

# Gepflegter Bungalow nahe Dieksee in Malente / Timmdorf

23714 Malente / Timmdorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-377-26



Wohnfläche ca.: **131 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **230 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis: **349.000**  
**EUR**



## Gepflegter Bungalow nahe Dieksee in Malente / Timmdorf

Objekt-ID	H-377-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dorfstraße 31a 23714 Malente / Timmdorf
Gemarkung	Timmdorf
Flur	001
Flurstück	40/3
Wohnfläche ca.	131 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	230 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	932 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.



Kaufpreis

349.000 EUR

---

## Objektbeschreibung

Der massiv errichtete Bungalow liegt im landschaftlich reizvollen Malente-Timmdorf und stammt aus dem Jahre 1974. In den folgenden Jahren wurden umfangreiche Erweiterungen und Verbesserungen vorgenommen:

- 1976, Anbau Windfang und Vergrößerung der Küche
- 1983, Erweiterung des Wohnbereichs
- 1998, Errichtung eines Walmdaches

Heute können Sie auf rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenerdig wunderbar wohnen. Ein großer Teilkeller von 98 m<sup>2</sup> ergänzt das Raumangebot, teilweise ist dieser sogar zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Grundstück hat eine Größe von 932 m<sup>2</sup> und ist gärtnerisch pflegeleicht angelegt.

Der Bungalow ist sehr gut geeignet für ein Paar oder eine Familie.

Eine Garage vervollständigt das Angebot.

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



## Ausstattung

Über einen gepflasterten Weg erreichen Sie den überdachten Eingangsbereich. Von einer großzügigen, hellen Diele gehen die Küche, der Wohnbereich und der Flur zu den weiteren Zimmern ab.

Die geräumige Küche hat neben der Einbauküche Platz für einen kleinen Esstisch. Das Alter der Einbauküche beträgt ca. 20 Jahre.

Der sich anschließende Wohnbereich hat mit 57 m<sup>2</sup> eine stattliche Größe, die Erweiterung des ursprünglichen Hauses in 1983 hat dem Bereich eine repräsentative Größe gegeben. Hier haben Sie Platz für einen Essbereich, einen Wohnbereich und eine gemütliche Kaminecke. Von hier gelangen Sie auch auf die nach Südwesten ausgerichtete große Terrasse, die mit einer vorhandenen Markise beschattet werden kann.

Aus dem Wohnbereich geht die Treppe in das Kellergeschoss.

Aus der Diele erreichen Sie nach links zuerst eine praktische Garderobe. Anschließend kommt ein modernisiertes Gäste-WC und dann das vor ca. 10 Jahren modernisierte Duschbad. Hier befinden sich eine bodengleiche Dusche, moderne Sanitärobjekte in Kombination mit zeitgemäßen Fliesen.

Über den Flur erreichen Sie drei unterschiedlich große Zimmer, die Sie nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen nutzen können.

Im Kellergeschoss, welches fast 100 m<sup>2</sup> groß ist, befinden sich die Haustechnik, Platz für Waschmaschine und Co. und 3 weitere Räume. Die Ölheizung ist aus dem Jahre 2018 und kann problemlos weiterbetrieben werden.

Eine praktische Kelleraußentreppe verbindet dieses Geschoss mit dem Garten. Zwei Räume wurden im Keller zu Wohnzwecken ausgebaut, diese sind gut belichtet und beheizt.

Die Fenster sind aus unterschiedlichen Jahrgängen, angefangen vom Baujahr bis hin zu ca. 20 Jahren alt.

Ein großer Gewinn für den Wert des Hauses ist das 1988 errichtete Walmdach auf dem Bungalow. Es sorgt mit seiner Dämmung für bessere energetische Werte und bietet auch noch Abstellfläche.

Im hinteren Gartenteil befindet sich eine praktische, schöne Holzhütte, in der Sie Ihre Utensilien für die Gartenarbeit unterstellen können.

Eine geräumige Garage mit funkgesteuertem Tor komplettiert das Platzangebot.

Sie haben hier die Gelegenheit einen gepflegten Bungalow im schönen Malente-Timmdorf zu erwerben,



der durch seine Großzügigkeit viele Nutzungen ermöglicht.

## Lage

Der Bungalow liegt im Ortskern von Malente-Timmdorf unmittelbar an der Bahnstrecke zwischen Lübeck und Kiel. Halbstündlich fahren hier akkubetriebene Nahverkehrszüge vorbei. Auf dieser Strecke fahren keine Güterzüge.

Malente-Timmdorf selbst präsentiert sich als idyllischer Ortsteil inmitten der reizvollen Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz. Eingebettet zwischen Dieksee, Behler See und Langensee liegt der Ort in einer besonders attraktiven Wasserlage, die durch kurze Wege zu mehreren Uferbereichen und naturnahen Badestellen geprägt ist.

