

Malente

Großes Wohnhaus mit naturnahem Grundstück und eigenem Teich

CODICE OGGETTO: 25053059



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202,9 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.649 m²

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25053059
Superficie netta	ca. 202,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	197.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



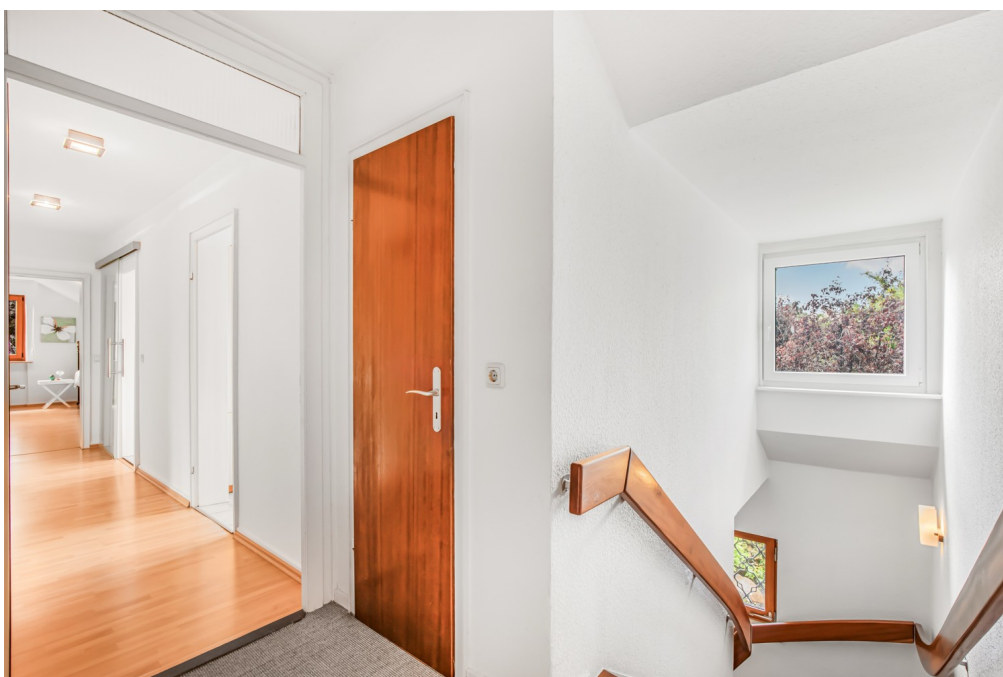
CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04521 - 76 45 90

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | eutin@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eutin

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIR Institut
18 TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 80/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Tests Note gut
im Test: 88 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄMIER
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 (DEUTSCHLANDTEST)DE

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
fai.net/begierteste-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
Seit 1992
Für Sie und Ihre
Immobilien in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
AG

