohneinheiten entstanden.

Die Zuwegung zum Haus und zur Carportanlage ist gepflastert. Das sonnige Eckgrundstück lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick in die Natur.

Die öffentliche Badestelle am Behler See ist nur wenige Meter entfernt.

Die Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses stammen aus vergangenen Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, deshalb bieten wir diese Immobilie als sanierungsbedürftiges Objekt mit viel Potenzial an.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch gerne einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.



Ausstattung

Sie betreten das Haus über die großzügige Diele, von hier haben Sie Zugang zu dem Wohnbereich im Erdgeschoss sowie über die Feinsteintreppe zu dem Wohnbereich im Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich die große Hauptwohnung auf 159 m² mit einem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, einer Küche mit Einbauküche, einem Vollbad sowie einem Hauswirtschaftsraum, in dem die Heizungsanlage aus dem Jahre 1979 untergebracht ist.

Vom Essbereich aus eröffnet die zweiflügelige Terrassentür Blick und direkten Zugang auf den gepflasterten Terrassenbereich.

Ein separates Zimmer mit gegenüberliegendem Duschbad, ebenfalls von der Diele zu betreten, ergänzt das großzügige Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss befindet sich eine 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit Küche, Duschbad und Abstellraum. Die weitere Fläche des Dachgeschosses wurde ausgebaut. Es ist ein Gästezimmer, von dem Sie Zugang auf die großzügige Loggia mit Blick in den Garten haben, sowie eine weitere 1-Zimmer-Wohneinheit mit Duschbad, Küchenanschlüssen und Abstellraum entstanden. Wir haben diese Flächen in den Grundrissen blau gekennzeichnet, da sie beim Bauamt als Nutzflächen ausgewiesen sind.

Neben dem Haus befindet sich eine große Carport-Anlage mit 3 KFZ-Stellplätzen und weiteren Abstellmöglichkeiten.

Das Eckgrundstück ist ursprünglich als Garten angelegt worden, allerdings über einen längeren Zeitraum nicht professionell gepflegt worden.

Wie der Garten wartet auch das Haus auf einen Liebhaber oder eine Liebhaberin, die das Potenzial dieses Objektes erkennen, wachküssen und wieder strahlen lassen.

Wir verweisen zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind, sowie auf die aktuelle Bebilderung.

Bei den von uns angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um zirka Maße.



Lage

Das zum Verkauf stehende Haus befindet sich in der Gemeinde Malente, im Ortsteil Timmdorf.

Mit fast 600 Einwohnern ist Timmdorf der größte zur Gemeinde Malente gehörende Ortsteil und durch seine Lage zwischen dem Dieksee, Trentsee, Langensee und Behler See besonders reizvoll. Hier finden Sie einen wunderbaren Naturraum mit Möglichkeiten zum Wassersport wie z.B. Kanu- und Kajakfahren, Schwimmen oder auch Radfahren und Wandern.

Nach Bad Malente und zur Kreisstadt Plön sind es jeweils nur 4 km und damit mit dem Auto sehr schnell erreichbar. Bei Bedarf kann man Timmdorf sogar mit dem Schiff erreichen, die Fünf-Seen-Fahrt verkehrt in den Sommermonaten zwischen Malente und Plön. Beide Orte verfügen über eine gute Infrastruktur. Auch überregional ist die Anbindung an Kiel und Lübeck gut gegeben.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 99.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Großzügiger Grundriss, 3 Carport-Stellplätze und ein sonniges Grundstück

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.08.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	99,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



