Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia und Seeblick in Bad Malente

23714 Malente, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-144-26



Wohnfläche ca.: **77,60 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **239.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia und Seeblick in Bad Malente

Objekt-ID	ETW-144-26
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Polziner Straße 14 a/b 23714 Malente
Gemarkung	Malente
Flur	4
Flurstück	65/3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	77,60 m²
Grundstück ca.	3.851 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Breitbandzugang	DSL 0 Mbit/s
Baujahr	1973
Zustand	gepflegt
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Breitbandzugang, DSL, Dusche, Einbauküche, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	229,21 EUR
Kaufpreis	239.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Bad Malente, nur rund 100 Meter vom Kellersee entfernt, erwartet Sie diese gepflegte Eigentumswohnung mit Südwestloggia und Teilseeblick.

Mit ca. 77 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine angenehme Größe und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Das großzügige Wohnzimmer und das ruhig gelegene Schlafzimmer bieten viel Raum für individuelle Wohnideen. Küche und Badezimmer sind modern ausgestattet. Ein praktischer Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Der Grundriss wurde auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen und Angaben neu erstellt. Für die Richtigkeit und die angegebenen Größen übernehmen wir keine Gewähr.

Die Wohnung wurde 2013 modernisiert. Die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen überwiegend aus ca. 2010 und sind teilweise mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Außenjalousien – größtenteils elektrisch betrieben – sorgen für angenehmen Sonnenschutz und zusätzliche Privatsphäre.

Die Warmwasserbereitung in Küche und Badezimmer erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Ein eigener Kellerraum im Untergeschoss ergänzt das Platzangebot. Ihren PKW parken Sie bequem auf dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz im Nachbargebäude; die Zufahrt erfolgt über die Kellerseestraße.

Ein echtes Plus der Wohnanlage ist der exklusive Zugang für die Bewohner zu einem Bootssteg am Kellersee. Dieser ist über eine Treppenanlage bequem zu Fuß erreichbar – ein schöner Mehrwert direkt vor der Haustür, nicht nur für Wassersportler.

Die Wohnanlage „Sanssouci“ umfasst insgesamt 34 Wohnungen und wird professionell durch eine Hausverwaltung aus Kiel betreut. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt aktuell 229,21 €, davon entfallen rund 71 € auf die Erhaltungsrücklage. Der auf die Wohnung entfallende Anteil an der Erhaltungsrücklage belief sich zum 31.12.2024 auf rund 4.065 €.

Für den Tiefgaragenstellplatz beträgt das monatliche Hausgeld zusätzlich 9,54 €.

Hat diese Wohnung Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder die Abstimmung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann
mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

Ausstattung

Die Wohnanlage „Sanssouci“ wurde 1974 mit insgesamt zwei Baukörpern oberhalb des Kellersees fertiggestellt.

Über die sehr gepflegte Außenanlage und kurze Treppenabschnitte gelangen Sie zum Hauseingang B und zur Wohnung im Erdgeschoss.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladendes Entree mit Flur und Garderobenbereich. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume: das Schlafzimmer, das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie die Küche mit moderner Einbauküche. Der Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Abstellfläche inkl. Waschmaschinenanschluss.
Herzstück der Wohnung ist das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Der gut geschnittene Raum bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen separaten Essbereich. Durch die zweiflügelige Terrassentür gelangen Sie auf die windgeschützte Südwestloggia mit Teilblick auf den Kellersee – ein schöner Platz, um die Sonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Und wenn es Sie direkt ans Wasser zieht, ist es nicht weit: Über die Zuwegung der Wohnanlage erreichen Sie den Kellersee und den gemeinschaftlich genutzten Bootssteg bequem zu Fuß. Von hier aus können Sie direkt ins Wasser starten oder zu einer Tour über den Kellersee aufbrechen. Die Nutzung des Bootsstegs sowie die Zuwegung sind verbindlich geregelt; das jährliche Nutzungsentgelt wird gemeinschaftlich von der Eigentümergemeinschaft getragen.

Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses befinden sich die zugeordneten Kellerräume sowie Wasch- und Trockenräume zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Auch für das Auto ist gesorgt: Für den Stellplatz in der Tiefgarage wird ein Nutzungsvertrag mit der Wohnungseigentümergemeinschaft geschlossen. Die Abrechnung des entsprechenden Nutzungsentgelts erfolgt über die Hausgeldabrechnung.