Die unmittelbare Nähe zu den Seen sowie die Anbindung an die bekannte „5-Seen-Fahrt“ machen Timmdorf zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Touristen. Wassersportarten wie Kanufahren, Stand-Up-Paddling oder Bootstouren sind ebenso möglich wie entspannte Tage an naturbelassenen Badestellen mit Liegewiesen und kleinen Sandstränden.

Der Ortsteil selbst ist mit rund 500 Einwohnern ein kleiner, gewachsener Dorfbereich innerhalb der Gemeinde Malente und überzeugt durch seine ruhige, dörfliche Struktur. Die umliegende hügelige Landschaft lädt zu Spaziergängen, Radfahren und weiteren Freizeitaktivitäten ein und unterstreicht den hohen Erholungswert der Lage.

Gleichzeitig profitieren Bewohner und Besucher von einer guten Erreichbarkeit: Die Ostsee mit bekannten Badeorten wie Timmendorfer Strand oder Scharbeutz ist in etwa 25–30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Städte Eutin und Plön liegen jeweils nur rund 10–15 Fahrminuten entfernt, während die Hansestadt Lübeck in ca. 40 Minuten und Hamburg in etwa 60–70 Minuten zu erreichen sind.

Timmdorf verbindet somit naturnahes Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte – sowohl für Eigennutzer als auch für Ferienimmobilien eine äußerst attraktive Lage.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.3.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 249.60 kWh/(m<sup>2</sup>·a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Bungalow, Kamin, großer Teilkeller, Garage, modernisiertes Duschbad, großes Grundstück

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.03.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	249,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Ansicht von der Dorfstr., Auffahrt, Garage



