

# Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus in Bad Malente

23714 Malente, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-337-24



Wohnfläche ca.: **100,90 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **140,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:  
**149.000 EUR**



## Sanierungsbedürftiges Reihenmittelhaus in Bad Malente

Objekt-ID	H-337-24
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Polziner Strasse 7b 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	004
Flurstück	1/63
Wohnfläche ca.	100,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	140,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	201 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1967
Zustand	sanierungsbedürftig
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	149.000 EUR





## Objektbeschreibung

Dieses Reihennittelhaus wurde in einer Anlage mit insgesamt 8 Häusern im Jahre 1967 errichtet. Das Haus verfügt über einen Vollkeller mit Aussenzugang, zwei Vollgeschosse und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

Insgesamt stehen somit auf 3 Etagen rd. 101 m<sup>2</sup> an Wohnfläche zur Verfügung und 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller.

Das Hausgrundstück hat eine Fläche von 201 m<sup>2</sup>. Ein Stellplatz ist nicht zugehörig, es besteht die Möglichkeit den öffentlichen Parkraum an der Straße nutzen.

Ein ideales Haus in guter Wohnlage für Familien oder auch für Kapitalanleger.

Hinweis: Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass es sich bei dem Verkauf um einen gerichtlichen Betreuungsfall handelt, daher ist die Zustimmung zum Verkauf von einer gerichtlichen Entscheidung abhängig.



## Ausstattung

Dieses Reihenhaus bietet mit 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche und der Raumaufteilung Platz für eine Familie. Das Grundstück ist auch von der Gartenseite zugänglich, so dass hier bequem auch noch ein Gartenhaus Platz finden würde, um z.B. Fahrräder abzustellen.

Das Haus ist unterkellert und hat einen Außengang. 3 Kellerräume und ein Flur stehen hier zur Verfügung.

In einem der Räume ist die Heizungsanlage untergebracht mit den Öltanks untergebracht. Die Heizungsanlage unterliegt aufgrund des Baujahres von 1978 der Nachrüstpflicht und ist auszutauschen. Hier verweisen wir auf die Empfehlungen aus dem Energieausweis, der auch weitere energetische Maßnahmen am und im Haus berücksichtigt.

Im Erdgeschoss befindet sich das mit Parkett (dieses wurde leider mit einem Teppich verklebt) ausgelegte Wohnzimmer mit Zugang zur teilweise überdachten Terrasse, eine kleine Küche und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen 3 Schlaf- und / oder Arbeitsräume zur Verfügung, ein vollständig sanierungsbedürftiges Wannenbad sowie eine Loggia, die von einem der Zimmer aus zu begehen ist.

Im Dachgeschoss des Hauses, das über eine vollwertige Treppe zu erreichen ist, gibt es ein ausgebautes Zimmer mit Einbauschränk, ein Platz um Arbeiten oder auch ein Reich für Kinder. Zusätzlich gibt es hier noch einen Bodenraum.

Da alle Dachgeschosse der Reihenhauseanlage von Anfang an ausgebaut worden sind und die Möglichkeit baulich zugelassen war, haben wir diese Fläche mit zur Wohnfläche gerechnet. Auf diesen baurechtlichen Zustand weisen wir daher ausdrücklich hin.

Ein altersbedingter Modernisierungs- und -sanierungsstau ist durchgängig vorhanden, der Kaufpreis berücksichtigt diesen Zustand.



## Lage

Dieses sanierungsbedürftige Reihenmittelhaus befindet sich in einem beliebten Wohngebiet von Bad Malente. Die nachbarschaftliche Bebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Reihenhäuseranlagen.

Der Kurort Bad Malente, mit seinen umliegenden Dörfern, zählt ca. 11.000 Einwohnern. Er liegt idyllisch zwischen Kellersee und Dieksee im Herzen der Holsteinischen Schweiz und ist umgeben von Wäldern und der puren Natur.

Egal ob es sich um ein schönes Essen, um eine Kanutour durch die Seenplatte der Holsteinischen Schweiz oder um eine Radtour durch das ostholsteinische Hügelland handelt, die vielfältigen Freizeitangebote und die Angebote der ansässigen Gewerbebetriebe werden sie nicht enttäuschen. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kulturangebote finden Sie hier und in den größeren Nachbarstädten Eutin und Plön.

