

Malente

Grande casa con parco naturale e laghetto privato

Codice oggetto: 25053059.2



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: 25053059.2 - 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: 25053059.2 - 23714 Malente

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053059.2
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: 25053059.2 - 23714 Malente

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	197.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



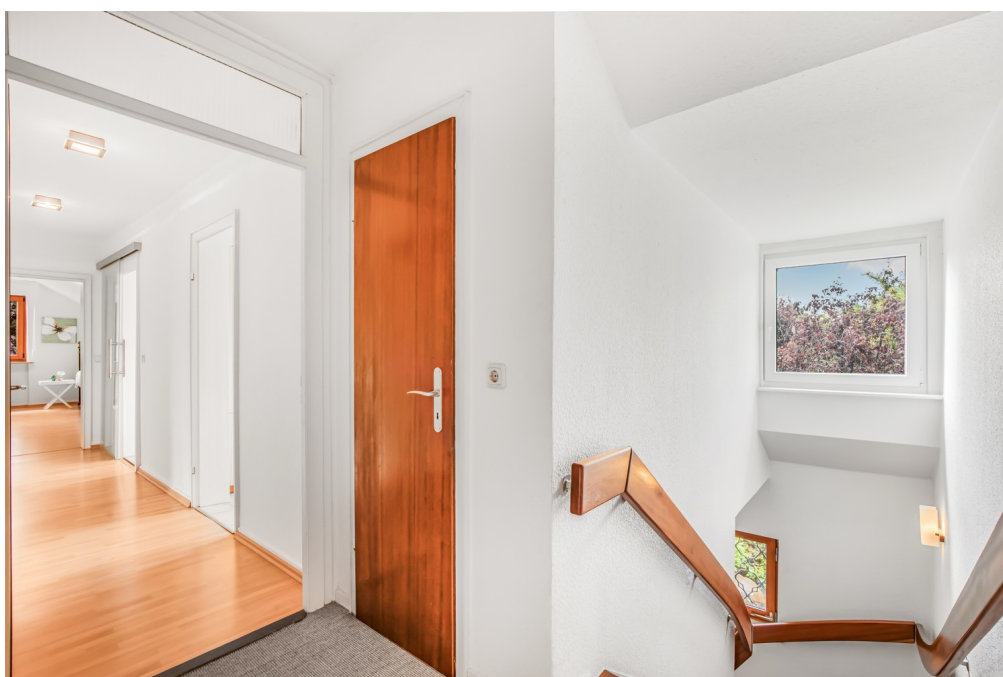
Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



Codice oggetto: 25053059.2 - 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



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

La proprietà



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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

Una prima impressione

Situata alla periferia di Malente, in una tranquilla strada senza uscita, questa casa solida e costruita risale al 1962/63. L'ampia superficie abitabile di poco più di 200 metri quadrati, divisa in due appartamenti, offre una fantastica opportunità per una vita multigenerazionale, famiglie numerose o, grazie alla fibra ottica, per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. È anche possibile affittare una delle unità (per le vacanze) se non si dispone dell'intera casa. Dalla strada, la proprietà appare piuttosto modesta. Il giardino ben curato offre poca privacy. Tuttavia, i vialetti e il vialetto d'accesso pavimentati, il garage integrato sul lato destro della casa, le grondaie in rame e le tegole smaltate sostituite nel 2005 lasciano già intuire la natura speciale e ben tenuta di questa casa. Dietro la porta d'ingresso, ristrutturata nel 2014, un vestibolo comune separa il piano terra dal piano superiore. Il piano terra accoglie con un ampio ingresso che collega tutte le altre stanze. Sul lato giardino si trova una sala da pranzo con un'ampia apertura sul soggiorno con stufa in maiolica. Proseguendo sul lato giardino si trova una spaziosa camera da letto. Sia il soggiorno che la camera da letto hanno accesso diretto al giardino. Sul lato opposto al giardino si trovano un bagno con vasca e doccia, una cucina con mobili componibili, una dispensa e il locale caldaia, accessibile tramite un ingresso laterale separato. La mansarda è raggiungibile tramite una scala in legno dal vestibolo. Questo piano offre diverse possibilità di disposizione con un soggiorno, quattro stanze aggiuntive, una cucina, un bagno con vasca e doccia e un bagno per gli ospiti. Piccole nicchie offrono ampio spazio di archiviazione. L'alto muro a ginocchio e due grandi abbaini impediscono alle stanze di sembrare una tipica mansarda. La casa sorge su circa 4.650 metri quadrati di terreno di proprietà assoluta, una rarità di queste dimensioni, anche vicino a una città. Ma non sono solo le dimensioni a rendere questa proprietà unica. Il terreno ospita anche un laghetto naturale di circa 1.000 metri quadrati. Canneti costeggiano le rive, ninfee adornano la superficie dello stagno, carpe erbivore, rane e cozze d'acqua dolce hanno fatto la loro casa, e aironi cenerini e martin pescatori sono visitatori abituali, offrendo all'osservatore attento un panorama naturale direttamente dal comfort del divano del soggiorno. Numerosi alberi da frutto e cespugli di bacche promettono una varietà di prelibatezze a fine estate e in autunno. Una casetta da giardino in legno offre spazio per riporre attrezzi e legna da ardere. La terrazza pavimentata e parzialmente coperta offre un'area salotto esterna riparata direttamente adiacente alla casa, e il giardino offre anche numerosi posti a sedere adatti a ogni posizione del sole. Oltre al garage menzionato in precedenza, il vialetto d'accesso e l'area antistante la casa offrono ampio parcheggio per voi, la vostra famiglia e gli ospiti. Poiché le parole non possono rendere giustizia a questa splendida proprietà, vi invitiamo a vederla di persona e a contattarci per ulteriori informazioni o per organizzare una visita.

Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

Dettagli dei servizi

- Massiv Gebaut
- Glasfaseranschluss
- Öl-Niedertemperaturkessel mit Warmwasserbereitung 2007
- 6x750l Kunststoff-Öltanks
- Kachelofen im Wohnzimmer (2014)
- Holzfenster (Teak oder Afzelia) mit neuem Isolierglas aus 2014
- Außenjalousien im Erdgeschoss
- Dach mit glasierten Dachpfannen inkl. Dämmung aus 2005
- gedämmte Bodenplatte
- 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: 25053059.2 - 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: 25053059.2 - 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.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25053059.2 - 23714 Malente

Partner di contatto

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

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

E-Mail: ploen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com