

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten in Bad Malente

23714 Malente, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: MFH-48-26



Wohnfläche ca.: **360,23 m²** – Zimmer: **12** – Kaufpreis: **498.000 EUR**



Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten in Bad Malente

Objekt-ID	MFH-48-26
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Sandkuhle 14 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	005
Flurstück	55/23
Wohneinheiten	5
Wohnfläche ca.	360,23 m²
Grundstück ca.	1.440 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Breitbandzugang	DSL 0 Mbit/s
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Außenstellplätze	6
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Breitbandzugang, DSL, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Kaufpreis

498.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das 1972 in massiver Bauweise mit Vollkeller auf einem ca. 1.440 m² großen Grundstück errichtet wurde.

Ursprünglich verfügte das Gebäude über sechs Wohneinheiten. Durch die Zusammenlegung zweier Dachgeschosswohnungen zu einer großzügigeren Einheit umfasst das Haus heute insgesamt fünf Wohnungen.

Drei Wohnungen sind derzeit unbefristet vermietet, die Mietverträge wurden zwischen 2008 und 2026 abgeschlossen. Zwei weitere Einheiten stehen frei zur Verfügung und bieten damit interessante Möglichkeiten für eine Neuvermietung oder eigene Nutzung.

Im Laufe der Jahre wurden regelmäßig Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden unter anderem Fenster, Wohnungseingangstüren, Bäder, Einbauküchen, Innentüren und Bodenbeläge erneuert.

Die Gasheizungsanlage stammt aus dem Jahr 1985, der Brenner wurde 2002 erneuert.

Die freie Erdgeschosswohnung befindet sich in einem guten Zustand und kann ohne größere Maßnahmen direkt genutzt oder neu vermietet werden. Die ebenfalls freie Dachgeschosswohnung benötigt hingegen noch eine überschaubare Auffrischung, um sie für eine Neuvermietung wieder attraktiv aufzustellen.

Auf dem Grundstück stehen sechs großzügig angelegte Außenstellplätze im vorderen Bereich sowie ein weiterer Carport bzw. Unterstand im rückwärtigen Grundstücksteil zur Verfügung.

Aktuell wird über das Grundstück ein Geh- und Fahrrecht zugunsten eines rückwärtig gelegenen Grundstücks ausgeübt.

Die aktuelle Nettokaltmiete (IST) der drei vermieteten Wohnungen beträgt insgesamt 20.640 € jährlich. Dies entspricht einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 7,00 €/m².

Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Vermietung der beiden freien Wohnungen ergibt sich ein rechnerisches Mietpotenzial (SOLL) von ca. 41.000 € jährlich, entsprechend einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von rund 9,50 €/m². Zusätzliche Einnahmen aus einer möglichen separaten Stellplatzvermietung sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Detaillierte Angaben zu den bestehenden Mietverhältnissen und Mieterträgen stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus bestehenden





Mieteinnahmen und weiterem Entwicklungspotenzial. Insbesondere die beiden frei verfügbaren Wohnungen eröffnen die Möglichkeit, die zukünftige Vermietung und Mietgestaltung selbst zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und zeigen Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.



Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage von Bad Malente und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind übersichtlich und pflegeleicht gestaltet.

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 36,7 m² bis ca. 93,6 m² und bieten damit unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die großzügig geschnittenen Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über eine Westterrasse, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt. Besonders praktisch ist der direkte Zugang zu den eigenen Kellerräumen. Mit jeweils rund ca. 39 m² bieten diese reichlich zusätzlichen Platz und sind zudem mit einem eigenen Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Dachgeschosswohnungen verfügen jeweils über eine Loggia sowie einen separaten, abschließbaren Kellerraum im Untergeschoss. Zwei der drei Dachgeschosswohnungen bieten zudem einen wohnlich ausgebauten Spitzboden von je ca. 32.8 m² für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Kellergeschoss stehen weitere gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung.

Die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Heizung werden für jede Wohneinheit separat erfasst und über ein professionelles Abrechnungsunternehmen abgerechnet.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner wurde auf Innenaufnahmen der vermieteten Wohnungen weitestgehend verzichtet.