Bad Malente ist ca. 38 km von Kiel, ca. 45 km von Lübeck und ca. 90 km von Hamburg entfernt, die nachbarschaftlichen Städte sind alle gut per Auto oder aber auch per Bahn zu erreichen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 332.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

kompaktes Reihenmittelhaus auf kleinem Grundstück in Nähe zum Kellersee



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	332,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H





## Objektfotos



Hausansicht von der Polziner Straße



Hausansicht vom Garten



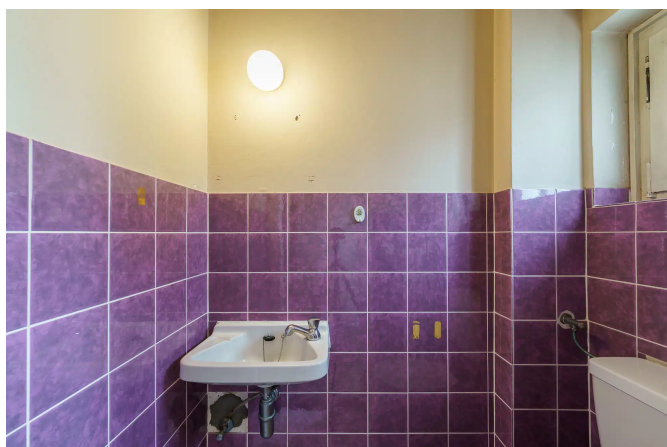
Blick auf den Hauseingang



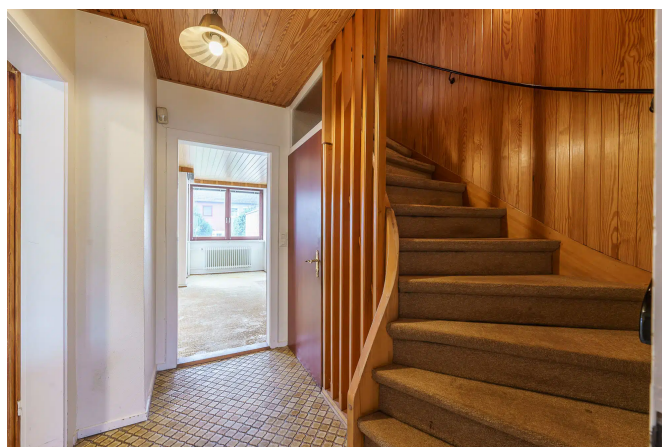
Windfang







WC



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



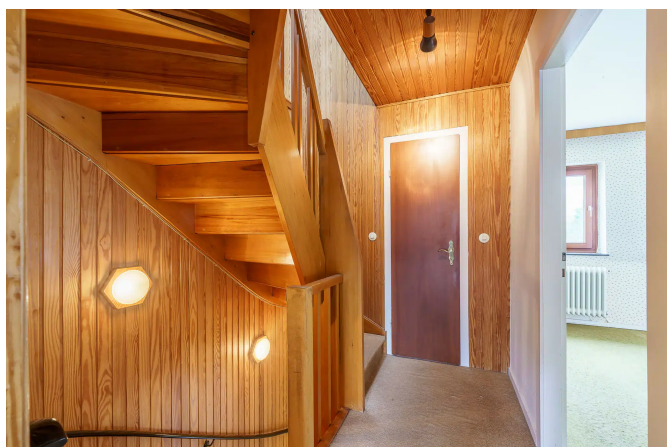
Küche



Treppe ins Obergeschoss







Flur im Obergeschoss



Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup> im Obergeschoss



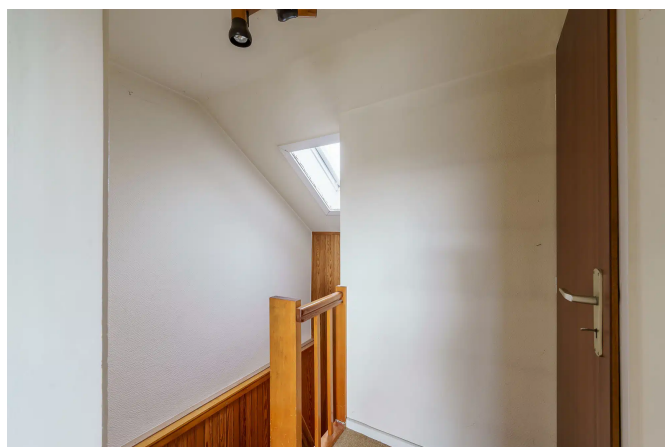
Zimmer ca. 9,1 m<sup>2</sup> im Obergeschoss



