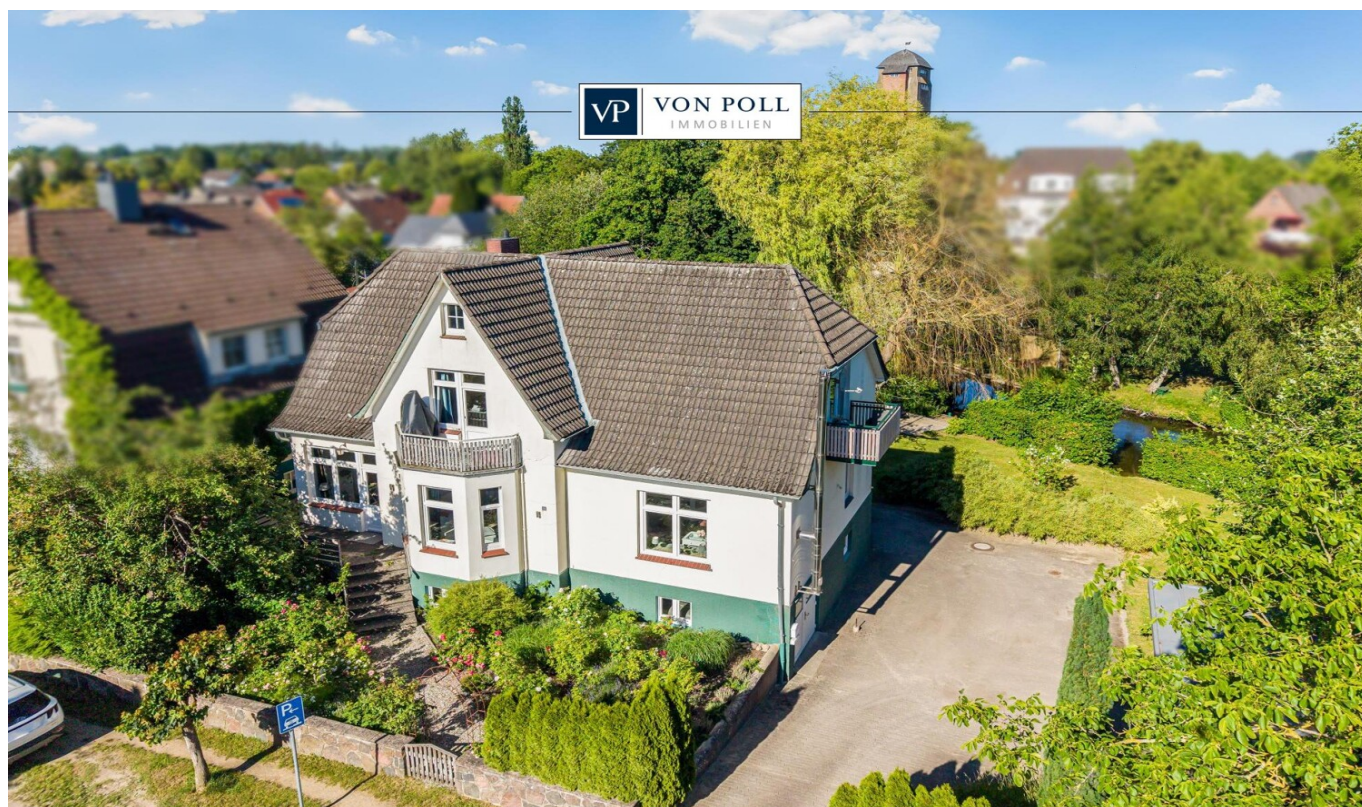


Bad Malente - Malente

Schwentine pur. Villa auf großem Grundstück mit 90 Metern Ufergrenze

Property ID: 26053111



PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 216 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.309 m²

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

At a glance

Property ID	26053111
Living Space	ca. 216 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1912
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	850.000 EUR
House	Villa
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	295.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1912