Die dargestellten Grundrisse wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen neu erstellt. Für die Richtigkeit der Darstellungen sowie der angegebenen Maße und Flächen kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Mehrfamilienhaus verbindet bestehende Mieteinnahmen mit den Gestaltungsmöglichkeiten zweier frei verfügbarer Wohneinheiten und bietet damit interessante Perspektiven für die weitere Bewirtschaftung.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in angenehm ruhiger Wohnlage an einer wassergebundenen Straße in Bad Malente. Das Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen sind gut zu Fuß erreichbar.

In der Nähe des Grundstücks verläuft die stillgelegte Bahnstrecke Malente–Lütjenburg, die heute unter anderem touristisch für Draisinenfahrten genutzt wird.

Bad Malente-Gremsmühlen liegt im Herzen der Holsteinischen Schweiz und ist als heilklimatischer Kurort und Kneippheilbad bekannt. Die reizvolle Seen- und Waldlandschaft prägt den hohen Freizeit- und Erholungswert der Region. Die Gemeinde Malente mit ihren zahlreichen Ortsteilen zählt rund 11.500 Einwohner.

Auch überregional ist Malente gut angebunden: Der Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Kiel und Lübeck, die jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Damit verbindet der Standort eine ruhige Wohnlage mit einer guten örtlichen Infrastruktur und einer attraktiven Verkehrsanbindung

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 174.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Stellplätze, gepflegte Anlage



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.10.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	174,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Blick auf das Mehrfamilienhaus und den Garten