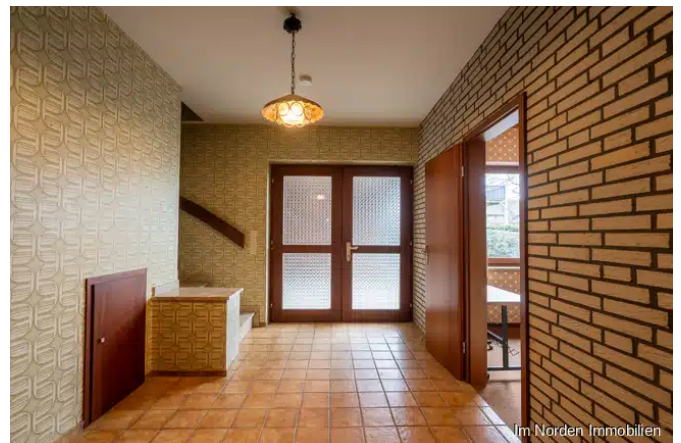
Hausansicht vom Gartenbreich



Hausansicht vom Garten



Zuwegung zum Haus



Diele





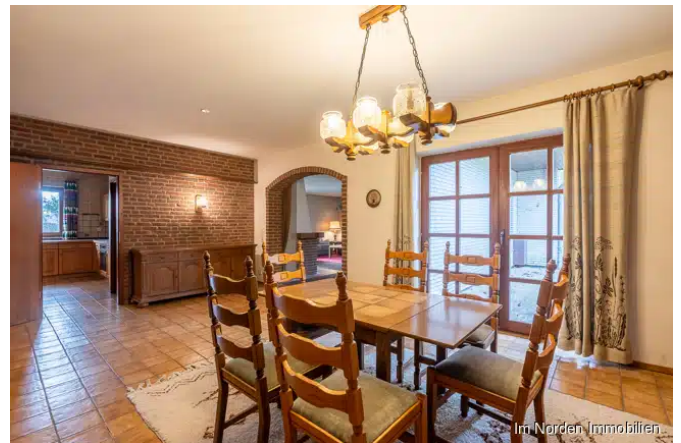
Zimmer ca. 7,9 m²



Diele



Duschbad



Essplatz

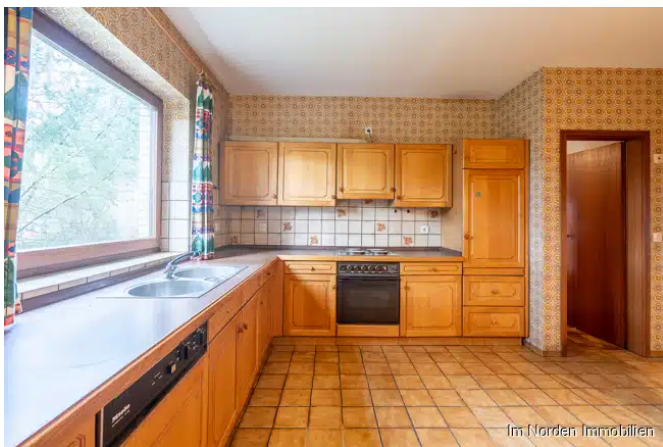


Küche



Abstellraum an der Küche

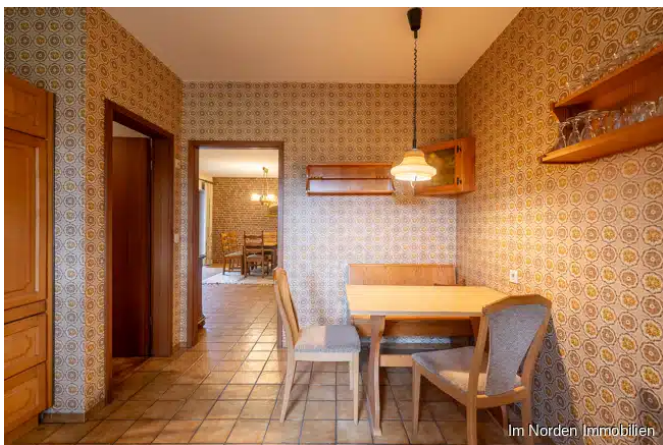