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE®

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Una prima impressione

Am Stadtrand von Malente in einer ruhigen Sackgassenlage steht dieses 1962/63 massiv errichtete Wohnhaus. Die großzügige Gesamtwohnfläche von knapp über 200m² aufgeteilt auf 2 Wohnungen, bieten hier eine tolle Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen, die große Familie oder, dank Glasfaseranschluss, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auch eine (Ferien-)Vermietung einer der Wohneinheiten ist möglich, sollte man nicht für das ganze Haus eine eigene Verwendung haben. Von der Straße aus wirkt die Immobilie noch etwas unscheinbar. Der gut eingewachsene Garten lässt nur wenige neugierige Blicke zu. Doch die gepflasterten Zuwegungen und Auffahrt, die rechts im Haus integrierte Garage, Kupferregenrinnen und 2005 neu eingedeckte, glasierte Dachpfannen lassen bereits hier erahnen, dass es sich um ein besonderes und gepflegtes Haus handelt. Hinter der 2014 erneuerten Haustür trennt ein gemeinsamer Windfang das Erdgeschoss vom Dachgeschoss. Das Erdgeschoss empfängt einen in einem großen Eingangsflur, der alle übrigen Räume miteinander verbindet. Zur Gartenseite findet man hier ein Esszimmer mit einem großen Durchgang zum Wohnzimmer mit Kachelofen. Weiterhin zum Garten befindet sich ein großes Schlafzimmer. Sowohl Wohnzimmer als auch Schlafzimmer verfügen über einen eigenen Ausgang zum Garten. Auf der dem Garten abgewandten Seite liegt ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, eine Küche mit Einbauküchenzeile sowie ein Vorratsraum und die Heizungsräume mit einer weiteren, seitlichen Eingangstür. Das Dachgeschoss ist über eine Holzterrasse aus dem Windfang zu erreichen. Diese Etage bietet mit einem Wohnzimmer, vier weiteren Zimmern, einer Küche einem Bad mit Wanne und Dusche sowie einem Gäste-WC vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Kleine Abseiten bieten guten Stauraum. Der hohe Drempe und die zwei großen Gauben lassen die Räumlichkeiten nicht wie ein typisches Dachgeschoss wirken. Das Haus steht auf ca. 4650m² großem Eigenland. Eine Besonderheit, die in dieser Größe trotz Stadtnähe nur selten zu finden ist. Doch nicht nur die Größe sticht heraus. Auf dem Grundstück befindet sich ein ca. 1000m² großer Naturteich. Schilf säumt das Ufer, Seerosen zieren die Oberfläche des Teiches, Graskarpfen, Frösche und Teichmuscheln haben sich angesiedelt, Graureiher und Eisvögel kommen regelmäßig zu Besuch und bieten dem geneigten Beobachter ein naturnahes Panorama direkt von der Wohnzimmercouch. Viele verschiedene Obstbäume und Beerensträucher versprechen im Spätsommer und Herbst die eine oder andere Leckerei. Ein Holz-Gartenhaus bietet Stauraum für Geräte und Brennholz. Die teilüberdachte, gepflasterte Terrasse bietet direkt am Haus einen geschützten Freisitz, aber auch im Garten finden sich zahlreiche Sitzplätze für jeden Sonnenstand. Neben der Eingangs erwähnten Garage, bietet die Auffahrt und der vor dem Haus liegende Grundstücksteil zahlreiche Parkmöglichkeiten für Sie, die Familie und

Gäste. Da Worte dieser schönen Immobilie nicht gerecht werden können, machen Sie sich gerne Ihr eigenes Bild und kommen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin gerne auf uns zu.

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Dettagli dei servizi

Massiv Gebaut
Glasfaseranschluss
Öl-Niedertemperaturkessel mit Warmwasserbereitung 2007
6x750l Kunststoff-Öltanks
Kachelofen im Wohnzimmer
Holzfenster (Teak oder Afzelia) mit neuem Isolierglas aus 2014
Außenjalousien im Erdgeschoss
Dach mit glasierten Dachpfannen aus 2005
Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer
Garage mit elektrischem Tor
großer Natur-Gartenteich
viele verschiedene Obstbäume und Beerensträucher
gepflasterte Zuwegungen und Auffahrt
gepflasterte Terrasse, teilüberdacht
großes Holz-Gartenhaus

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz. Der zentrale Ortsteil Bad Malente liegt zwischen dem Dieksee und dem Kellersee. Malente hat mit dem Bahnhof Bad Malente-Gremsmühlen an der Bahnstrecke Kiel – Lübeck im ½-Stunden-Takt Anschlüsse nach Kiel und Lübeck. Malente verfügt über alle Annehmlichkeiten des alltäglichen Lebens. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Boutiquen, viele Restaurants, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders bekannt durch die vielen Seen und die besonderen Landschaften der Schleswig-Holsteinischen Schweiz, hat sich Bad Malente über die Jahre als Tourismusstandort entwickelt. Durch den hohen Freizeitwert und den Status einer Kurstadt haben sich in Malente neben vielen Hotels und Appartementshäusern auch Kliniken und Rehakliniken angesiedelt.

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 197.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25053059 - 23714 Malente

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Peterstraße 1 Eutin
E-Mail: eutin@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com