

Malente

# Raumwunder zwischen Krummsee und Kellersee

*CODICE OGGETTO: 23053209*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 460.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96,59 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 834 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 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: 23053209 - 23714 Malente

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23053209
Superficie netta	ca. 96,59 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	460.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 170 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà

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)

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente

## La proprietà



VP VON POLL  
FINANCE

**IHNEN GEFÄHRT, 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](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente**

## Una prima impressione

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde 1982 erbaut und steht im Malenter Ortsteil Krummsee auf ca. 834m<sup>2</sup> Eigenland. Im Erdgeschoss verfügt die Immobilie über ca.96m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzliche ca.170m<sup>2</sup> Nutzfläche befindet sich im Keller und im Dachgeschoss, beide Bereiche sind wohnlich ausgebaut. Das Haus hat hinter der Haustür zunächst einen Vorflur von dem es eine Treppe in die obere Etage gibt als auch eine innenliegende separate Tür zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Das Erdgeschoss verfügt selbst noch über einen großzügigen Flur von dem alle weiteren Räume erreichbar sind. Linker Hand befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und einem als Küchentresen dienenden Durchbruch zum anliegenden Wohnzimmer. In eben diesem spendet ein großes Fenster zur Gartenseite viel Licht, ein Kaminofen sorgt auch an kalten Tagen für eine gemütliche Wärme. Ebenfalls befindet sich hier ein Zugang zur Terrasse und dem hinter dem Haus liegenden, eingewachsenen Garten mit verschiedenen Sitzgelegenheiten, einem Gewächshäuschen und einem robusten Holzgartenhaus mit weiteren Abstellmöglichkeiten. Weiter bietet das Erdgeschoss 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Eckwanne und Dusche. Die gesamte Etage verfügt über eine Fußbodenheizung. Das Dachgeschoss erreichen Sie über die Treppe aus dem Vorflur. Aus der hier vorhandenen Nutzfläche wurde einiges rausgeholt. 2,50m hohe Decken sowie Korkböden sorgen für eine wohnliche Atmosphäre. Neben 4 Zimmern gibt es ein Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche und eine Küche, voll ausgestattet mit einer Einbauküche. Das größte der 4 Zimmer verfügt zudem über einen überdachten Balkon. Die Immobilie ist voll unterkellert. Wie bereits im Dachgeschoss beträgt auch hier die Deckenhöhe 2,50m. Ein abtrennbarer ca. 61m<sup>2</sup> großer Souterrainteil des Kellers mit separatem Eingang, 2 Zimmern, Küche und Wannenbad ist zur Zeit vermietet. Die übrigen 3 Kellerräume dienen derzeit als Stauraum, Heizungs- und Waschkeller und Fitnessraum. Am Haus gibt es noch eine geräumige Garage, die neben einem Auto auch noch Platz zum Werkeln lässt und einen Schuppen. Sollten wir Sie neugierig gemacht haben, kommen Sie gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin auf uns zu.

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente**

## Dettagli dei servizi

- Große Garage am Haus
- Mahagonifenster im Erdgeschoss
- Vollkeller
- Deckenhöhe in allen Etagen 2,50 Meter
- Eingewachsener Garten
- Geräumiges Gartenhaus mit 2 Schuppen
- Gewächshaus
- Kaminofen
- Wolf Brennwerttherme aus 2011
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Glasfaser

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Malente-Krummsee, in unmittelbarer Nähe des gleichnamigen Sees im Kreis Ostholstein, nördlich des Kellersees gelegen. Eine kleine Wald-Badeanstalt ist bequem zu Fuß erreichbar und lädt während der Sommermonate zum Schwimmen ein. Inmitten der malerischen Holsteinischen Schweiz, idyllisch zwischen dem Kellersee und dem Dieksee gelegen, befindet sich der Kurort Bad Malente. Hier finden Sie sämtliche Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und kulturelle Angebote. Die Schönheit des Naturparks "Holsteinische Schweiz" lässt sich bei ausgedehnten Wanderungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad entdecken. Die Landeshauptstadt Kiel und die Stadt Lübeck sind bequem mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen, und die Ostsee liegt etwa 15 km entfernt.

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 23714 Malente**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 23053209 - 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](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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