Blick auf die Einbauküche



Heizungsanlage



Essplatz in der Küche



Essplatz



Wohnzimmer

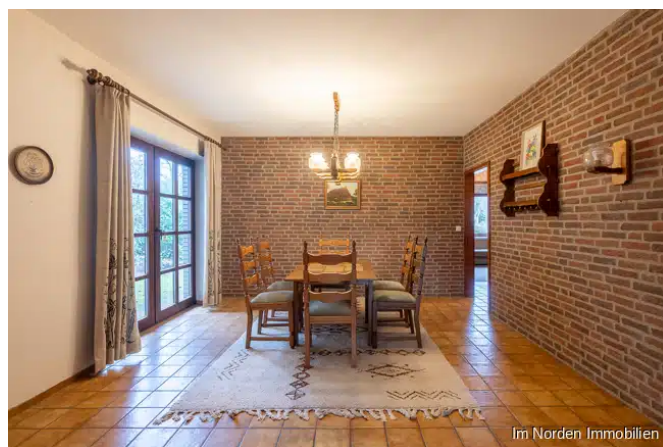


Wohnzimmer





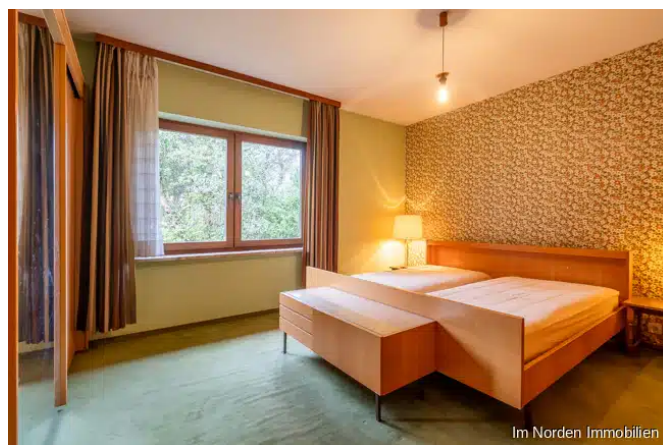
Blick auf den Kamin im Wohnzimmer



Essplatz



Flur



Zimmer ca. 18,3 m²

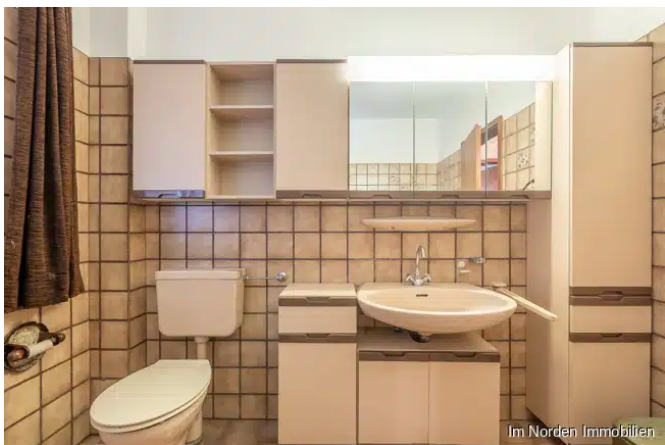