Zimmer ca. 9,6 m<sup>2</sup> im Obergeschoss



Balkon im Obergeschoss



Flur im Dachgeschoss







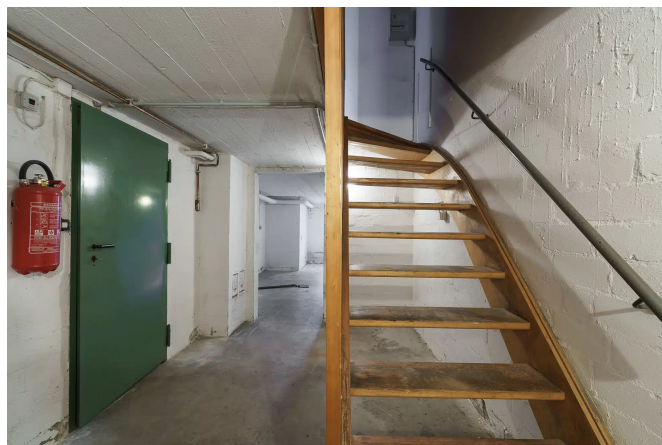
Zimmer ca. 17,6 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 17,6 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Bodenraum im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss



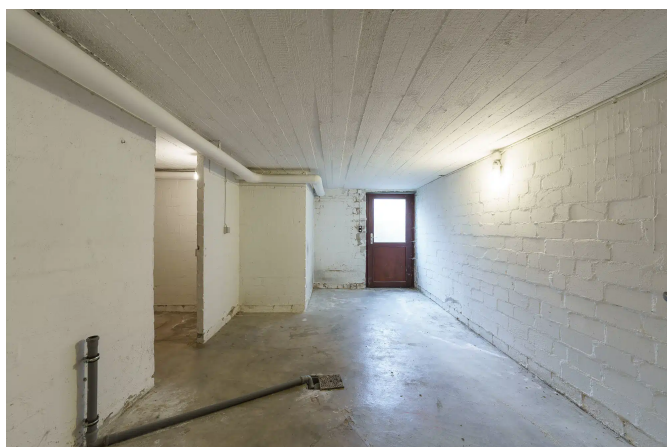
Öl-Heizungsanlage von 1978



Öltank im Kellergeschoss







Blick auf den Hausnebeneingang im Kellergeschoss



Blick auf die Terrasse



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Blick in den Garten

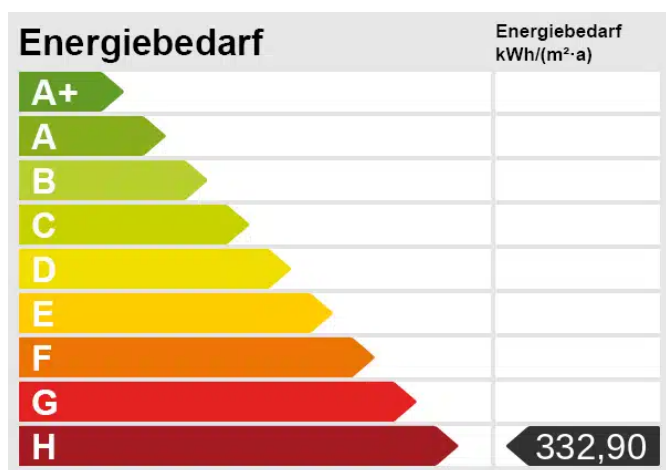




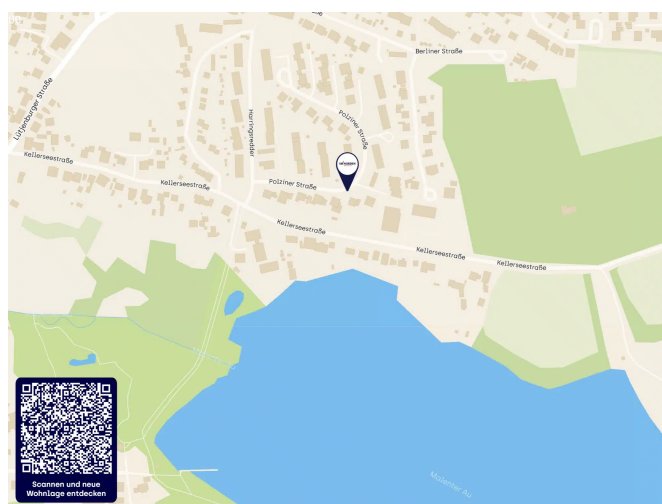
Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

