

Maisonette-Eigentumswohnung in Seenähe mit Stellplatz in Bad Malente

23714 Malente, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-136-26



Wohnfläche ca.: **42,84 m²** – Gesamtfläche ca.: **62,84 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis:
157.000 EUR



Maisonette-Eigentumswohnung in Seenähe mit Stellplatz in Bad Malente

Objekt-ID	ETW-136-26
Objektypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Kampstraße 64 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	006
Flurstück	48/14
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	42,84 m ²
Gesamtfläche ca.	62,84 m ²
Grundstück ca.	756 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Offene Küche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	157.000 EUR



Objektbeschreibung

Nur wenige Schritte vom Kellersee entfernt entstand im Jahr 1990 dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten auf einem 793 m² großen Grundstück. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist über eine massive Betontreppe innerhalb des gepflegten Treppenhauses erreichbar. Pro Etage sind jeweils drei Wohnungen angeordnet.

Die Dachgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über ausgebauten Nutz- bzw. Wohnnebenflächen im Spitzboden, die über wohnungsinterne Treppen erschlossen sind und überwiegend als Schlafbereiche genutzt werden.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt ca. 300 €. Die Rücklage der Wohnungsanlage belief sich zum 31.12.2024 auf ca. 9.000 €.

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Den Bewohnern stehen zudem ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Mehrzweckraum mit Außenzugang zur Verfügung.

Der Wohnung ist zudem ein Stellplatz mit ausschließlichem Nutzungsrecht vor dem Mehrfamilienhaus zugeordnet.

Die angebotene Wohnung ist derzeit noch vermietet, kann jedoch voraussichtlich zum Sommer 2026 frei übergeben werden.



Ausstattung

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 42,84 m². Sie umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit integrierter Einbauküche. Dieser Bereich allein misst über 30 m² und wird über eine Gaube sehr gut belichtet.

Ein Flur trennt den Wohnbereich von einer kleinen Abstellfläche sowie dem Duschbad.

Vom Wohnbereich führt eine offene Treppe in den ca. 20 m² großen, wohnlich ausgebauten Spitzboden. Dieser ist über einen kleinen Vorflur in einen Raum gegliedert, der derzeit als Schlafzimmer genutzt wird.

Die Flächenangaben wurden unter Berücksichtigung der Dachschrägen ermittelt. Wir haben den Grundriss aus den Bauzeichnungen neu erstellt, wir können aber keine Gewähr für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen.

Beim Spitzboden handelt es sich baurechtlich nicht um genehmigte Wohnfläche, sondern um Nutzfläche. Er ist dieser Wohnung jedoch als alleiniges Sondereigentum zugeordnet.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung nahezu vollständig modernisiert. Neben dem Einbau einer neuen Einbauküche wurden unter anderem die Innentüren erneuert, sämtliche Fußbodenbeläge neu verlegt sowie das Duschbad umfassend saniert.

Die attraktive Lage des Hauses sowie die durchdachte Aufteilung der Wohnung machen sie sowohl für Eigennutzer – beispielsweise ein Paar – als auch für Kapitalanleger interessant.

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet; ein Instandhaltungsstau ist nicht erkennbar.

Die beigefügten Grundrisse und Wohnungsfotos vermitteln Ihnen einen ersten Eindruck dieser ansprechenden Immobilie.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns über Ihre Anfrage. Besichtigungstermine sind nach vorheriger Terminabsprache möglich.



Lage

Die zum Kauf stehende Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Kellersee. Auch die Ortsmitte von Malente ist bequem fußläufig erreichbar.

Der Kurort Bad Malente mit seinen umliegenden Ortsteilen zählt rund 11.000 Einwohner und liegt idyllisch zwischen Kellersee und Dieksee im Herzen der Holsteinischen Schweiz, umgeben von Wäldern und unberührter Natur.

Ob ein gemütlicher Restaurantbesuch oder eine Kanutour durch die Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz – die vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebote vor Ort lassen keine Wünsche offen. Gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie kulturelle Angebote sind in Bad Malente vorhanden.

Bad Malente liegt etwa 38 km von Kiel, rund 50 km von Lübeck und ca. 90 km von Hamburg entfernt. Die umliegenden Städte sind sowohl mit dem Auto als auch bequem per Bahn erreichbar.