Zimmer ca. 14,0 m²

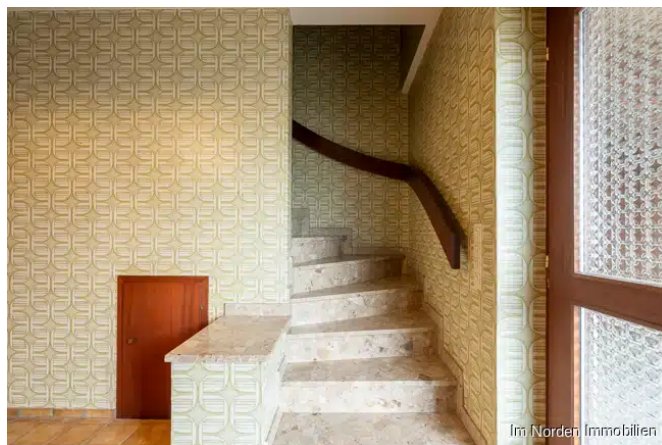


Badezimmer

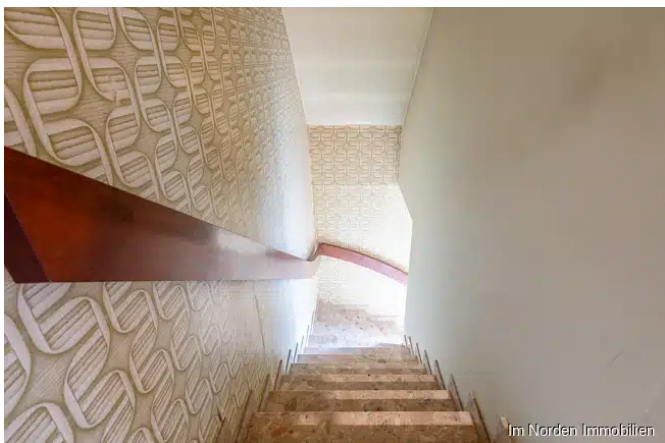




Badezimmer



Treppe ins DG



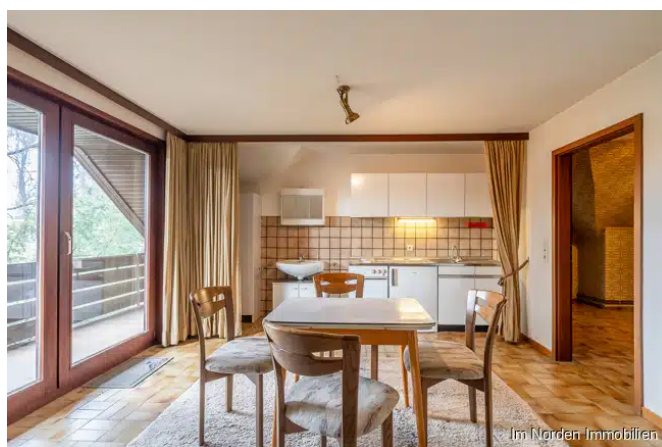
Treppe ins DG



Diele im DG



Raum 20,5 m² im DG



Raum 20,5 m² im DG

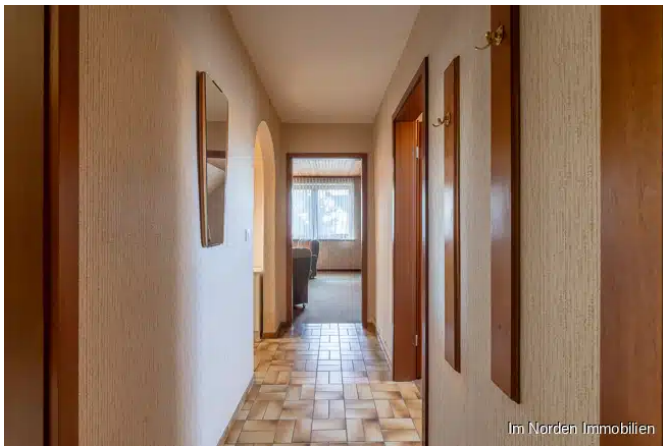