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



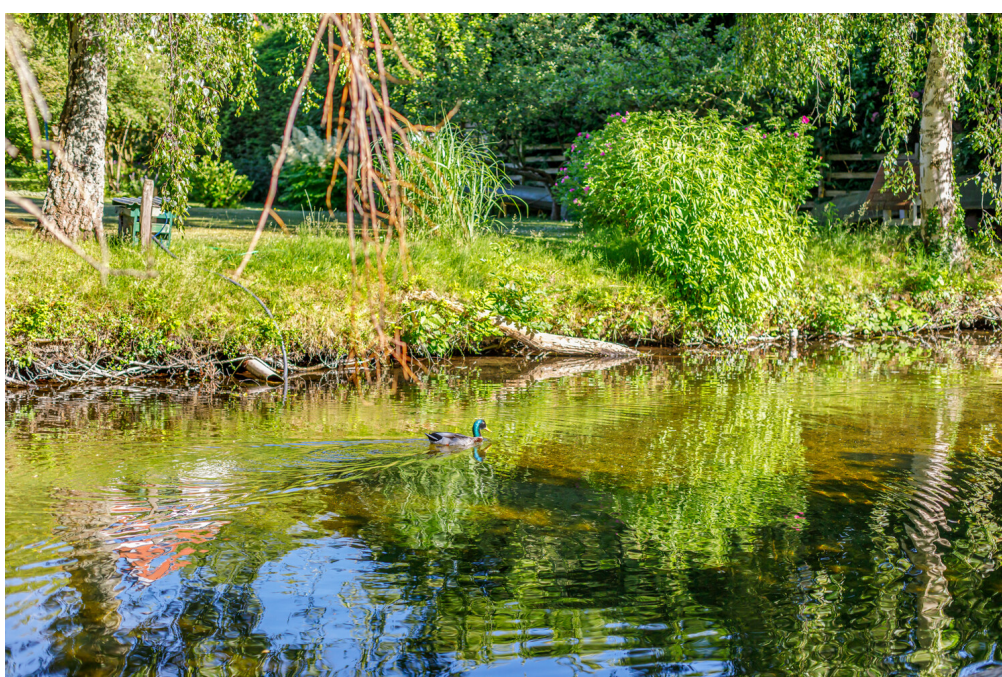
Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property



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

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

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

The property

Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft



Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

A first impression

Diese ca. 1912 erbaute Jugendstilvilla steht im Herzen Malentes auf einem ca. 2300m² großen Grundstück längsseits zur Schwentine.

Das Grundstück besteht aus insgesamt drei Flurstücken. Es bestand in der Vergangenheit eine mittlerweile abgelaufene positive Bauvoranfrage für ein weiteres, potentielltes Bau Feld. Eine neue Bauvoranfrage ist derzeit in Bearbeitung.

Die Villa umfasst zwei Wohneinheiten.

Die im Hochpaterre gelegene Hauptwohnung bietet auf ca. 128m² Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, einem hellen Wohnzimmer mit Kamin, einem geräumigen Esszimmer und 2 Bädern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die imposante Deckenhöhe von 3 Metern gibt den Räumen eine luftige und großzügige Raumatmosphäre. Das gesamte Geschoss wurde 2014 saniert und renoviert.

Die ca. 88m² große Dachgeschosswohnung wurde im Anschluss 2016 saniert und renoviert. Die Wohnung umfasst 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad, eine kleine Vorratskammer, sowie 2 Balkone. Viele Fenster, Deckenhöhen bis zu 2,70m und ein hoher Drempel lassen das Geschoss nicht wie ein typisches Dachgeschoss wirken. Die helle und gut geschnittene Wohnung ist zur Zeit unbefristet vermietet und kann so durch die Mieteinnahmen auch eine eventuelle Finanzierung in Teilen unterstützen.

Das gesamte Haus ist unterkellert, wobei sich dieser Keller aufgrund der baulichen Lage zum größten Teil im eigentlichen Erdgeschoss befindet. Neben verschiedenen Kellerräumen, einem WC und einer Garage, befindet sich hier zur Gartenseite ein kleines Duschbad mit eigenem Ausgang. Im Keller befindet sich die 2020 neu installierte Gas-Brennwertheizung. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Wasserenthärtungsanlage und eine Wallbox hinter dem Haus. Zusammen umfasst der Keller ca. 100m² Nutzfläche.

Weitere Nutzfläche befindet sich im hinter dem Haus gelegenen Anbau, der in früheren Zeiten zum Trocknen von Fischernetzen diente und heute Gestaltungspotential für neue Nutzungsideen bietet.

Ein Doppelcarport und ein an der Schwentine gelegenes kleines Gartenhaus runden die baulichen Anlagen ab.

Ein weiteres Highlight ist ohne Frage das große, gut eingewachsene Grundstück, welches sich auf voller Länge über 90m an der Schwentine erstreckt. Sie haben die Qual der Wahl, ob Sie von Ihrem Holzdeck dem Treiben auf der Schwentine zuschauen, selbst ein Kanu an einem der Stege ins Wasser setzen oder die herrliche Natur an einem sightgeschützten Sitzplatz im Garten genießen.

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

Details of amenities

- direkte Schwentinelage auf ca. 90m Länge
- Gartenhaus
- Sonnendeck
- 2 Stege/Einsatzstellen
- potentielltes Baufeld
- 2 Wohneinheiten (DG vermietet)
- hohe Decken
- neue Heizung aus 2020
- Wasserenthärtung
- Wallbox
- 2 Balkone
- Doppelcarport
- Glasfaseranschluss

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

All about the location

Die Gemeinde Malente liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz. Der zentrale Ortsteil Bad Malente liegt zwischen dem Dieksee und dem Kellersee und wird von der Schwentine durchflossen.

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 Appartementhäusern auch Kliniken und Rehakliniken angesiedelt.

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS NUR ANFRAGEN MIT ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN VON UNS BEARBEITET WERDEN KÖNNEN.

Property ID: 26053111 - 23714 Bad Malente - Malente

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com