Die Ostsee erreichen Sie in etwa 25 Autominuten, beispielsweise den Strand von Haffkrug, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 159.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Lage im Wohngebiet mit Blick zum Kellersee



Lage der Wohnung im Mehrfamilienhaus



Lage des Mehrfamilienhauses im ruhigen Wohngebiet



Eingang zum Mehrfamilienhaus





Hausflur mit Zugang zum Dachgeschoss



Hausflur vor der Wohnung



Flur in der Wohnung , Zugang zum Wohnbereich



Offener Wohn- und Essbereich



Einbauküche



Offener Wohn- und Essbereich





Treppe in den ausgebauten Spitzboden



Blick in den ausgebauten Spitzboden



Flur und Blick in das Duschbad



Duschbad



Duschbad



Zugang zum Mehrfamilienhaus

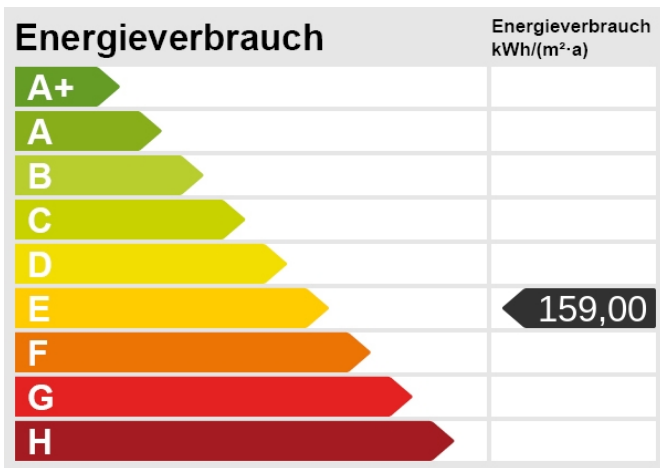




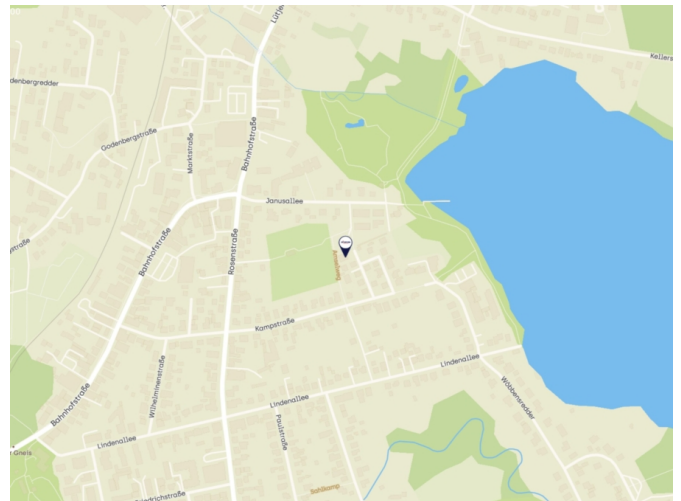
Zugehörige Stellplätze vor dem Mehrfamilienhaus