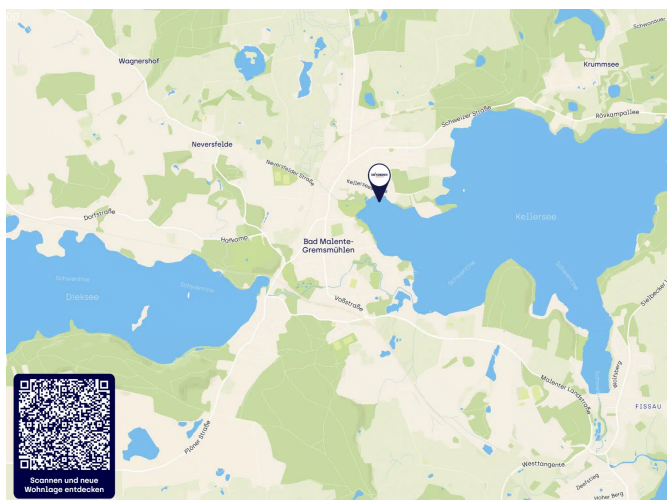


Energieskala



Lageplan

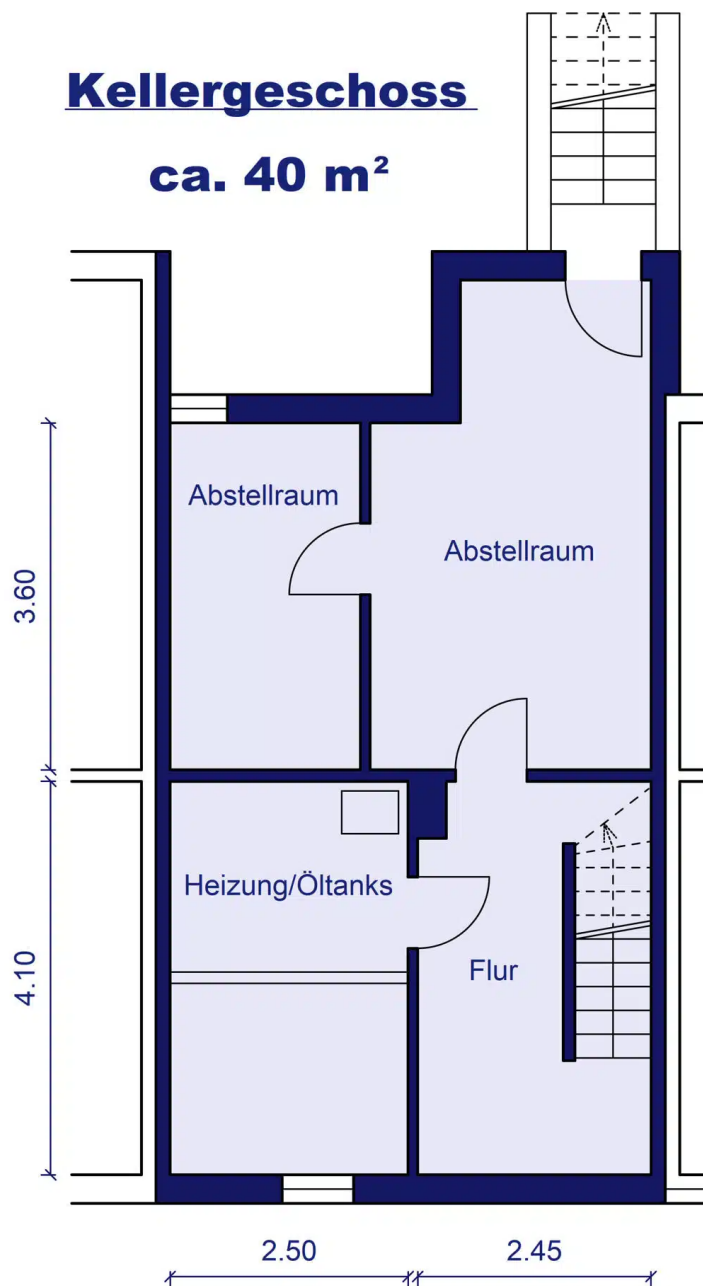




Lageplan



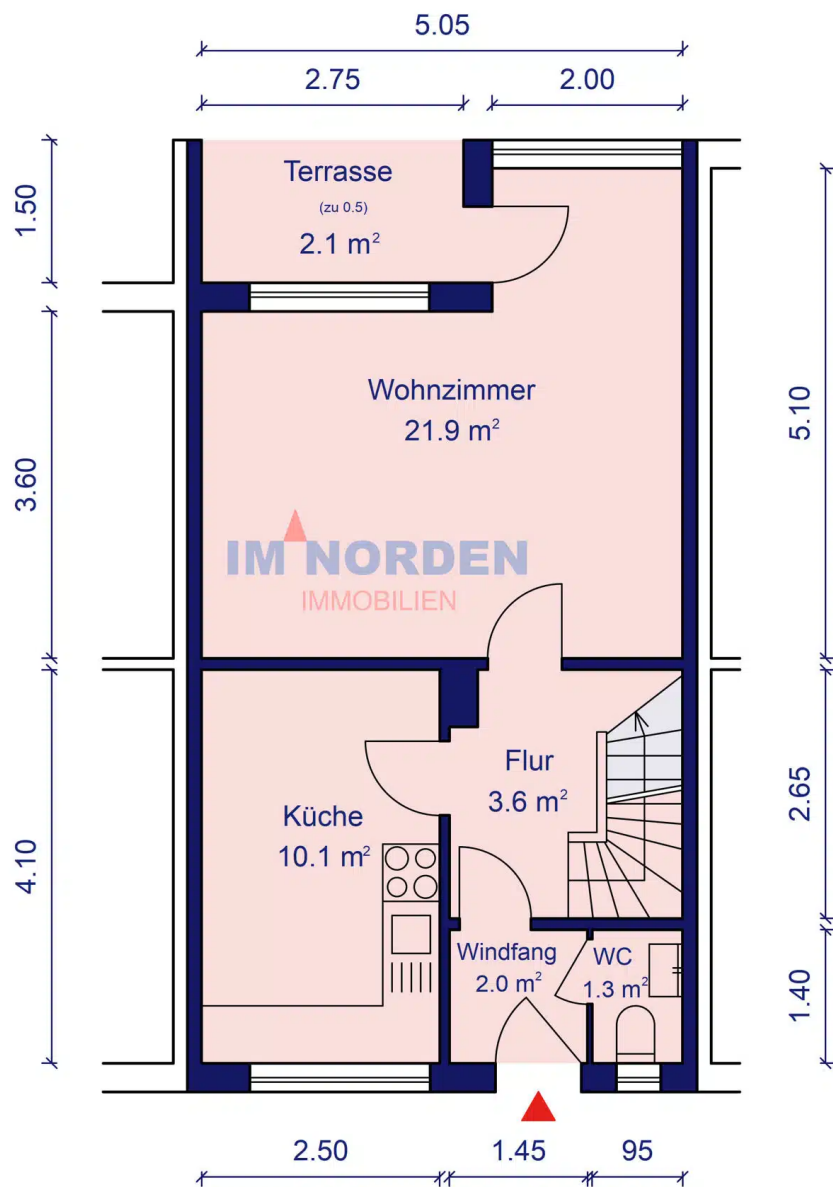