Blick auf das Mehrfamilienhaus und den Garten



Blick auf das Mehrfamilienhaus, Rückseite



Blick auf den Eingang zur Erdgeschosswohnung Nr. 2





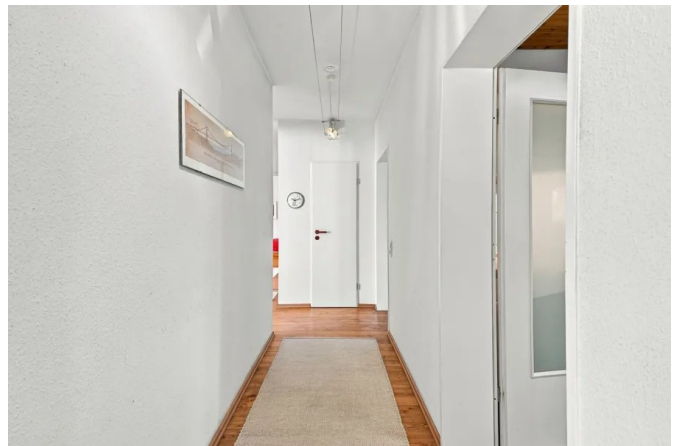
Wohnung Nr. 2, Eingangsbereich mit Flur



Wohnung Nr. 2, Badezimmer



Wohnung Nr. 2, Badezimmer, ebenerdige Dusche



Wohnung Nr. 2, Flur



Wohnung Nr. 2, Einbauküche



Wohnung Nr. 2, Einbauküche





Wohnung Nr. 2, Einbauküche



Wohnung Nr. 2, Wohnzimmer mit Blick zum Essplatz / Küche



Wohnung Nr. 2, Blick auf die teilüberdachte Terrasse



Wohnung Nr. 2, Blick auf den sightgeschützten Vorgarten





Wohnung Nr. 2, Terrasse



Wohnung Nr. 2, Terrasse



Wohnung Nr. 2, Wohnzimmer mit Kamin



Wohnung Nr. 2, Schlafzimmer





Wohnung Nr. 2, Schlafzimmer mit Blick zum Büro/Gästezimmer



Wohnung Nr. 2, Zugang zum eigenen Kellerbereich



Wohnung Nr. 2, Kellerbereich

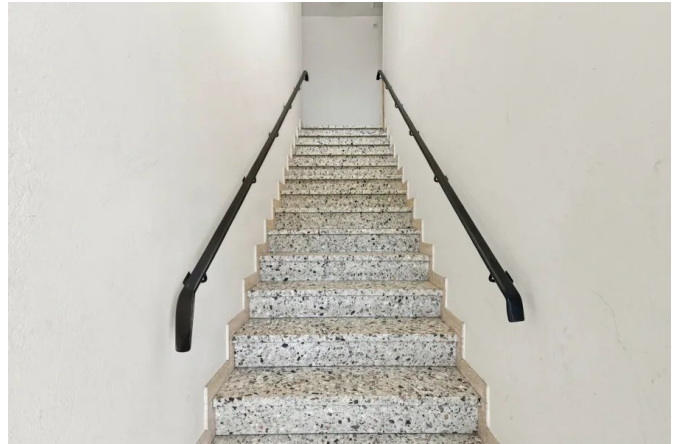


Wohnung Nr. 2, Kellerbereich mit Waschküche

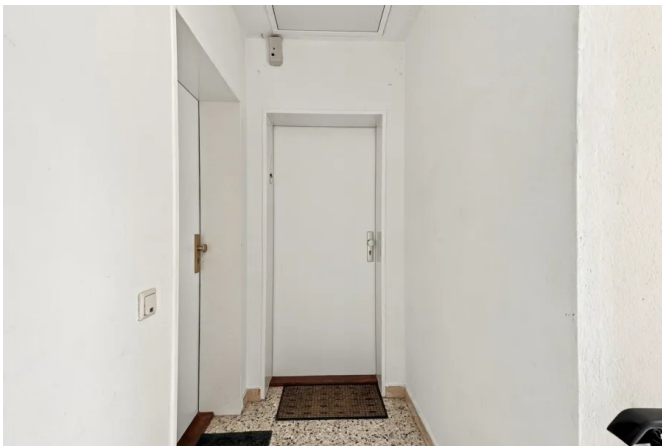




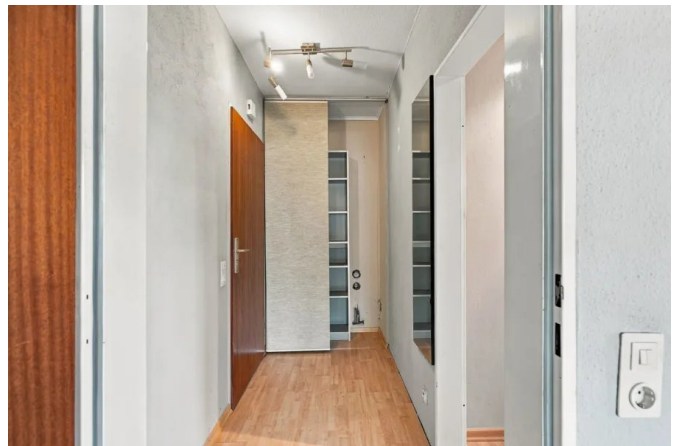
Blick auf das Mehrfamilienhaus von der Rückseite,
Zugang zum Dachgeschoss



Zugang zu den Wohnungen im Dachgeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss, Blick auf die Wohnung
Nr. 4+6



