

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Malente

Wohnhaus mit grossem Grundstück und Gewerbe Tankstelle in Kurort abzugeben



Objekt-Nr. OM-458719

Einfamilienhaus

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Helmut Dreher

Eutiner Strasse 54
23714 Bad Malente
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.435,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	2.000,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser Wohnhaus mit 2.435qm Grundfläche am Ortseingang von Bad Malente, in der holsteinischen Schweiz. Wir sind seit über 20 Jahren die Eigentümer und haben durchgehend in das Objekt investiert. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit 2 separaten Wohnungen mit Garten sowie eine gutgehende Marken-Tankstelle (TOTAL/Access) mit Shop. Angebunden an die Tankstelle sind eine PKW-Waschanlage (neue CHRIST Waschanlage, gekauft Ende 2025 für 80t€), eine Kfz-Werkstatt mit Grube und 2-Säulen-Hebebühne (kann vermietet werden) und ein moderner Shop mit ca. 120qm. An der Tankstelle gibt es 10 Tanksäulen und eine LPG-Gasanlage (die einzige im Ort!).

Die Wohnungen im Haus haben einmal ca. 135qm Wohnfläche und einmal ca. 65qm Wohnfläche. Es gibt eine Zentral-Ölheizung, die 2013 erneuert wurde. Die Immobilie ist vom Baujahr 1960 und in gutem Zustand. Die kleine Wohnung kann als Ferienwohnung vermietet werden, es gibt über eine Treppe eine Verbindung zur grossen Wohnung.

Das Objekt eignet sich sehr gut für ein bis zwei Familien oder für Geschwister, die im Haus wohnen können und die Tankstelle/Shop und die Werkstatt als Unternehmen betreiben. Es gibt hier viele verschiedene Einkommensquellen: die Tankstelle mit dem Shop (Kraftstoff, Einzelhandel, Auto-Zubehör, Zeitschriften), die Werkstatt für Wartung und Reparatur und Reifendienst/Auto-Aufbereitung, eine grosse Freifläche für z.B. PKW-Handel, die Waschanlage, Werbeflächen, Vermietung von Werkstatt/Wohnung etc. Der Shop kann möglicherweise zu einem Imbiss erweitert werden. Mit Einsatz und Ideen gibt es hier viele gute Möglichkeiten, Geld zu verdienen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, über einen neuen mehrjährigen Vertrag mit TOTAL/Access an Investitionsgeld für Modernisierung zu kommen, für z.B. SB-Waschboxen. Eine Übergabe ist praktisch jederzeit nach Absprache möglich, wir helfen gerne bei der Übernahme und Einarbeitung vor Ort.

Ausstattung

Unser Haus ist nicht neu, aber in einem insgesamt guten und gepflegten Zustand. Wir sind vor über 20 Jahren mit unserem 3 Kindern nach Bad Malente gekommen und fühlen uns hier wohl. Jedes Kind hatte ein eigenes Schlafzimmer. Im Wohnzimmer findet sich ein gemütlicher steinerne Kamin für gemütliche Abende. Alle Räume sind mit Laminat und/oder Teppich ausgelegt. Die Küche verfügt über eine komplette Einbauküche. Der Shop der Tankstelle wurde von uns vor einigen Jahren erweitert und modernisiert. Das gesamte Objekt ist in einem insgesamt guten Zustand, der Betrieb läuft jeden Tag und kann mit entsprechender Einarbeitung problemlos übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bad Malente ist ein Kurort und liegt sehr schön in der holsteinischen Schweiz, einer gediegenen und wohlhabenden Umgebung mit vielen Seen und der Nähe zum Meer. Hierhin zieht es jedes Jahr viele Besucher und Urlauber. Viele deutsche und ausländische Besucher kommen jedes Jahr in diese Gegend, um Lübeck, die Ostsee und den Timmendorfer Strand zu besuchen. Die verschiedenen Seen in der Umgebung laden zu Schiffahrten und Freizeit-Sport ein. Dieser Teil der holsteinischen Schweiz gehört zu den stark besuchten Urlaubs-Gegenden von Deutschland, zentral gelegen zwischen Kiel, Eutin, Plön, Scharbeutz, Lübeck und der Ferien-Insel Fehmarn.