## Grundrisse



Grundriss Keller





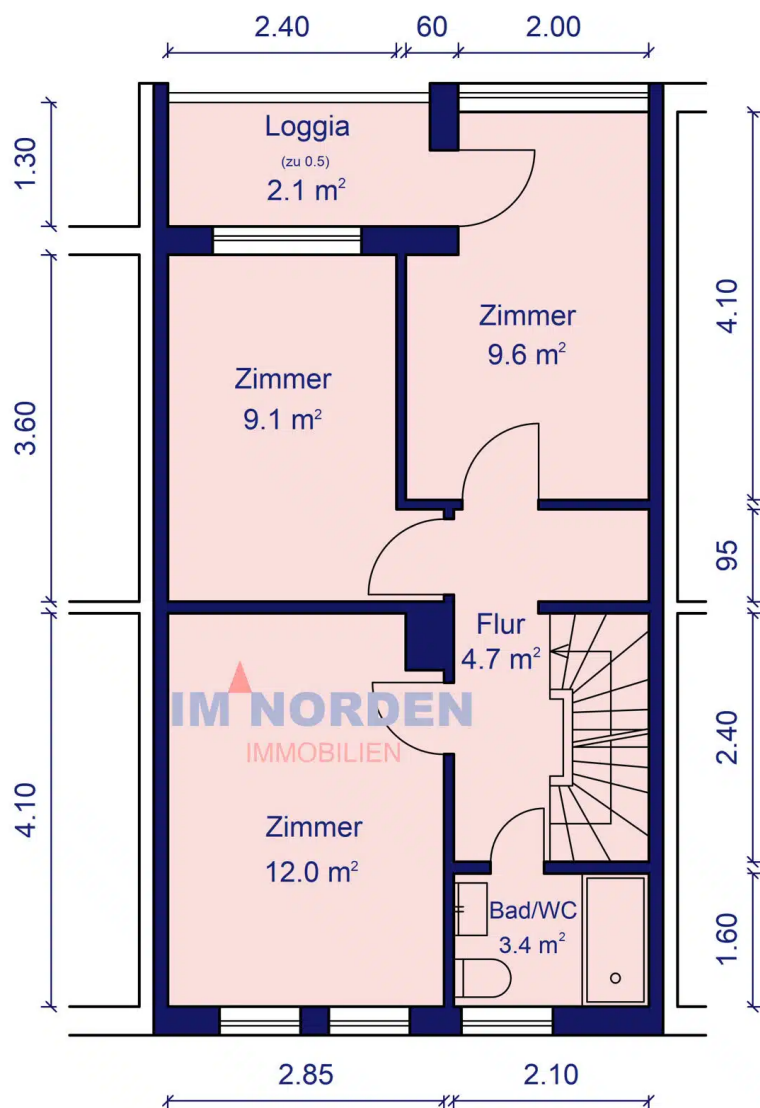


## Erdgeschoss

**41.0 m<sup>2</sup>**

Grundriss EG



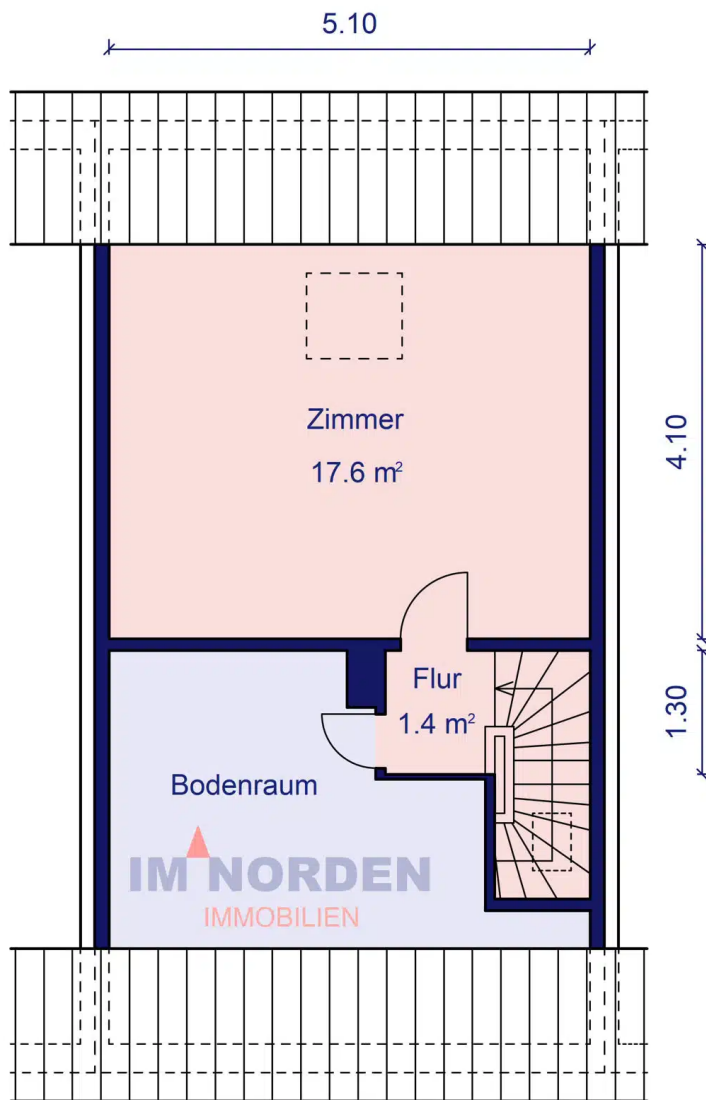


## Obergeschoss

**40.9 m²**

Grundriss OG





## Dachgeschoss 19.0 m²

Grundriss DG



## 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	004915128601000
Fax	04521 79045029