Wohnung Nr. 6, Eingangsbereich, Flur





Wohnung Nr. 6, Badezimmer



Wohnung Nr. 6, Küche mit Einbauküche



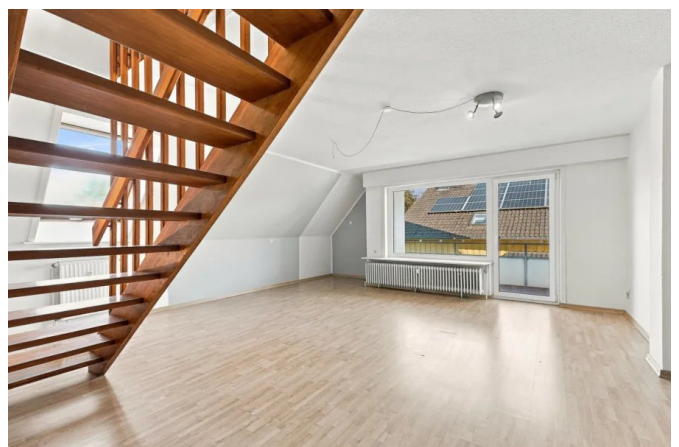
Wohnung Nr. 6, Einbauküche



Wohnung Nr. 6, Wohnbereich mit Zugang zur Loggia



Wohnung Nr. 6, Loggia



Wohnung Nr. 6, Treppe in den Spitzboden





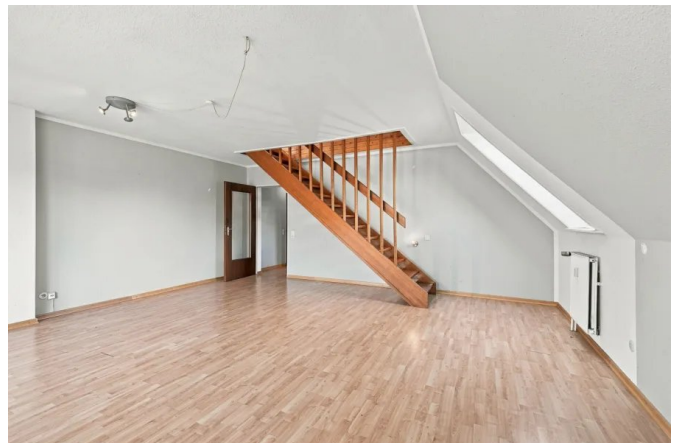
Wohnung Nr. 6, wohnlich ausgebauter Spitzboden



Wohnung Nr. 6, wohnlich ausgebauter Spitzboden

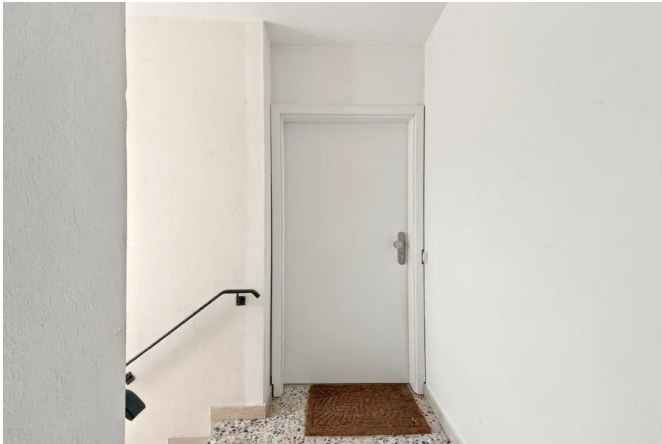


Wohnung Nr. 6, wohnlich ausgebauter Spitzboden



Wohnung Nr. 6, Blick vom Wohnbereich zum Eingangsbereich





Flurbereich im Dachgeschoss, Blick auf die Wohnung
Nr. 3+5 (zusammengelegt)