Vorgarten



Weg zur Haustür



Diele, Blick zur Haustür





Diele, Blick zum Wohnbereich



Küche



Küche mit Sitzbereich



Blick aus der Diele in den Wohnbereich



Wohnbereich



Wohnbereich mit Kamin





Wohnbereich, Kaminecke



Kamin



Kamin mit Blick auf den Essbereich



Gäste WC



Bad mit Dusche



Badezimmer





Dusche



Flur, Blick zu den Zimmern



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer im Keller





Rampe zum Eingang



Terrasse



Terrasse



Kelleraußentreppe



Blick aus dem Garten



Gartenhäuschen





Garten



Hinterseite Haus, Durchgang nach vorne, Garage



ungefähre Grundstücksgrenzen



Seenähe

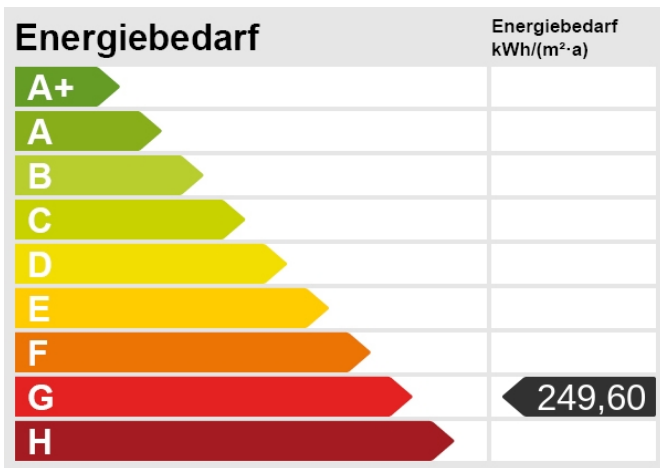




Seenähe



Umgebung Timmdorf

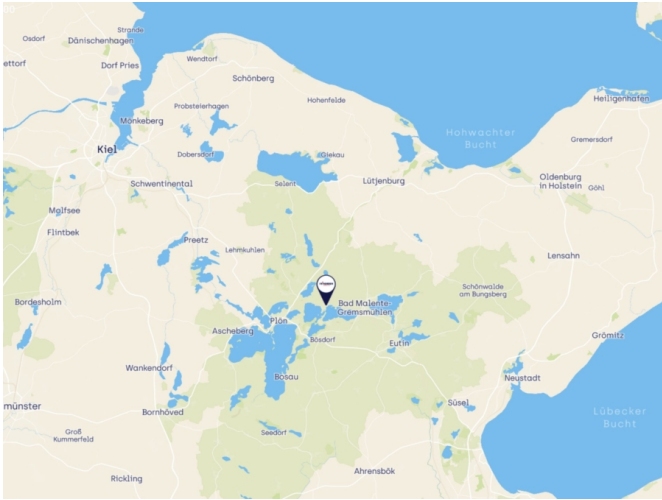


Energieskala

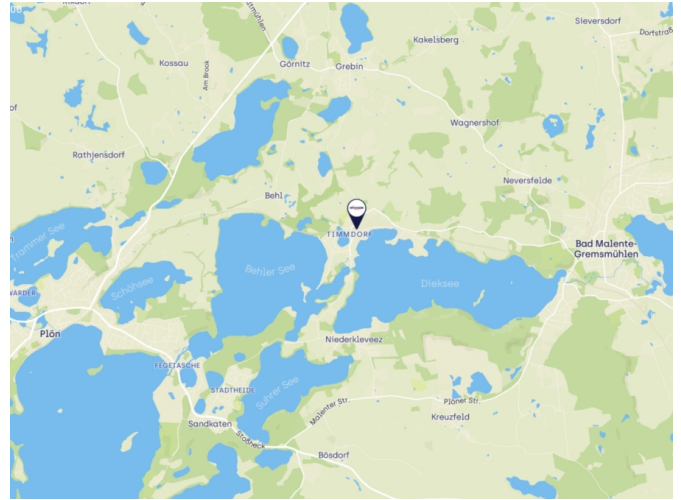


Lageplan





Lageplan



Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-einfamilienhaus-in-malente-timmdorf-kaufen-h-377-26/>



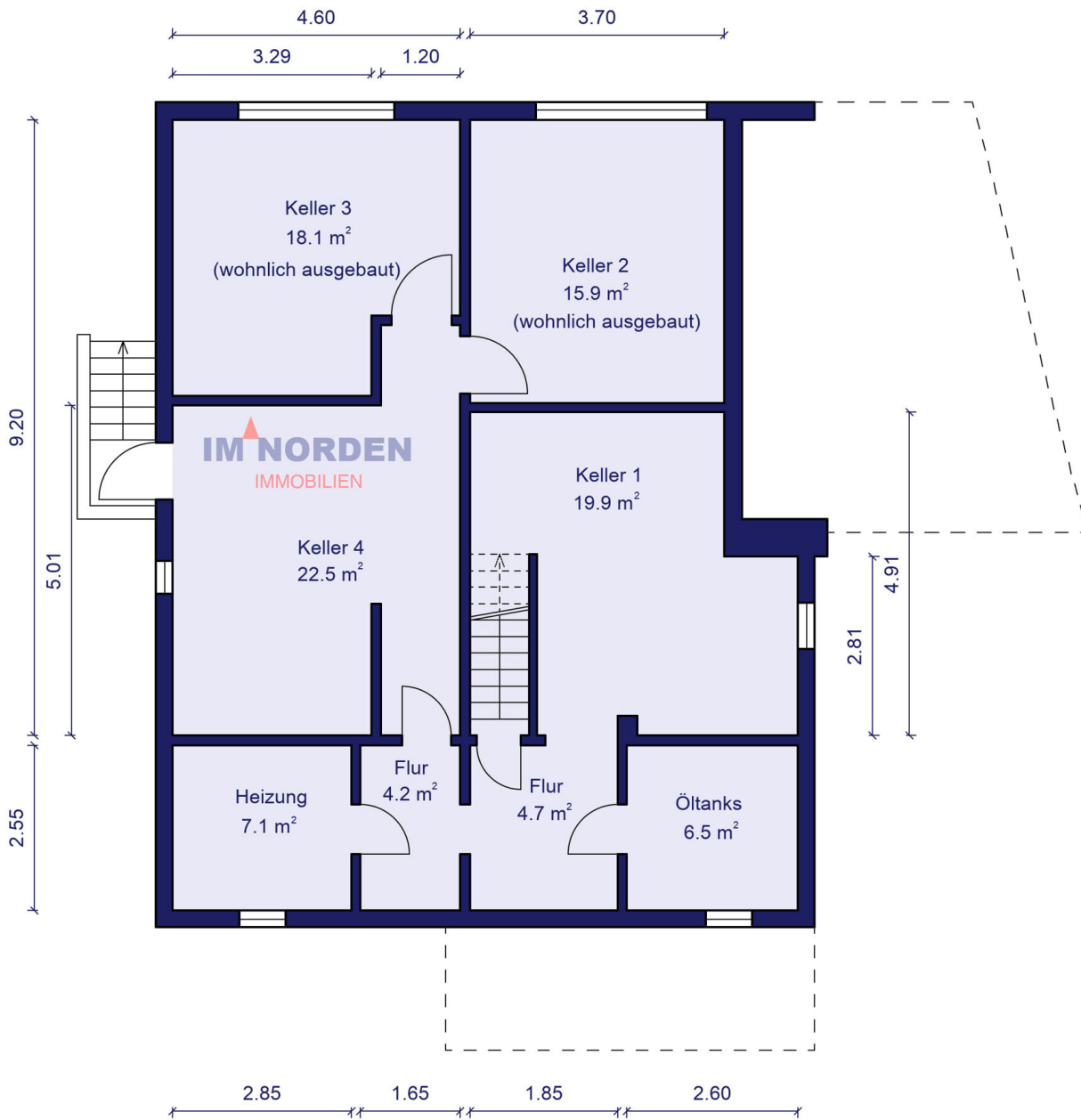
Grundrisse



**Erdgeschoss**  
**131.1 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss





**Kellergeschoss**

**98.9 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss



## 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





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