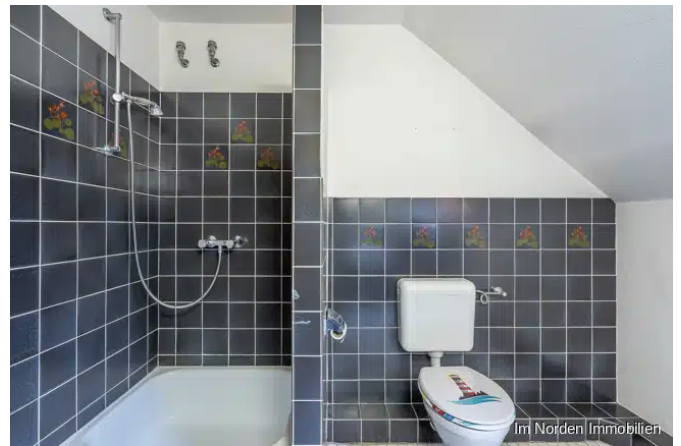
Loggia im DG



Loggia im DG



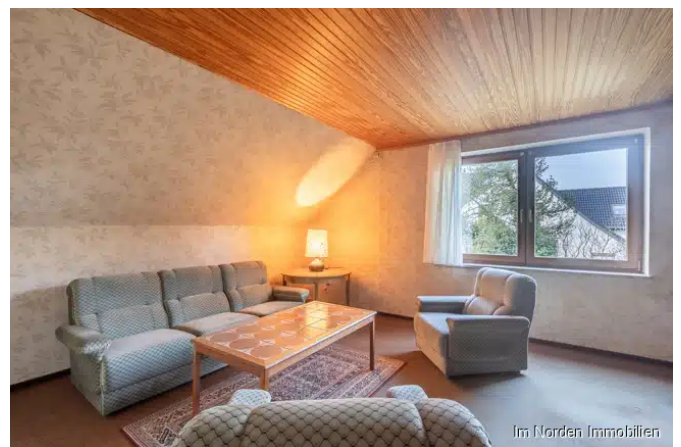
Flur ca. 4,7 m² im DG



Duschbad im DG



Küche im DG



Zimmer ca. 21,4 m² im DG

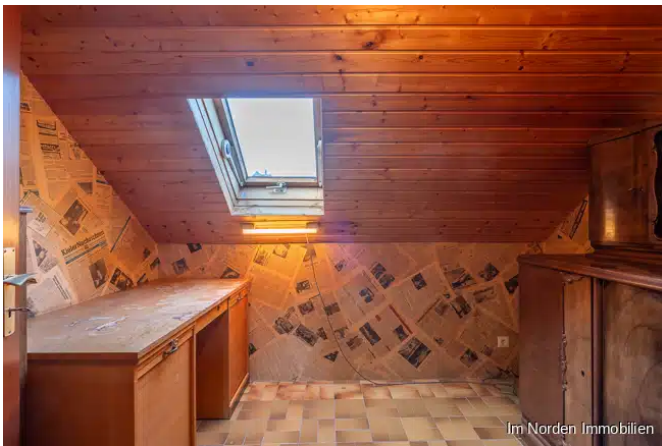




Zimmer ca. 21,4 m² im DG



Abstellraum ca. 4,9 m² im DG



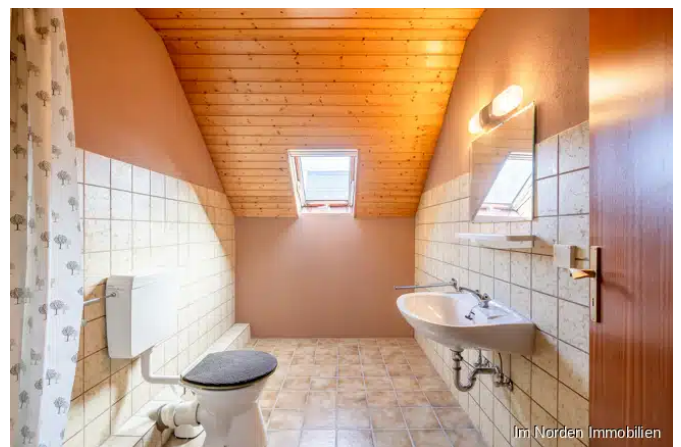
