

Licht & Weite unter dem Dach – Solide Kapitalanlage in Bad Malente

23714 Malente, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-129-25



Wohnfläche ca.: **47,26 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **109.000 EUR**



Licht & Weite unter dem Dach – Solide Kapitalanlage in Bad Malente

Objekt-ID	ETW-129-25
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Godenbergstraße 10 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	007
Flurstück	34/8 u. 34/9
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	47,26 m²
Grundstück ca.	2.850 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Offene Küche, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	412,72 EUR
Kaufpreis	109.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese schöne und helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Bad Malente-Gremsmühlen.

Neben einem sonnigen Wohnbereich mit offener Küchenzeile verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie über einen Balkon und eine Loggia.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1980 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten. Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist.

Zum Angebot gehören außerdem ein PKW-Außenstellplatz, ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Fahrradabstellbereich im Haus.

Die Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung aus Kiel verwaltet.

Die Rücklage betrug per 31.12.2024: 33.331,78 € und für die Wohnung anteilig 1.466,60 €. Das Hausgeld beträgt monatlich 412,72 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage 81,65 €.

Die zentrumsnahe Wohnung kann frei übergeben werden und ist sicher nicht nur zur Eigennutzung interessant, sondern auch als Kapitalanlage zur Festvermietung.



Ausstattung

Die 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Bad Malente-Gremsmühlen. Die Wohnfläche beträgt 47,26 m² und verteilt sich auf zwei gut geschnittene Zimmer, eine offene Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie einen Balkon und eine Loggia.

Der Flur bietet Ihnen ausreichend Platz für eine kleine Garderobe. Das Wohnzimmer überzeugt durch eine großzügige Fensterfront, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus ist die Loggia zugänglich, die einen schönen Ausblick ins Grüne garantiert.

Das große Wohnzimmer besticht durch die bis zum Giebel geöffnete Decke, die für eine außergewöhnliche Raumhöhe und ein großzügiges Wohngefühl sorgt. Der Boden ist in den Wohnräumen mit Stäbchenparkett ausgestattet.

Die kleine Küchenzeile ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Stauraum.

Das Schlafzimmer verfügt über Giebelfenster, die dem Raum Helligkeit und architektonischen Charakter verleihen. Der ergänzende Balkon bietet Ihnen einen schönen Ausblick auf die Umgebung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Dachfenster ausgestattet.

Ergänzt wird das Angebot durch einen PKW-Stellplatz im Außenbereich, einen Kellerraum und einen Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung.

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



Lage

Die zu kaufende Eigentumswohnung befindet sich im Wohngebiet Godenberg in Bad Malente-Gremsmühlen. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

Bad Malente liegt malerisch zwischen Dieksee und Kellersee im Herzen des Naturparks Holsteinische Schweiz – eine der schönsten und wasserreichsten Regionen Schleswig-Holsteins. Die sanft hügelige Landschaft mit Wäldern, Seen und gut ausgebauten Wander- und Radwegen macht den Ort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Naturliebhaber, Ruhesuchende und aktive Familien.

Bad Malente überzeugt, sowohl mit einer naturnahen Lage, als auch mit der ausgezeichneten Anbindung: Der Bahnhof verbindet den Ort im Halbstundentakt mit Kiel und Lübeck, und auch Hamburg ist in rund 75 Minuten erreichbar. So vereint der Standort idyllisches Wohnen mit urbaner Nähe.

Vor Ort finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über medizinische Versorgung bis hin zu Schulen und kulturellen Angeboten. Als staatlich anerkannter Kneipp-Kurort verfügt Bad Malente über gepflegte Parks, moderne Freizeiteinrichtungen und eine hohe Lebensqualität.

Ein Zuhause, das Erholung, Natur und Lebenskomfort miteinander verbindet – Bad Malente bietet die perfekte Lage.





