

Attraktives Mehrfamilienhaus in Bad Malente-Gremsmühlen

23714 Malente, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: MFH-47-26



Wohnfläche ca.: **430 m²** – Gesamtfläche ca.: **580 m²** – Kaufpreis: **698.000 EUR**



Attraktives Mehrfamilienhaus in Bad Malente-Gremsmühlen

Objekt-ID	MFH-47-26
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Lindenallee 10 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	006
Flurstück	119
Wohneinheiten	6
Wohnfläche ca.	430 m ²
Nutzfläche ca.	150 m ²
Gesamtfläche ca.	580 m ²
Vermietbare Fläche ca.	430 m ²
Grundstück ca.	1.046 m ²
Wesentliche Energieträger	Gas, Wärmepumpe
Baujahr	1905
Status	vermietet
Außenstellplätze	4
Garagenstellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



Objektbeschreibung

Das im Jahr 1905 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem 1.046 m² großen Grundstück in zentraler Lage. Das Gebäude wurde 1974 umgebaut und erweitert und umfasst heute sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 430 m². Zum Objekt gehören vier Garagen sowie vier Pkw-Stellplätze.

Im Jahr 1994 erfolgten umfassende Teilmodernisierungen am Gebäude.

Dabei wurden unter anderem Fenster, verschiedene Einbauküchen, Innentüren, Bodenbeläge und Teile der Elektroinstallation erneuert. Auch in den darauffolgenden Jahren erfolgten regelmäßig weitere Investitionen in die Modernisierung und den Erhalt der Immobilie. Die Wohnungen wurden nach und nach renoviert und an zeitgemäße Wohnbedürfnisse angepasst.

So wurden 2016 auch die Bäder nebst Zuleitungen erneuert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine im Jahr 2022 installierte Kombination aus Gas-Brennwerttherme und Luft-Wärmepumpe.

Die bestehenden Mietverträge wurden zwischen 2022 und 2024 abgeschlossen und laufen auf unbestimmte Zeit. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der sechs Wohnungen beträgt derzeit rund 7,90 € je m² Wohnfläche zzgl. der Garagenmieten und bietet damit grundsätzlich noch Steigerungspotenzial. Detaillierte Angaben zu den Mietverhältnissen und Mieterträgen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit sechs vermieteten Wohneinheiten und einem insgesamt gepflegten, fortlaufend modernisierten Gebäudezustand.

Ein wesentlicher Renovierungsstau ist derzeit nicht erkennbar.



Ausstattung

Die sechs Wohnungen verfügen jeweils über Wohnflächen zwischen ca. 68 m² und ca. 75 m². Jede Wohnung besitzt einen Balkon; den beiden Dachgeschosswohnungen stehen jeweils zwei Balkone zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurden eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine Gas-Brennwerttherme installiert. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über diese Anlage. Ergänzend sind sämtliche Wohnungen mit dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Das Dach wurde 2018 vollständig energetisch erneuert, nach der in 2018 geltenden Energieeinsparverordnung.

Die Nebenkostenabrechnungen werden durch die Firma Brunata Metrona erstellt, was das gesamte Abrechnungswesen deutlich vereinfacht.

Die doppelt verglasten Fenster stammen aus dem Jahr 1995.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet.

Die Garagen und Pkw-Stellplätze sind an die Mieter vermietet. Hinter den Garagen befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Grünfläche, die den Bewohnern zur Freizeitgestaltung zur Verfügung steht.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurde auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnungen verzichtet.



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Bad Malente. Der Ortskern mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Kellersee sind fußläufig bequem erreichbar.

Bad Malente liegt reizvoll zwischen Dieksee und Kellersee, mitten im Naturpark Holsteinische Schweiz – einer der landschaftlich schönsten und wasserreichsten Regionen Schleswig-Holsteins. Die sanft hügelige Umgebung mit zahlreichen Wäldern und Seen sowie gut ausgebauten Wander- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Neben der naturnahen Lage überzeugt Bad Malente durch eine gute Verkehrsanbindung. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Kiel und Lübeck. Auch Hamburg ist gut erreichbar. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Hierzu zählen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere medizinische Einrichtungen, Schulen sowie gastronomische und kulturelle Angebote. Als staatlich anerkanntes Kneippheilbad verfügt Bad Malente zudem über gepflegte Parkanlagen, vielseitige Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht Bad Malente zu einem attraktiven und nachhaltig gefragten Wohnstandort