Zwischen den beiden Gebäuden stehen darüber hinaus Außenstellplätze zur Verfügung, die sich für Gäste sowie temporär zum bequemen Ein- und Ausladen nutzen lassen.

Lassen Sie die Bilder gerne auf sich wirken – den besten Eindruck vermittelt die Wohnung jedoch vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Wohnung gerne bei einer persönlichen Besichtigung.

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann
mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

Lage

Die Wohnanlage liegt im nördlichen Teil von Bad Malente in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Der Ortskern ist ca. 1,3 km entfernt, die nächste Einkaufsmöglichkeit erreichen Sie bereits nach rund 600 Metern. Fast vor der Haustür beginnt der Wander- und Radweg rund um den Kellersee – ideal für die kleine Runde zwischendurch oder ausgedehnte Touren durch die Holsteinische Schweiz. Ob mit dem Fahrrad, zu Fuß, beim Nordic Walking oder auf dem Wasser mit Kanu und SUP: Hier lässt sich die Natur ganz unkompliziert genießen.

Bad Malente-Gremsmühlen ist heilklimatischer Kurort und Kneippheilbad und liegt mitten in der Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz. Die Gemeinde Malente mit ihren Ortsteilen und umliegenden Dörfern zählt rund 11.500 Einwohner und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Auch die überregionale Anbindung ist angenehm: Durch die Lage zwischen Kiel und Lübeck sowie die regelmäßigen Bahnverbindungen sind beide Städte gut erreichbar. So wohnen Sie ruhig und nah am Kellersee, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Südwestloggia mit Blick auf den Kellersee, Tiefgaragenstellplatz

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann
mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.04.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