Godenbergstraße 10, 23714 Malente, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ein Balkon, eine Loggia, ein Kellerraum und ein PKW-Außenstellplatz



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	25.03.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	142,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



offener Wohnraum



Blick auf die Wohnung im Dachgeschoss



Hauseingangstür



Eingangsbereich der Wohnung





offene Küchenzeile



Loggia



Loggia



offener Wohnraum



Flur



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon





Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



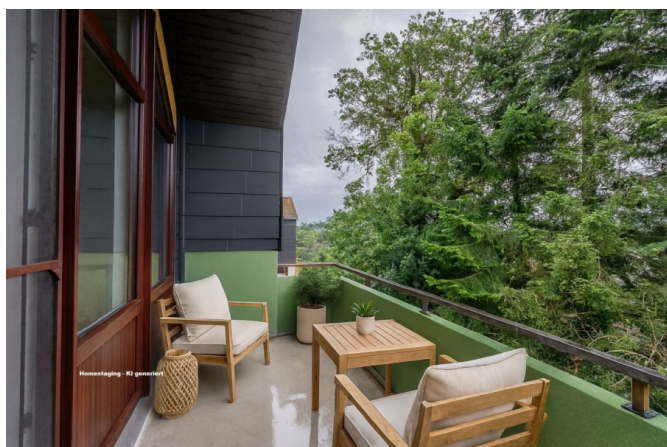
Duschbad mit Dachfenster



So könnte Ihr Wohnbereich aussehen



So könnte Ihr Wohnbereich aussehen



So könnte Ihre Loggia aussehen



Kellerräume





eigenes Kellerabteil



Fahrradabstellbereich



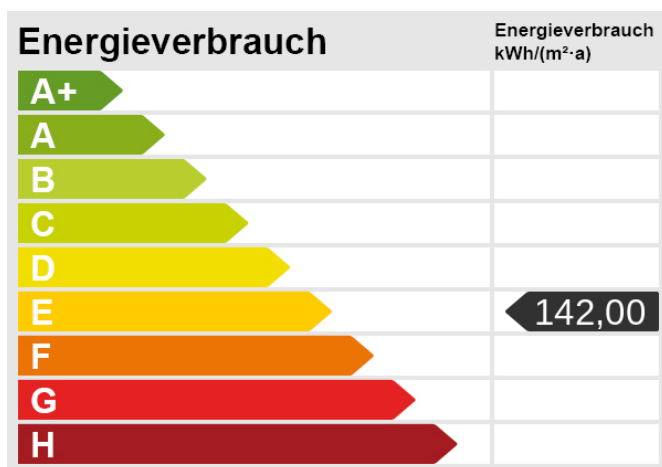
gemeinschaftlicher Waschkeller



Zufahrt zu den Parkplätzen

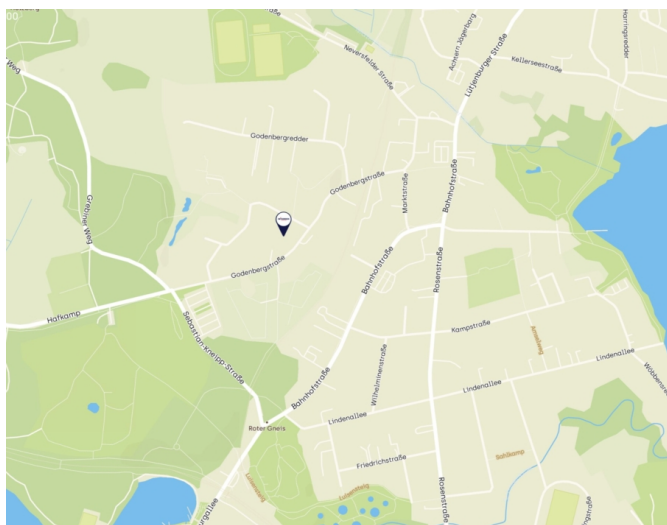


Blick auf den Parkplatz

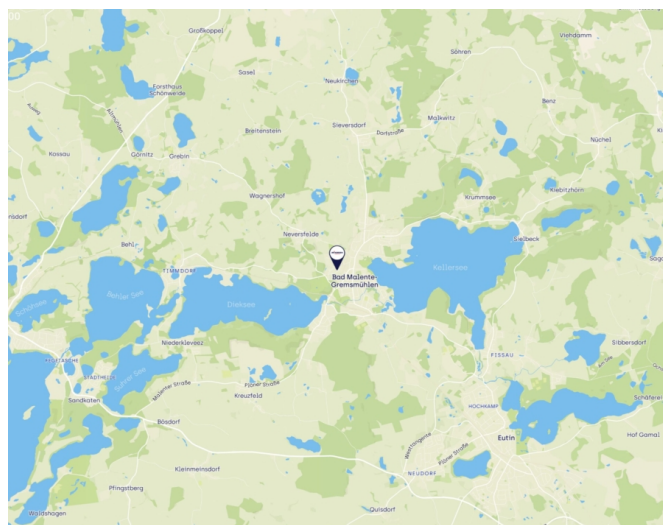


Energieskala





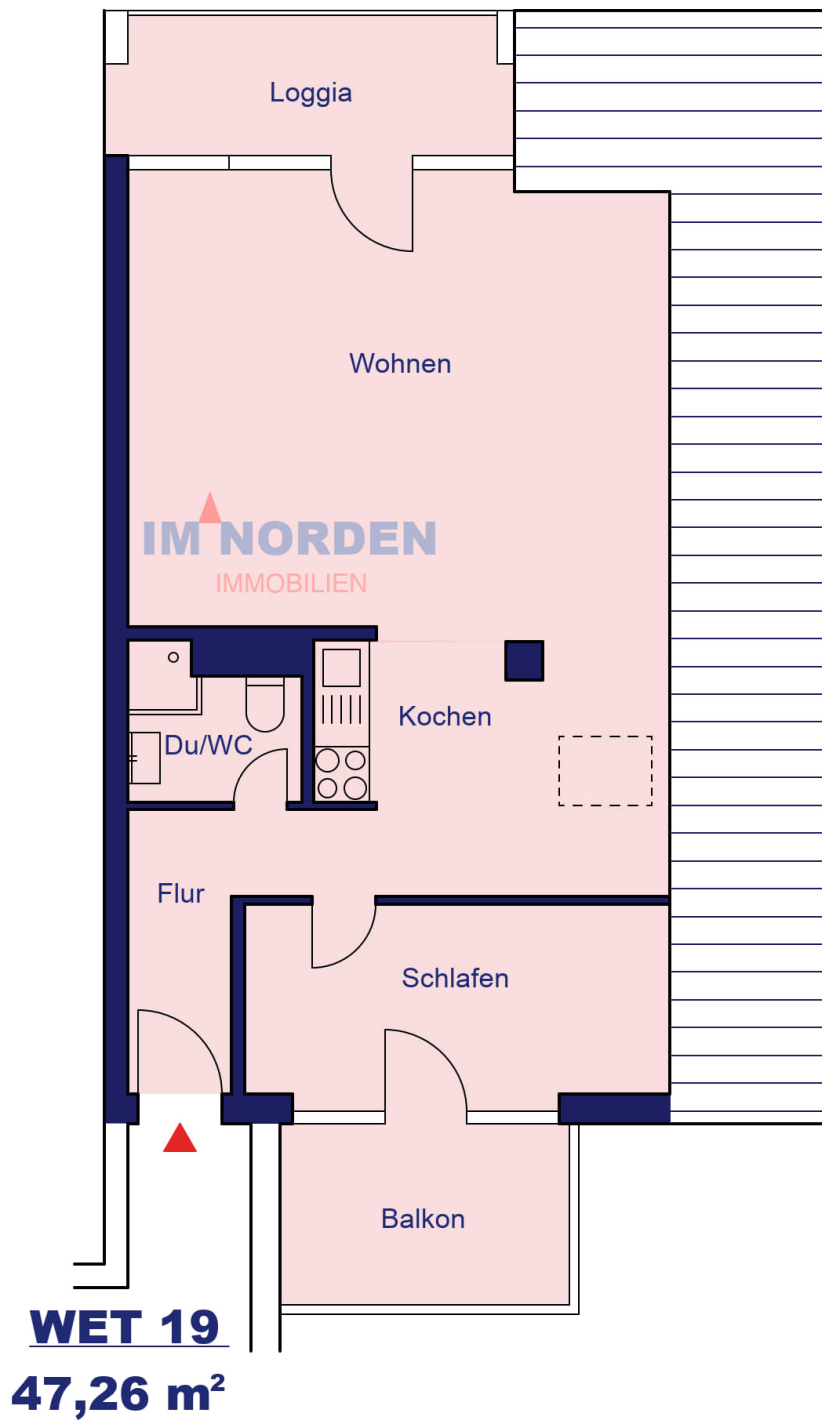
Lageplan



Lageplan



Grundriss



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