Unser Haus und die Tankstelle liegt direkt am Ortseingang bzw. -ausgang von Bad Malente, an der Haupt-Verbindungsstraße zwischen Eutin und Malente. Es besteht viel Durchgangs- und Pendel- bzw. Urlaubsverkehr.

Malente ist ein Ort mit ca. 12.000 Einwohnern in Schleswig-Holstein. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, die Autobahn A1 ist nahe, und große Städte wie Hamburg, Kiel und Lübeck sind nahe. Es gibt mehrere Seen direkt beim Ort, bis zur Ostsee (Scharbeutz und Timmendorfer Strand) ist es nicht weit. Alle Schulformen und Kindergärten sind vertreten. Die Infrastruktur

der Umgebung ist gut, Einkaufen, Sport und ärztliche Versorgung sind sehr gut möglich. Der ÖPNV ist gut ausgebaut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Tankstelle mit Haus links



Ortseingang

Exposé - Galerie



Wohnhaus und Werkstatt



Wohnhaus und Werkstatt

Exposé - Galerie



Zufahrt Tankstelle



Rückseite Waschstrasse

Exposé - Galerie



Rückseite Wohnhaus



Zugang kleine Wohnung m. Garten

Exposé - Galerie



Eingang Shop



Shop innen

Exposé - Galerie



Shop innen



Werkstatt aussen, Eingang Haus

Exposé - Galerie



Washstrasse Bj.2025



Exposé - Galerie



Werkstatt mit Grube Bühne



Kamin Wohnzimmer 1.Etage

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer 1.Etage



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche 1.Etage

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.Etage



Badezimmer 1.Etage

Exposé - Galerie



Flur 1.Etage



Terrasse 1.Etage Rückseite Hau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer kl. Wohnung