Raum ca. 4,8 m² im DG



Raum ca. 16,0 m² im DG



Raum ca. 16,0 m² im DG



Duschbad ca. 5,2 m² im DG





Terrasse vor dem Essplatz



Hausansicht vom Gartenbereich



Hausansicht von oben mit Blick zum Trentsee



Hausansicht von oben

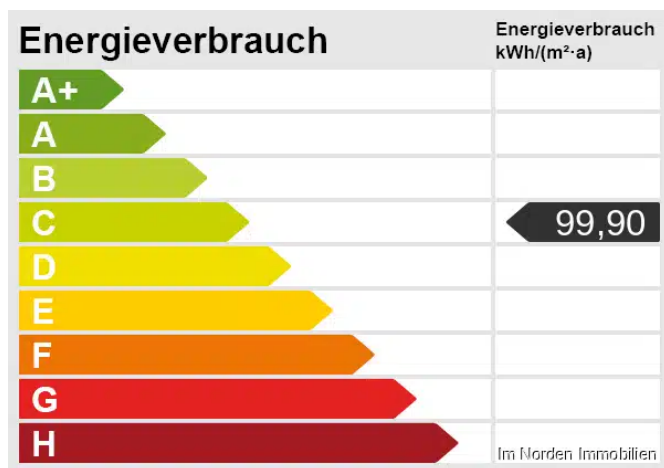




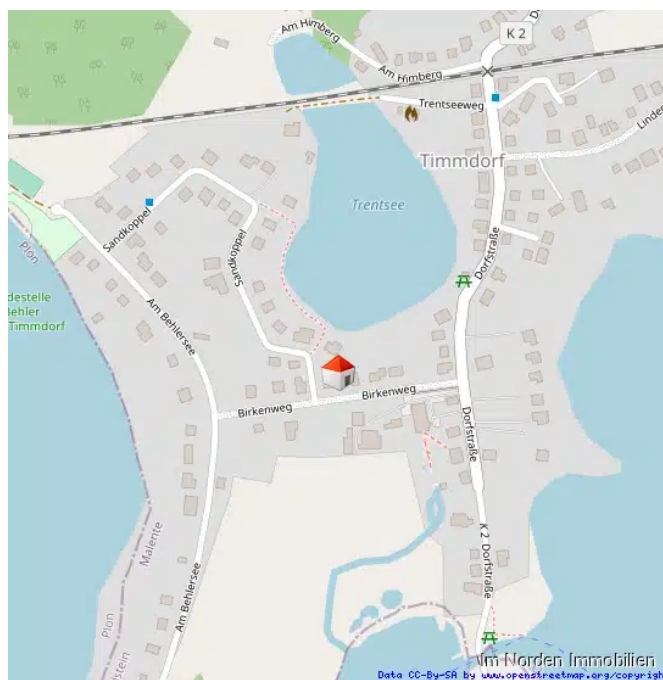