Treppe aus dem Dachgeschoss auf den Hof



Wohnung Nr. 1, Eingangsbereich



Wohnung Nr. 1, Küche mit Einbauküche





Wohnung Nr. 1, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche



Wohnung Nr. 1, Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse



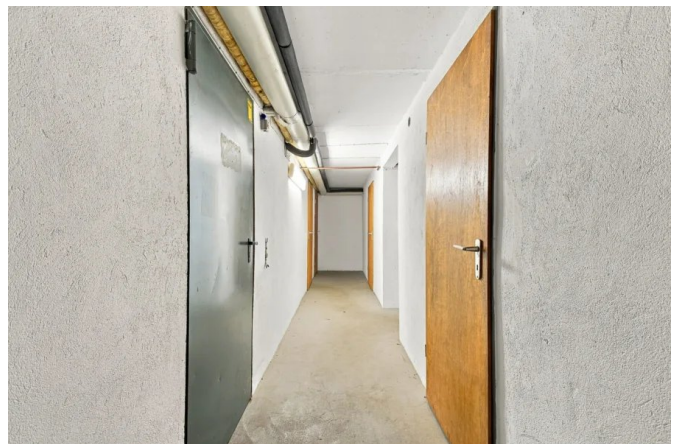
Wohnung Nr. 1, teilüberdachte Terrasse



Blick auf die Terrassen der Erdgeschosswohnungen



Treppe zum Kellergeschoss



Flurbereich im Keller





Heizungsanlage



Gemeinschaftlicher Keller, Waschküche



Blick auf das hintere Grundstück



Carport / Unterstand



Blick auf die PKW-Stellplätze



Blick auf die PKW-Stellplätze





Blick auf das Mehrfamilienhaus und den Garten



