

Malente

# Großes Wohnhaus mit naturnahem Grundstück und eigenem Teich

Número da propriedade: 25053059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 202,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 4.649 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Numa vista geral

Número da propriedade	25053059
Área	ca. 202,9 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	750.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2015
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 30 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	197.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.05.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



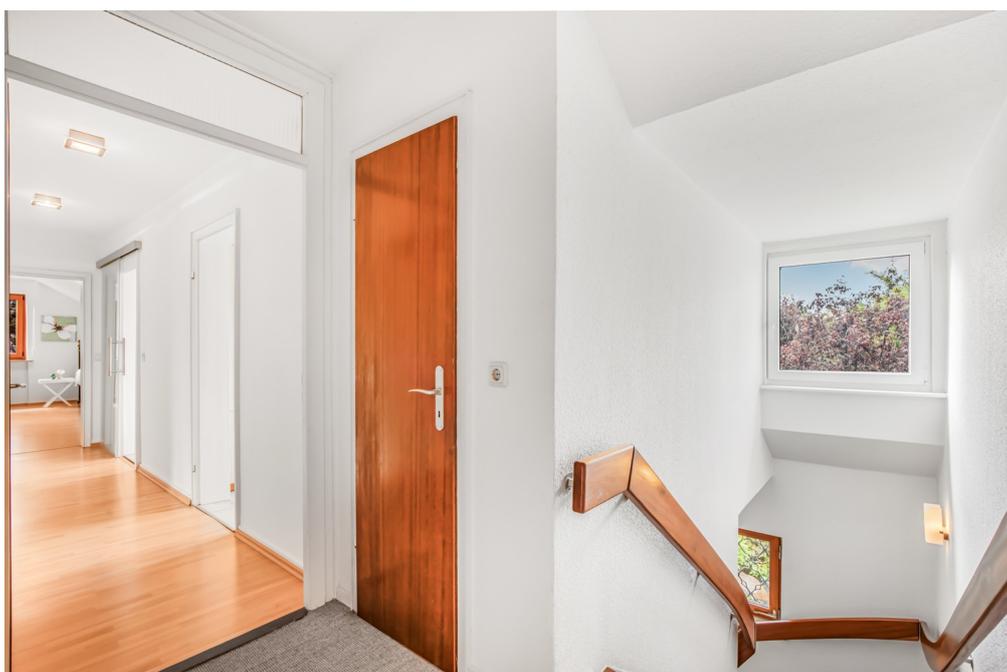
Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



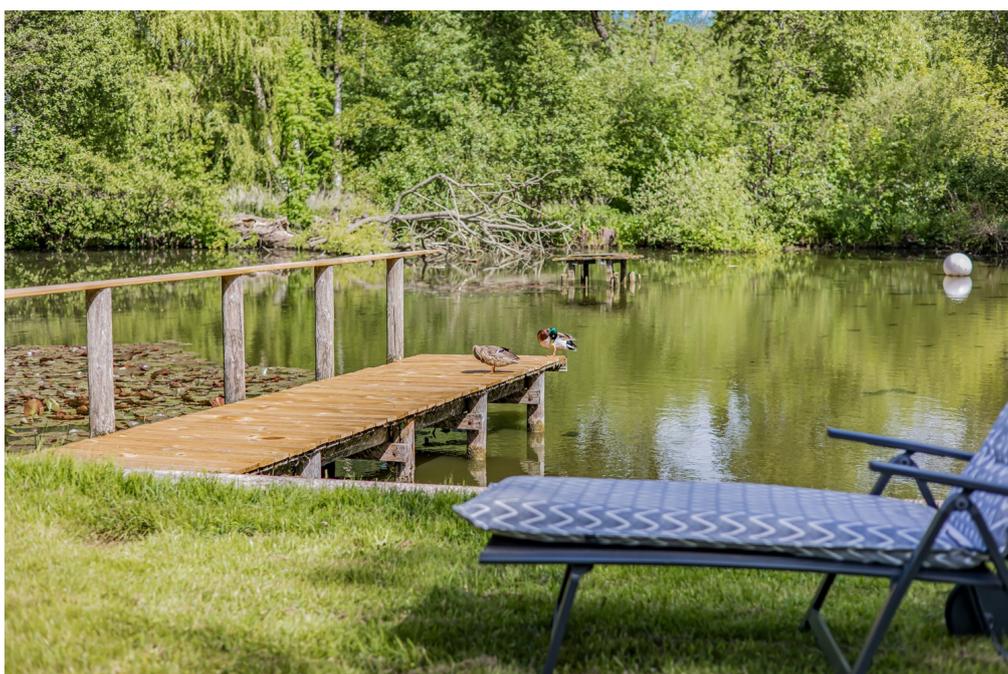
Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:eutin@von-poll.com)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## O imóvel



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



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Uma primeira impressão

Am Stadtrand von Malente in einer ruhigen Sackgassenlage steht dieses 1962/63 massiv errichtete Wohnhaus. Die großzügige Gesamtwohnfläche von knapp über 200m<sup>2</sup> 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. 4650m<sup>2</sup> 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. 1000m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 197.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25053059 - 23714 Malente

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)