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Großes Grundstück im Ortskern. Umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren. Moderne Heiztechnik.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.08.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1905
Wesentliche Energieträger	Gas, Wärmepumpe
Endenergieverbrauch	103,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Straßenansicht Rechts



Straßenansicht Links



Hausansicht von oben Rechts



Seitliche Grundstücksansicht von oben





Eingangsbereich von der Seite



Rückseite des Hauses + Stellplätze



Garagen

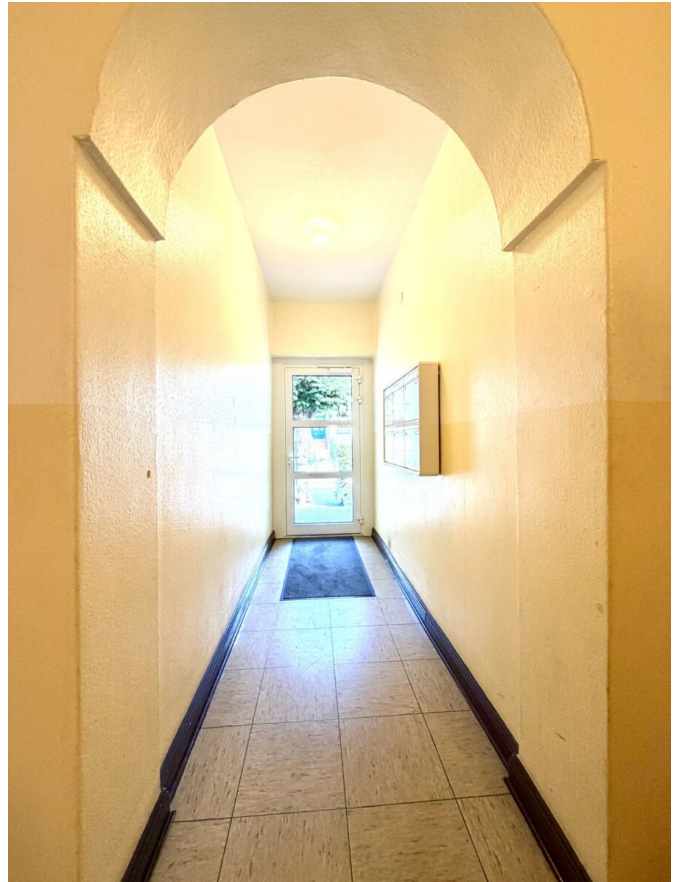


Gartenansicht von vorne





Gartenansicht von hinten

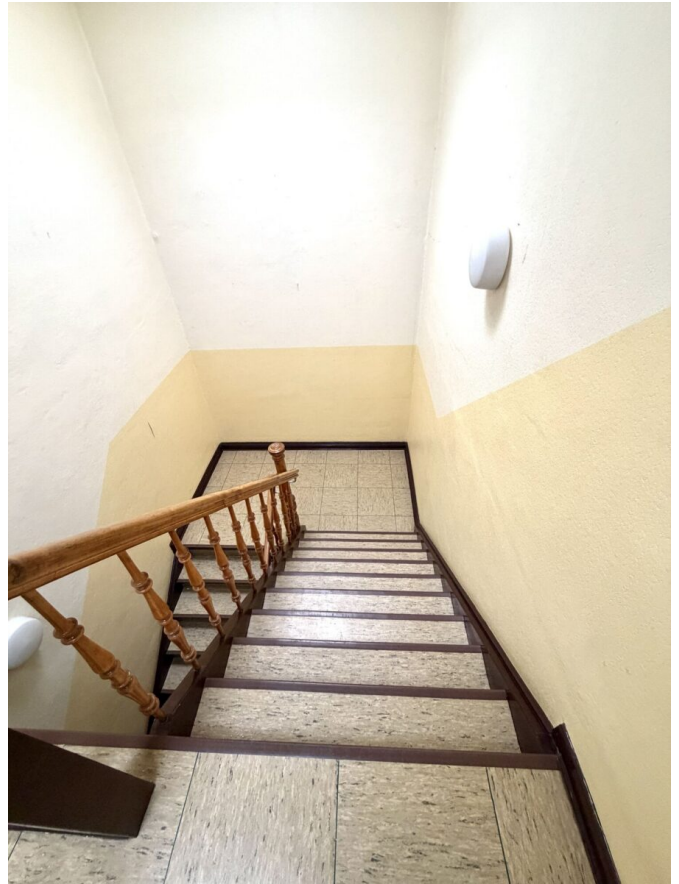


Eingangsbereich





Treppenhaus EG + 1. OG



Treppenhaus 1 OG + 2. OG



Grundstücksansicht von oben

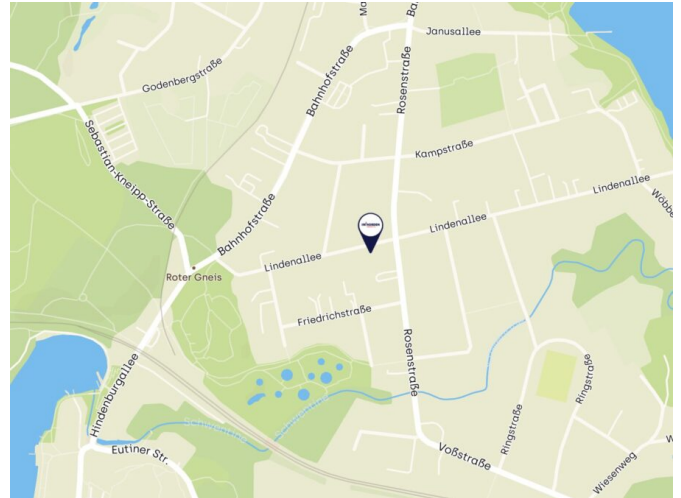