Blick auf den vorderen Garten mit Terrassen



Ungefähre Grundstücksgrenzen

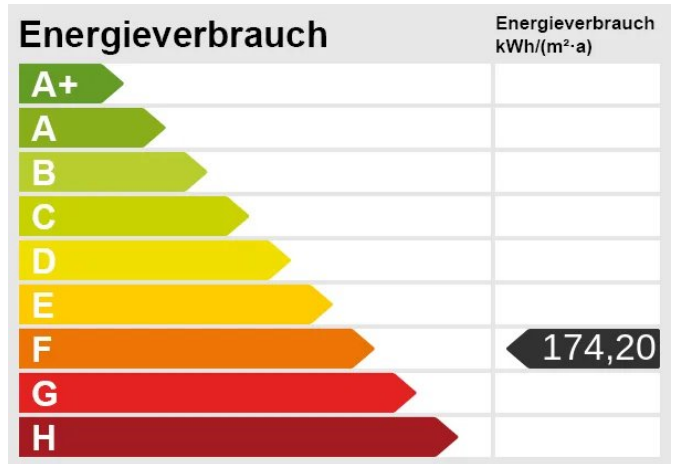


Lage des Mehrfamilienhaus

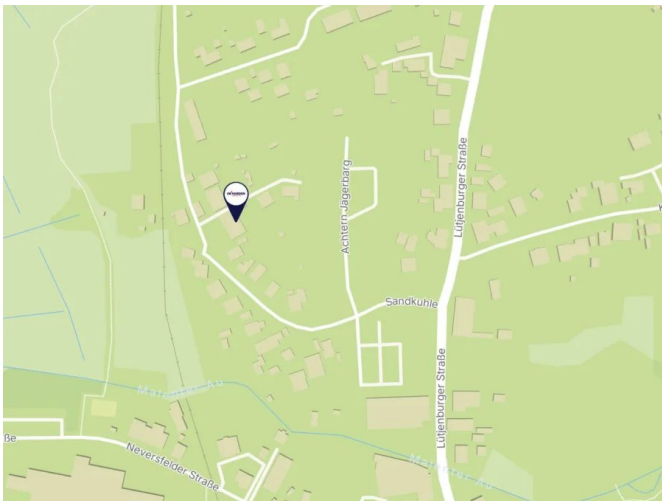




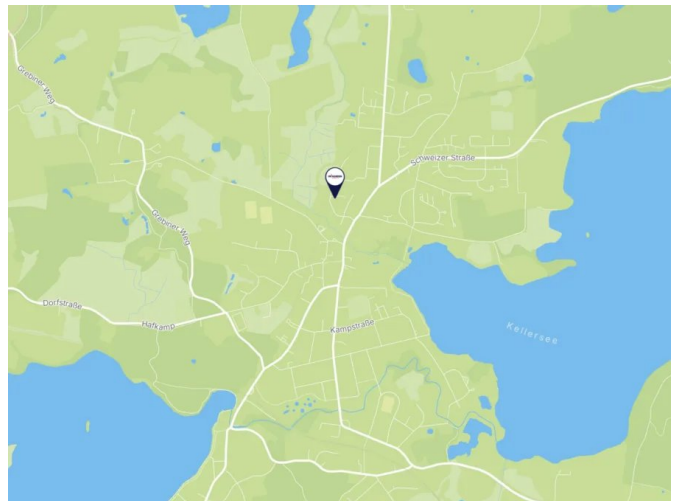
Lage des Mehrfamilienhaus



Energieskala



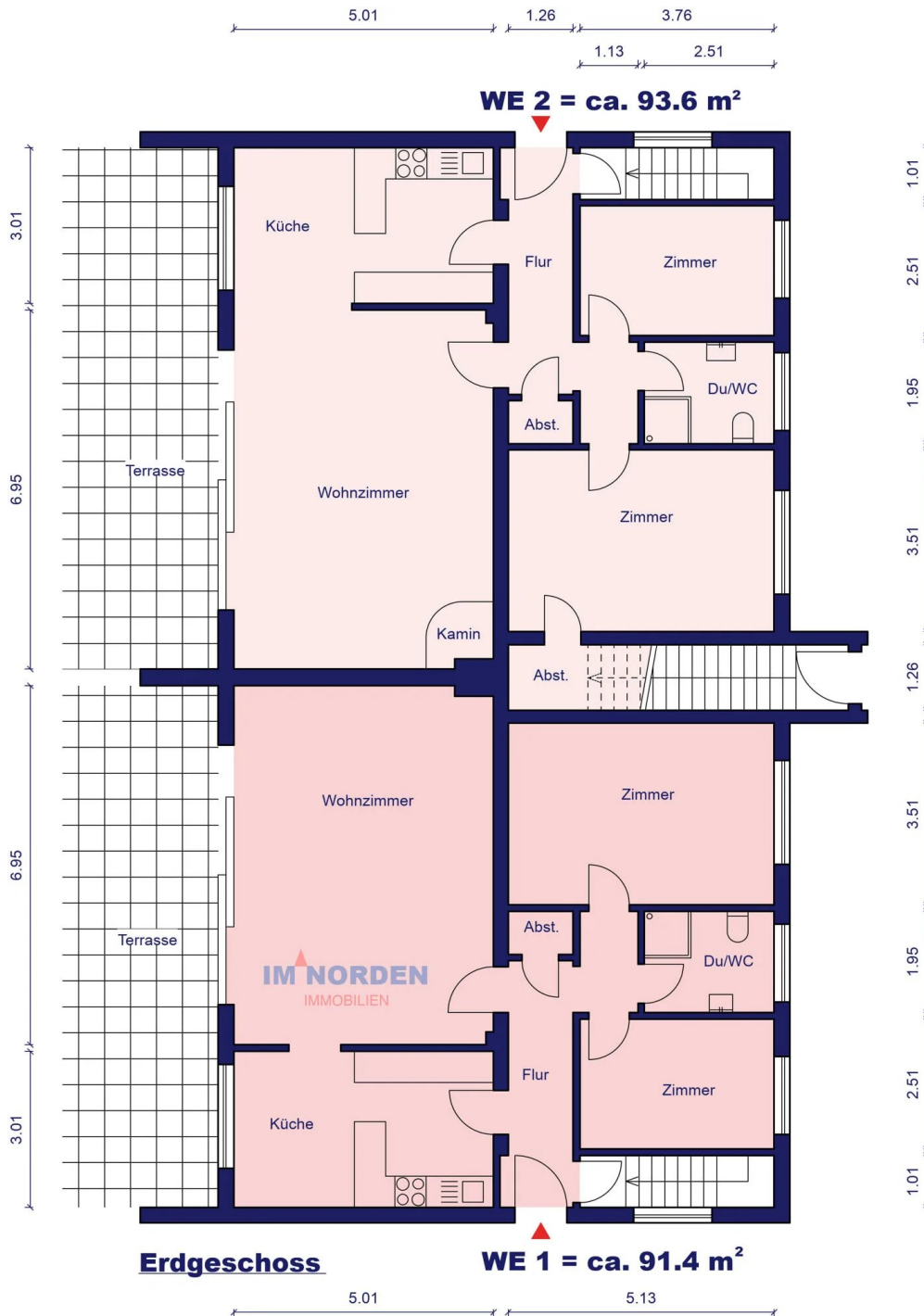
Lageplan



Lageplan



Grundrisse





Dachgeschoss

WE 3+5 = ca. 86.1 m²

WE 4 = ca. 36.7 m²

WE 6 = ca. 52.6 m²





Spitzboden

WE 3+5 = ca. 32.8 m² Grundfläche

WE 6 = ca. 32.8 m² Grundfläche





Kellergeschoss



Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000





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