IM NORDEN
IMMOBILIEN

Objektfotos



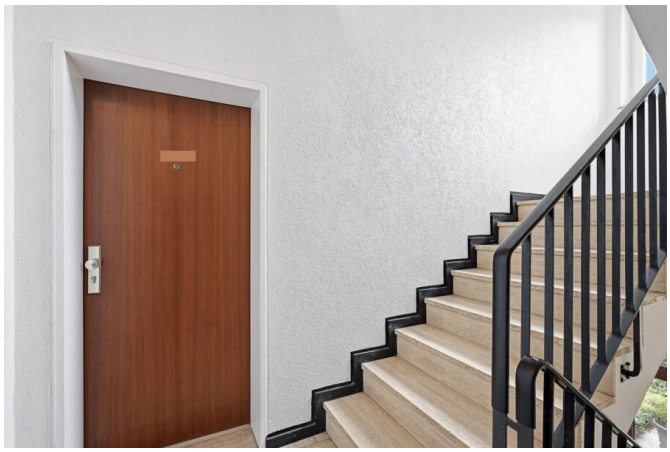
Blick auf die Wohnung mit Südwestloggia



Gepflegte Aussenanlage, Zuwegung zum Haus



Zugang zum Hauseingang



Treppenhaus, Eingangstür der Wohnung

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000



Eingangsbereich mit Wohnungsflur



Wohnzimmer mit Terrassentür zur Loggia



Wohn- und Essbereich



Südwestloggia mit Teilseeblick



Südwestloggia



Wohn- und Essbereich mit Blick zum Flur

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000



Flurbereich mit Blick zum Schlafzimmer



Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Aussenjalousie



Küche mit Einbauküche



Badezimmer mit ebenerdiger Dusche



Hauswirtschaftsraum, Waschmaschinenanschluss



Treppenhaus, Zugang zu den Kellerräumen

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000



Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum



Gemeinschaftlicher Hobbyraum mit Tischtennisplatte



Hauseingang



Treppe zur Tiefgarage und zum Kellersee



Tiefgarage



Bootssteg am Kellersee

Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000



Bootssteg am Kellersee



Bootssteg am Kellersee



Blick auf die Wohnanlage Sanssouci und den Bootssteg

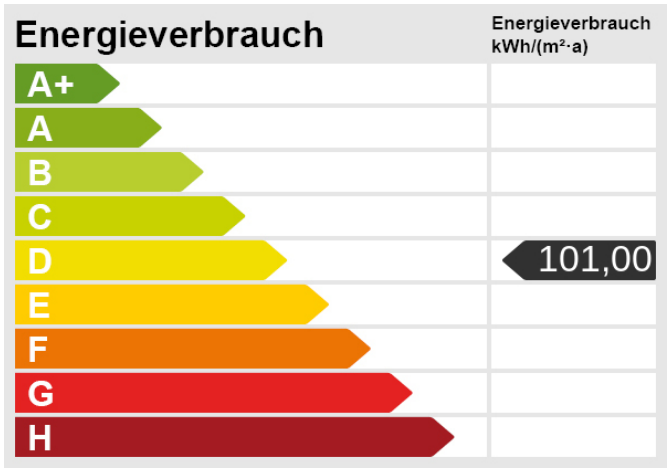


Blick über den Kellersee

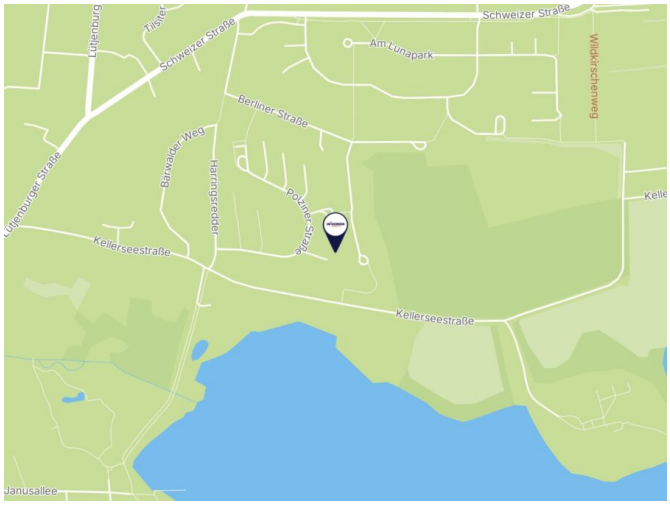
Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

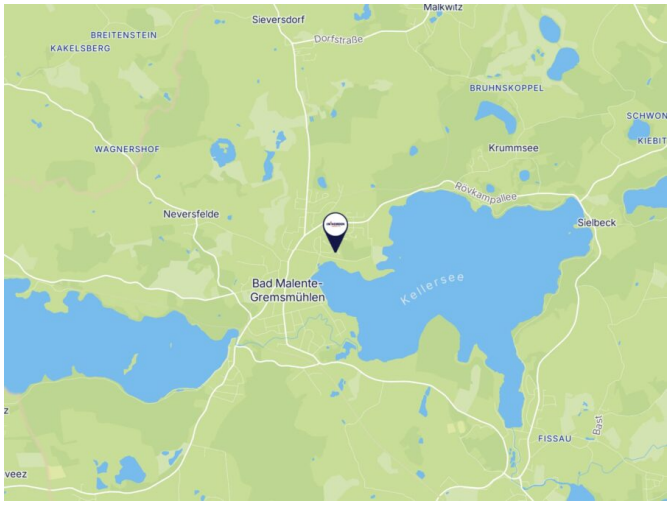
Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000



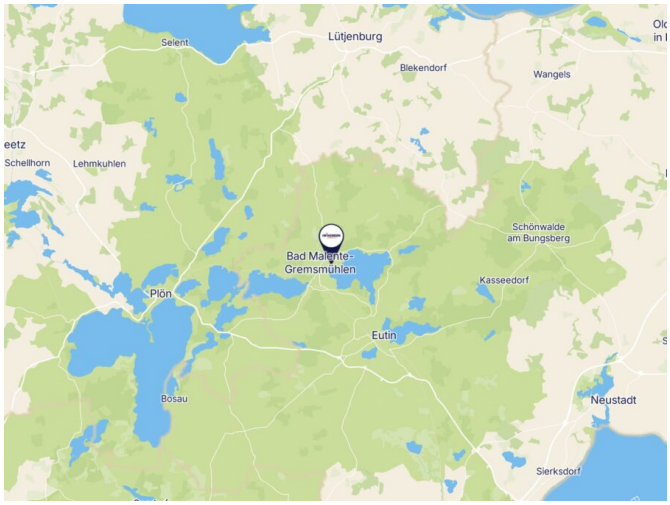
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan

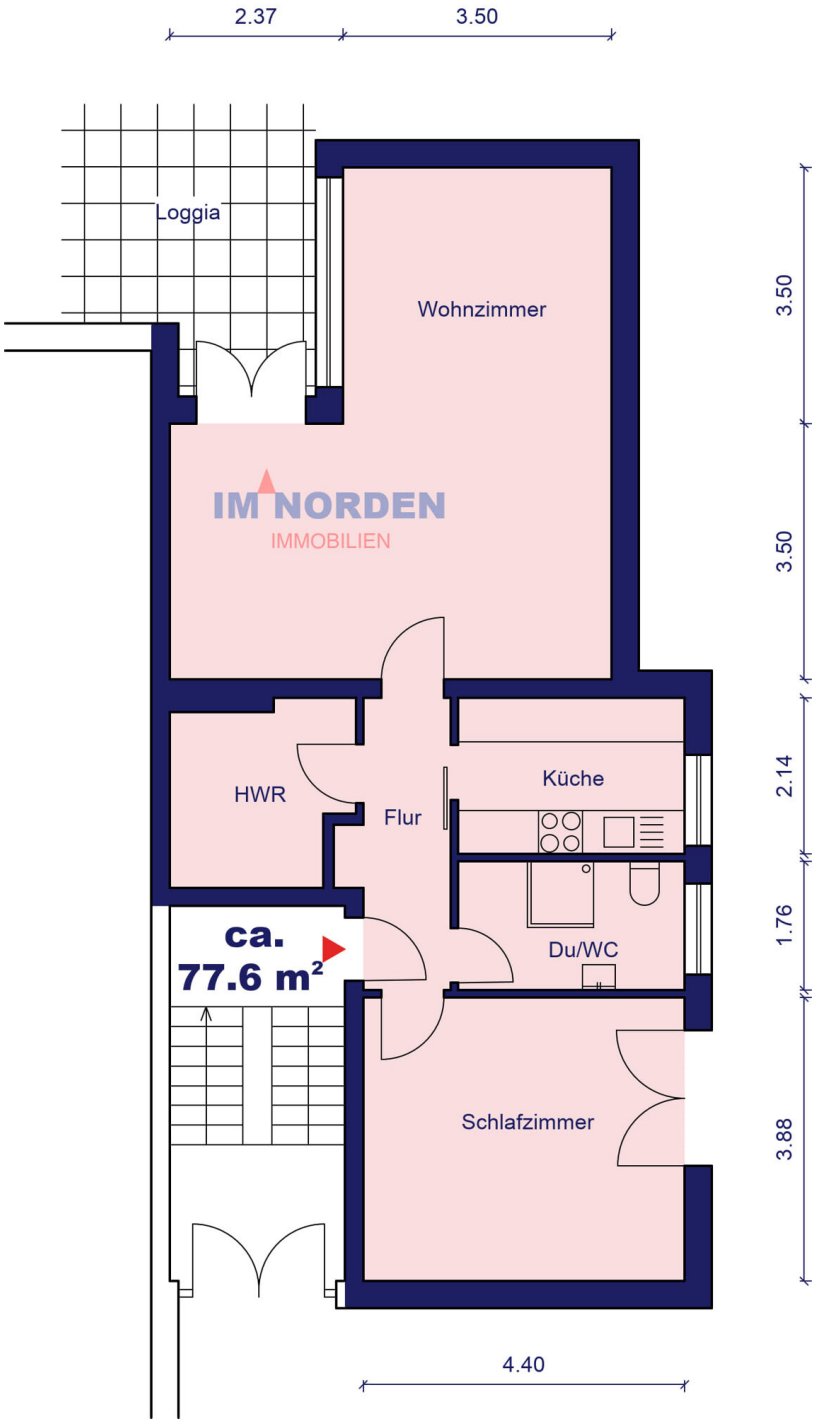
Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

IM NORDEN
IMMOBILIEN

Grundriss



Im Norden Immobilien GmbH
Frau Mylena Hoffmann

mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de

Tel. 004945217904512
Mob. 004915128601000

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