Haus mit Kellersee

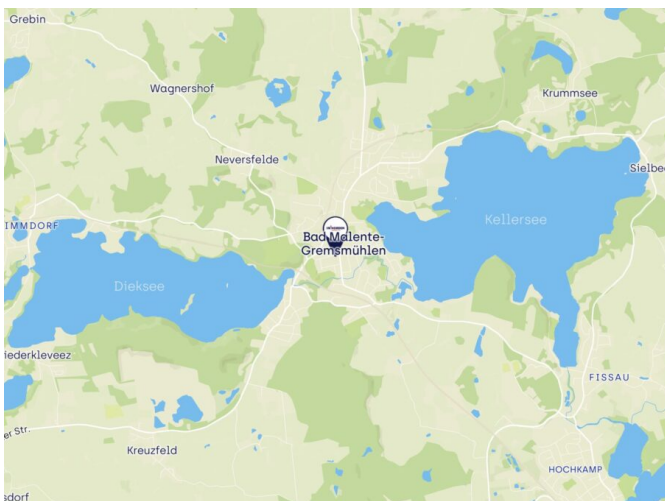




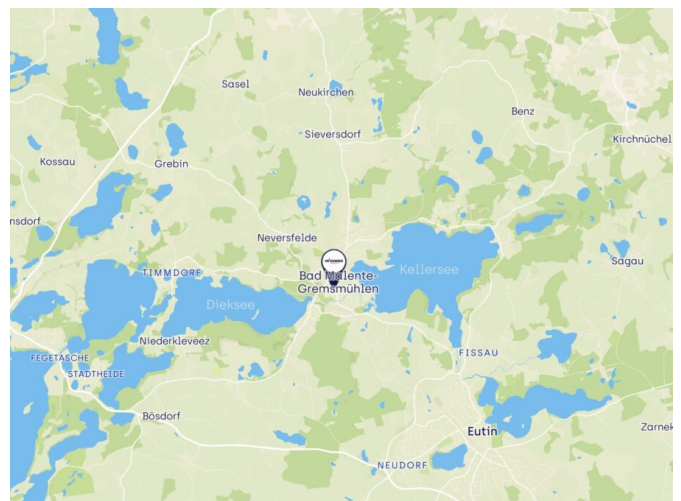
Lindental mit Kellersee



Lageplan

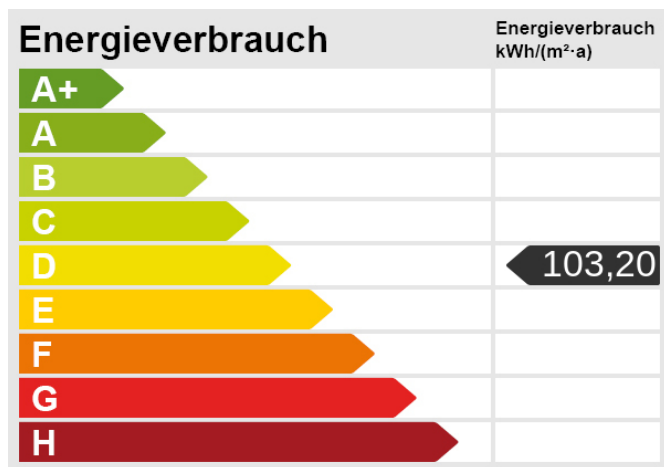


Lageplan



Lageplan

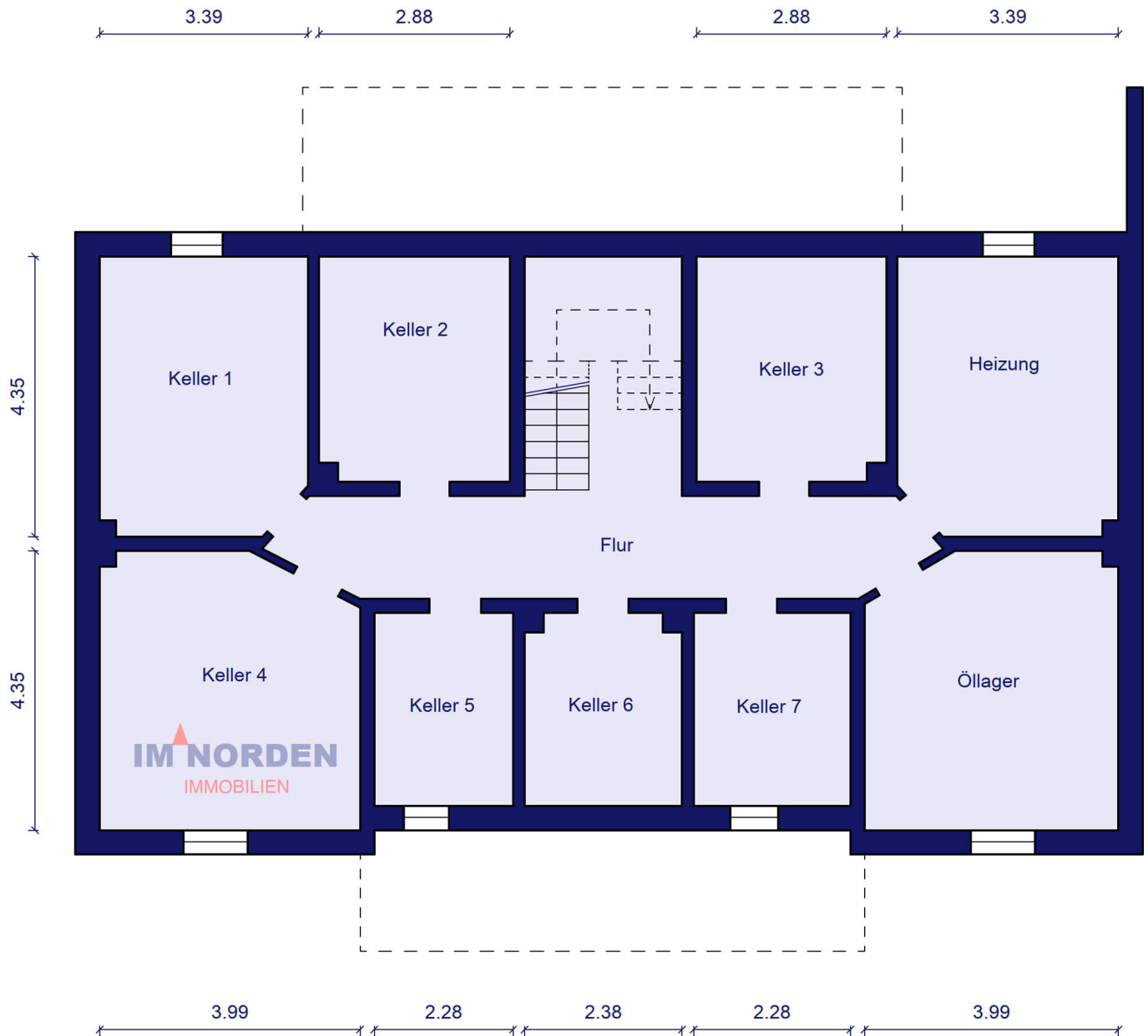




Energieskala



Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss Keller





Erdgeschoss

WE 1 = 68.9 m²

WE 2 = 68.9 m²

Grundriss EG





