

Exposé

Einfamilienhaus in Malente

Einfamilien Haus, Bungalow, Senioren gerecht



Objekt-Nr. OM-451484

Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Krüger

23714 Malente
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	665,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ausstattung

Das ebenerdige Einfamilienhaus überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung sowie eine umfassende Kernsanierung im Jahr 2010, die modernen Wohnkomfort mit energieeffizienter Technik verbindet.

Auf ca. 155 m² Wohnfläche bietet die Immobilie eine großzügige Raumaufteilung mit einer großen Wohnküche inklusive Essbereich und angrenzender begehbare Speisekammer. Das helle Wohnzimmer, ein separates kleines Büro sowie ein Schlafzimmer und zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer (optional zu einem großen Raum zusammenlegbar) schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Duschbad, ein Vollbad mit Badewanne und Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der energetischen Ausstattung: Eine vollflächige Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit Fliesenböden für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasbrennwertanlage, unterstützt durch Solarthermie, einen wassergeführten Kamin sowie einen großzügigen 1.000-Liter-Pufferspeicher. Diese Kombination gewährleistet eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Außenjalousien ausgestattet und bieten zusätzlichen Komfort sowie optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Ein moderner Glasfaseranschluss ist bereits vorhanden und ermöglicht zeitgemäßes, schnelles Internet – ideal auch für Homeoffice-Nutzung.

Der Außenbereich ist ebenso ansprechend gestaltet: Eine hochwertige, elektrisch steuerbare Pergola-Markise (ca. 7,5 x 3,5 m, inklusive Fernbedienung, ca. 4 Jahre alt) lädt zum Verweilen auf der Terrasse ein. Zusätzlich stehen ein charmantes Blockbohlenhaus mit integrierter kleiner Bar und kleinem Carport, ein Fahrradschuppen, ein Geräteschuppen sowie ein Holzunterstand zur Verfügung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Ausstattung

EFH , 2010 kernsaniert..., ohne Makler-Courtage!!

- Malente, 300 m bis zum Kellersee,
- zentrumsnah
- 2. Reihe
- Grundstück, 665m², davon 80m² Auffahrt
- 2Parkplätze
- 155qm Wohnfläche
- energetisch hervorragend
- 1 Duschbad
- 1Vollbad , BW+Dusche
- große Küche+Essbereich
- Speisekammer (begehbare)
- Wohnzimmer
- kleines Büro

- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer (zurück rüstbar auf 1 sehr großes Zimmer)
- 1 HWR
- Alle Fenster mit Aussenjalousien (elektr.)
- Glasfaser Anschluß neu vorhanden

Heizung:

- Fußbodenheizung vollflächig //gefließt
- Gasbrennwert
- Solarthermie
- Wassergeführter Kamin
- 1000Liter Pufferspeicher

Außenbereich:

- Pergola-Markise -7,5m x 3,5m- elektrisch inclusive Fernbedienung (ca.4Jahre alt)
- Block-Bohlen-Haus (kleine Bar) mit Carport
- Fahrradschuppen
- Geräteschuppen
- Holzunterstand

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Ortskern von Bad Malente, eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft der Holsteinischen Schweiz. Die zentrale und zugleich naturnahe Umgebung verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Der nahegelegene Kellensee ist in wenigen Geh (ca. 3min)- bzw. Fahrradminuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spaziergänge, Wassersport oder entspannte Stunden am Ufer. Auch weitere Seen und ausgedehnte Waldgebiete prägen das landschaftlich besonders ansprechende Umfeld.

Im Ortszentrum von Bad Malente finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Städte Eutin, Plön sowie die Ostseebäder schnell zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet, sodass sowohl Pendler als auch Ruhesuchende von dieser Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Immobilie eine hervorragende Kombination aus zentraler Lage, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	55,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen¹⁾ 14,8 [kg/m²·a]

↓ Endenergiebedarf
55,9 kWh/(m²·a)

↑ 65,2 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf "Gesamteffizienz"

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Zwischenenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: 65,2 kWh/(m ² ·a)	Gebäude Ist-Wert H _z : 0,27 W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert: 126,2 kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert H _z : 0,47 W/(m ² ·K)

Energieträger	jährlicher Energiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	45,5	8,1	0,0	53,7
Strom-Mix	0,0	0,0	2,3	2,3

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:
 nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser

Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept
 Die Lüftung erfolgt durch:
 Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g).

¹⁾ Freiwilrige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Ggf. einschließlich Kühlung. ⁴⁾ EN-Entfernungsklasse, MPE: Mehrfamilienhaus.

Exposé - Grundrisse