Lage im Wohngebiet mit Blick zum Kellersee

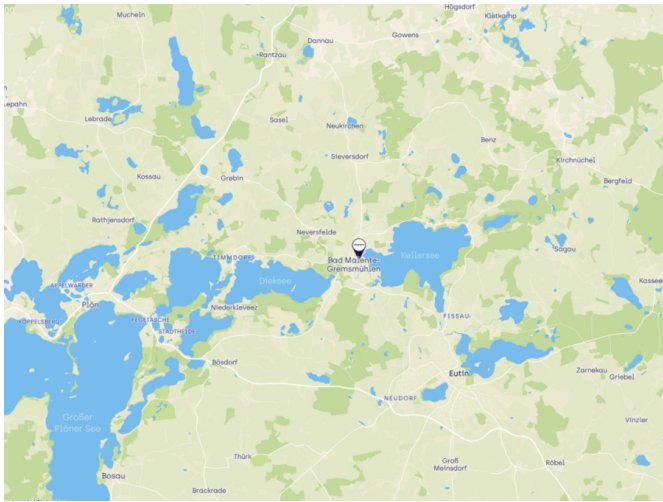


Energieskala

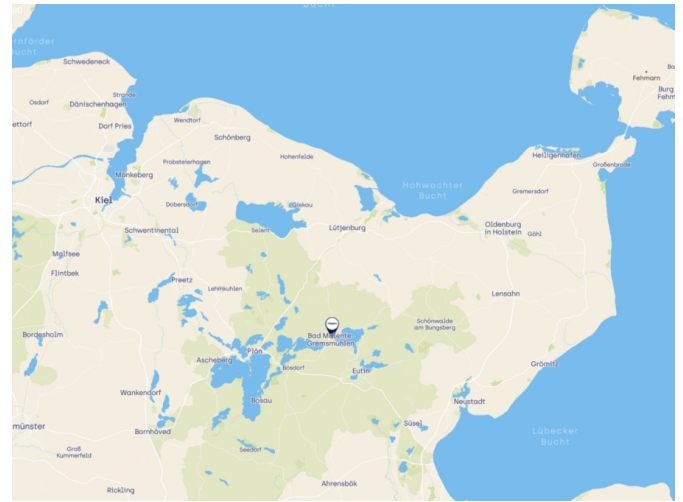


Lageplan





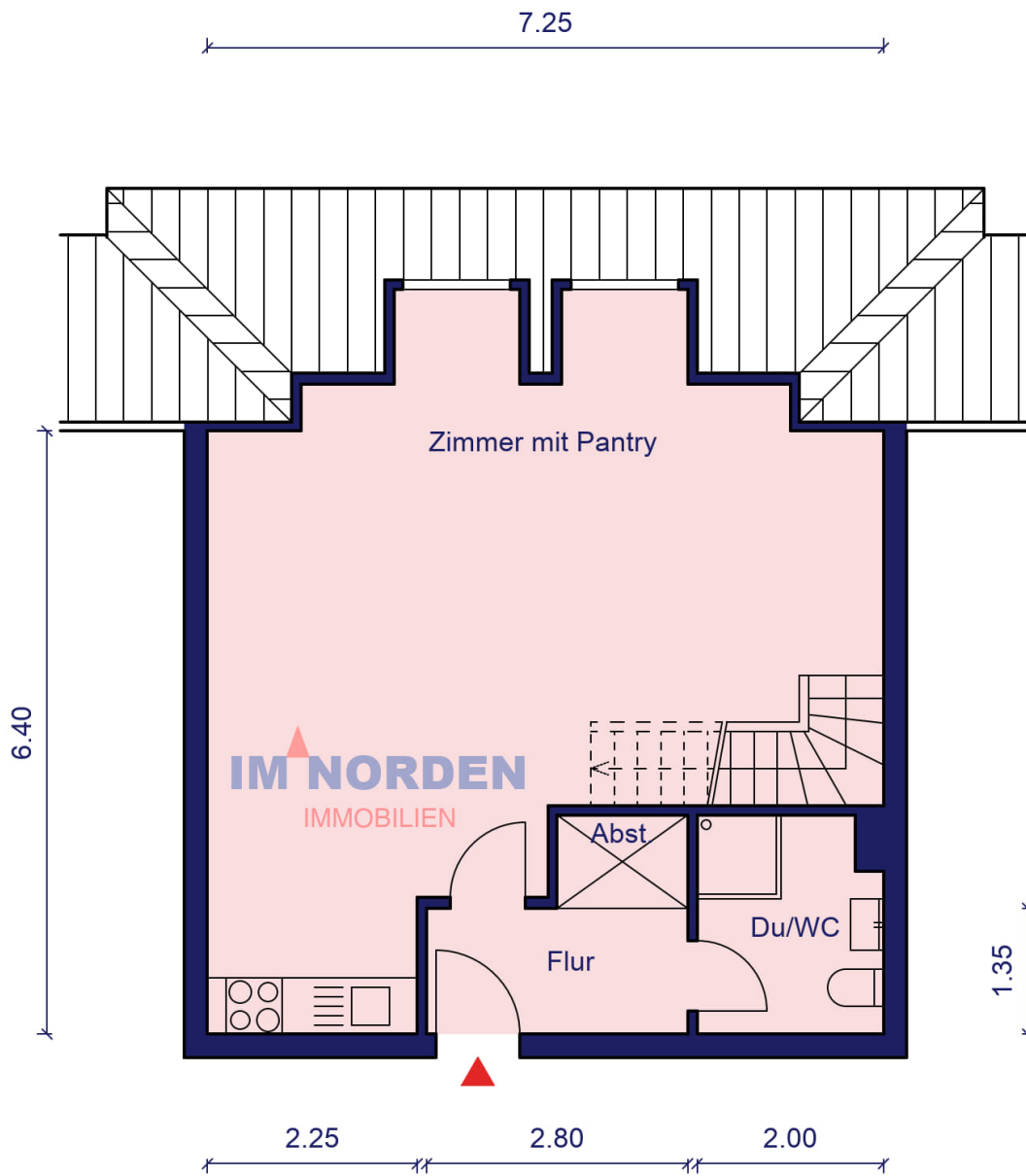