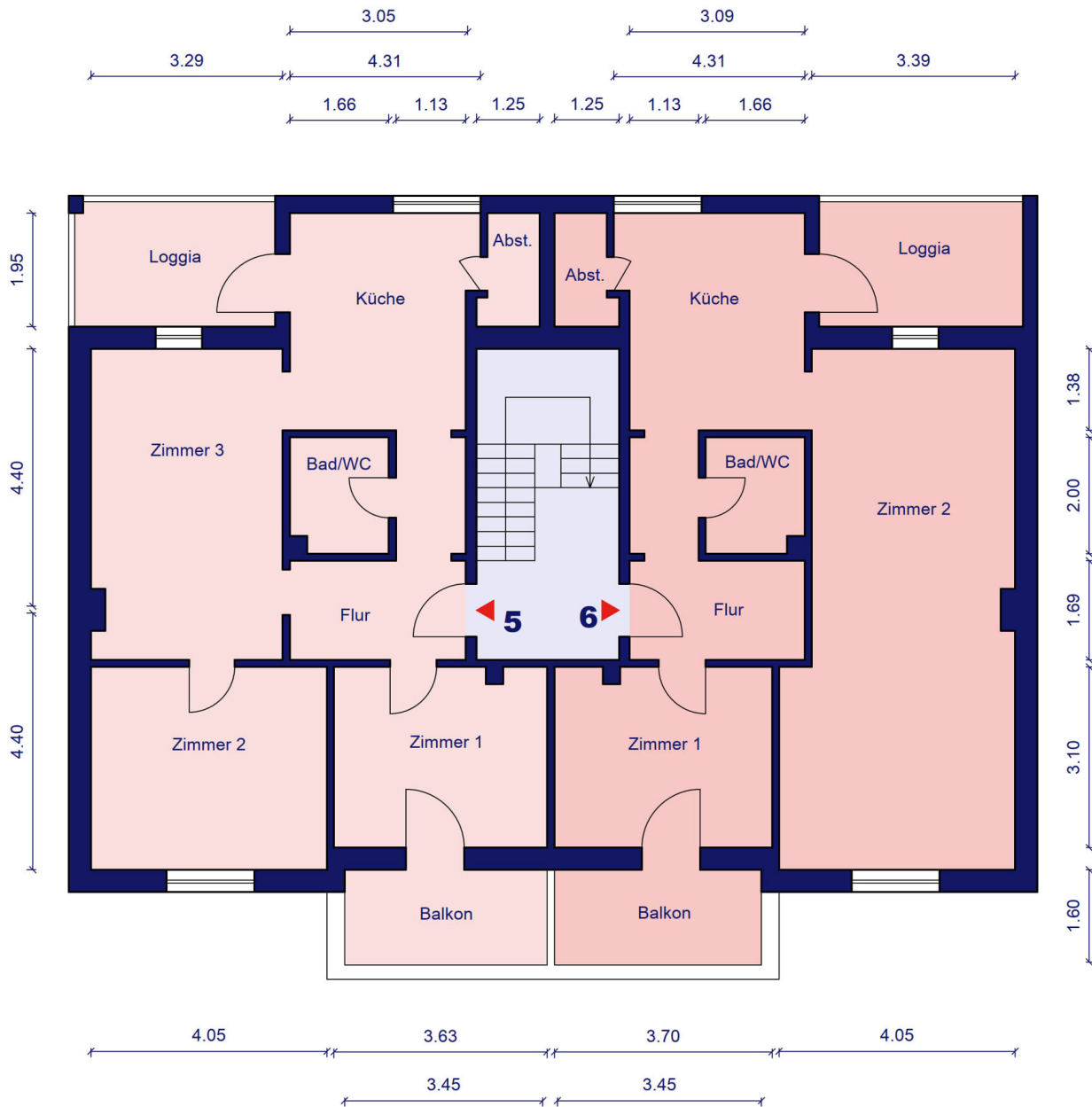
1. Obergeschoss

WE 3 = 75.0 m²

WE 4 = 75.0 m²

Grundriss 1.OG





2. Obergeschoss

WE 5 = 70.8 m²

WE 6 = 71.4 m²

Grundriss 2.OG



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
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	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715





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
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