Blick in die Seenlandschaft



Blick in die Seenlandschaft

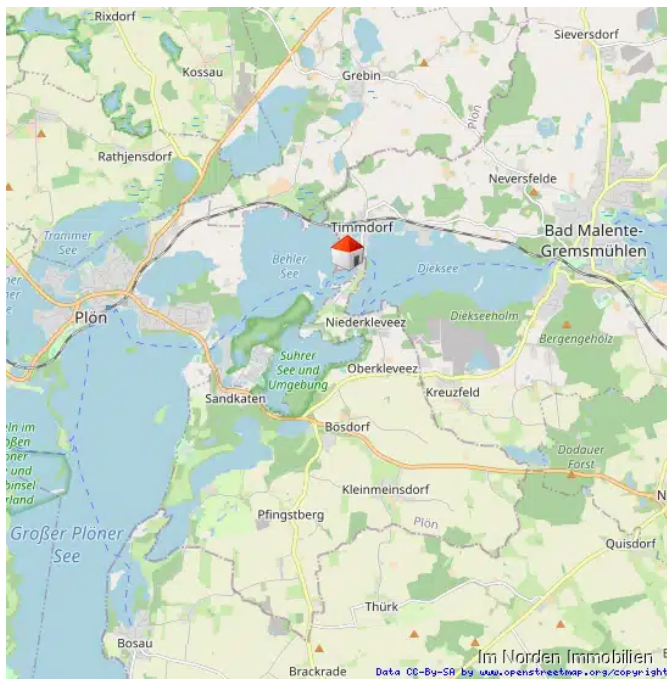


Energieskala



Lageplan





Lageplan

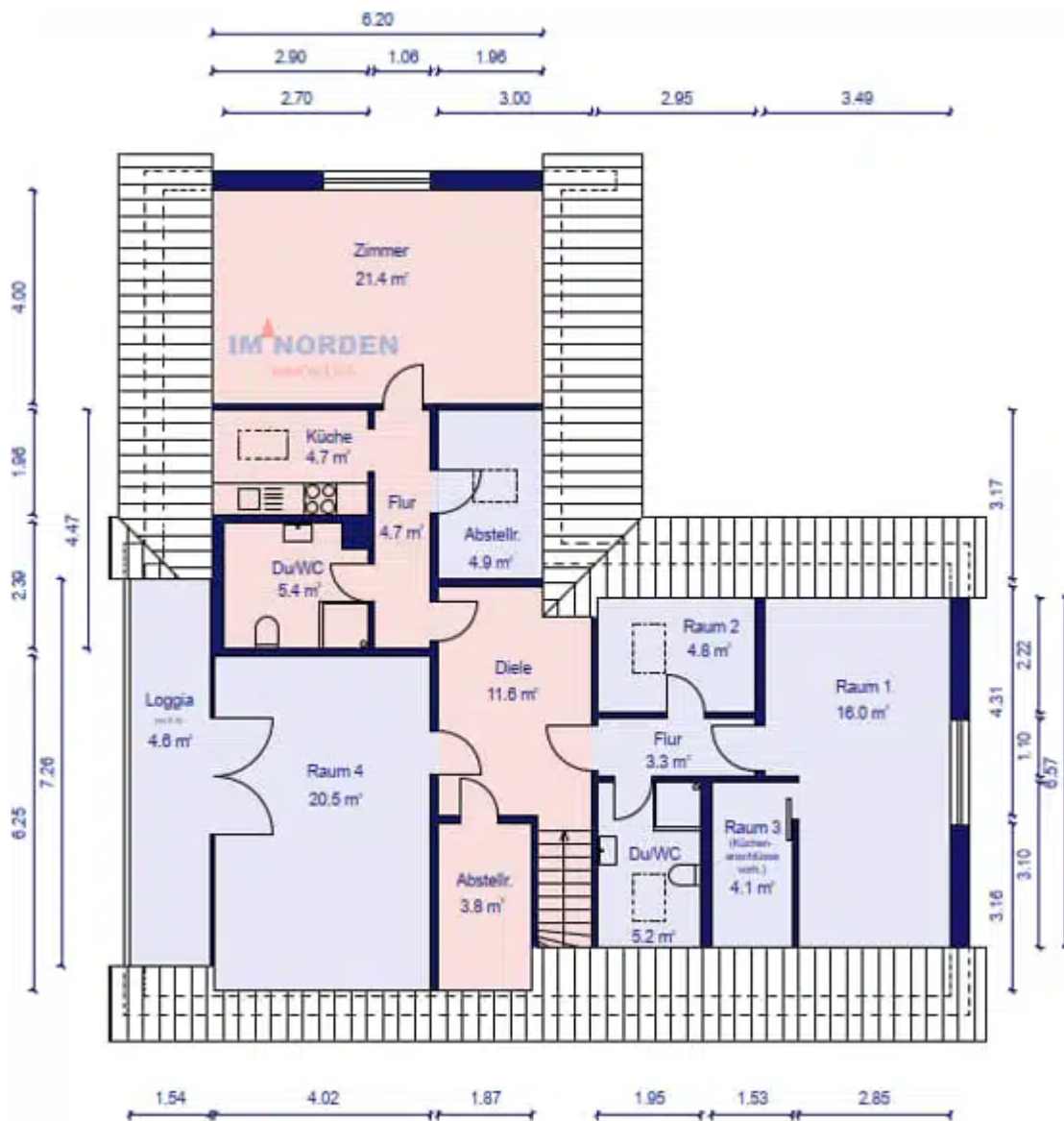


Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss
52.7 m² Wohnfläche
62.3 m² Nutzfläche

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