Lageplan



Lageplan



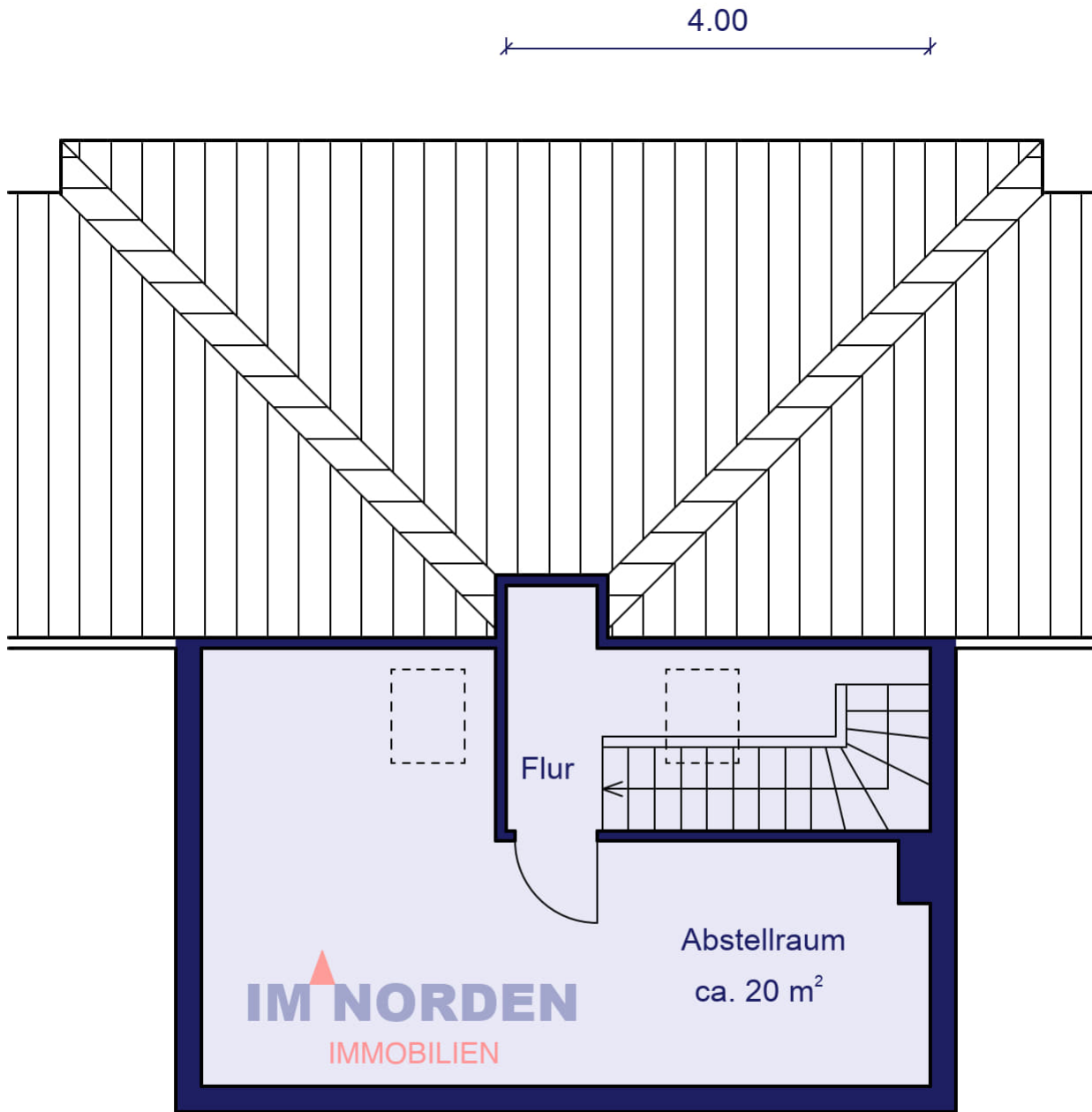
Grundrisse



WET Nr. 5
42.84 m²

Dachgeschoss





Spitzboden



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