Flur kl. Wohnung

Exposé - Galerie

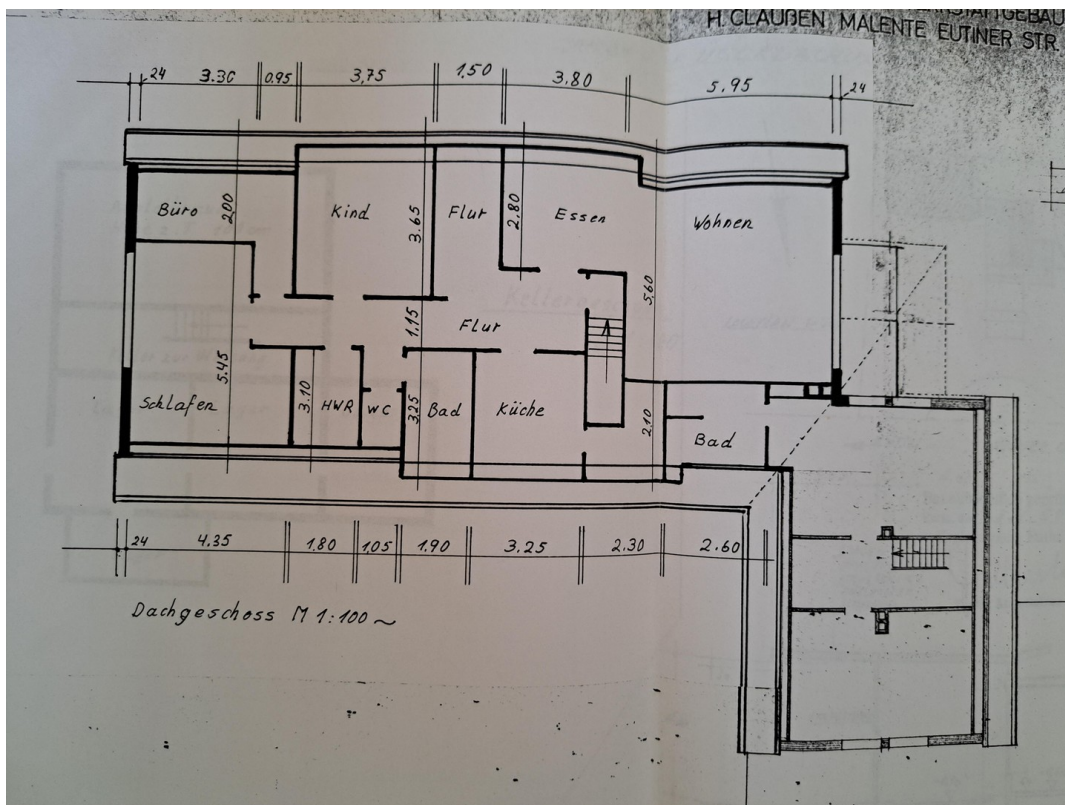


Küche kl. Wohnung

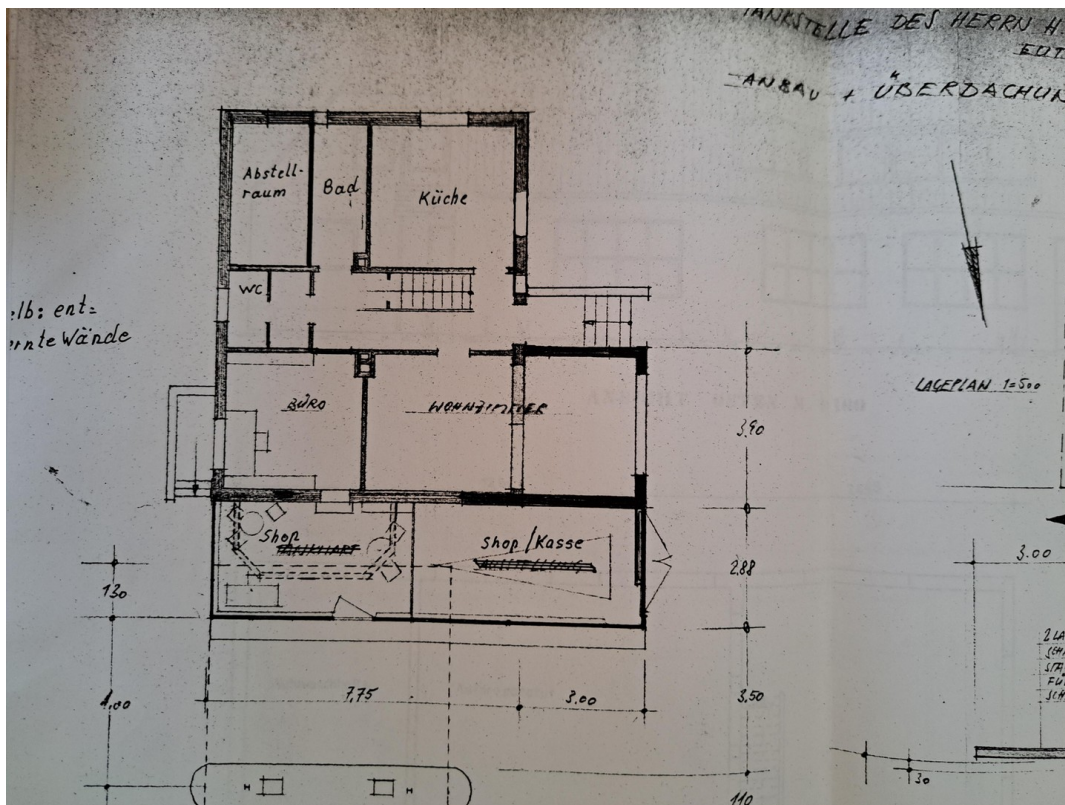


Küche kl. Wohnung

Exposé - Grundrisse

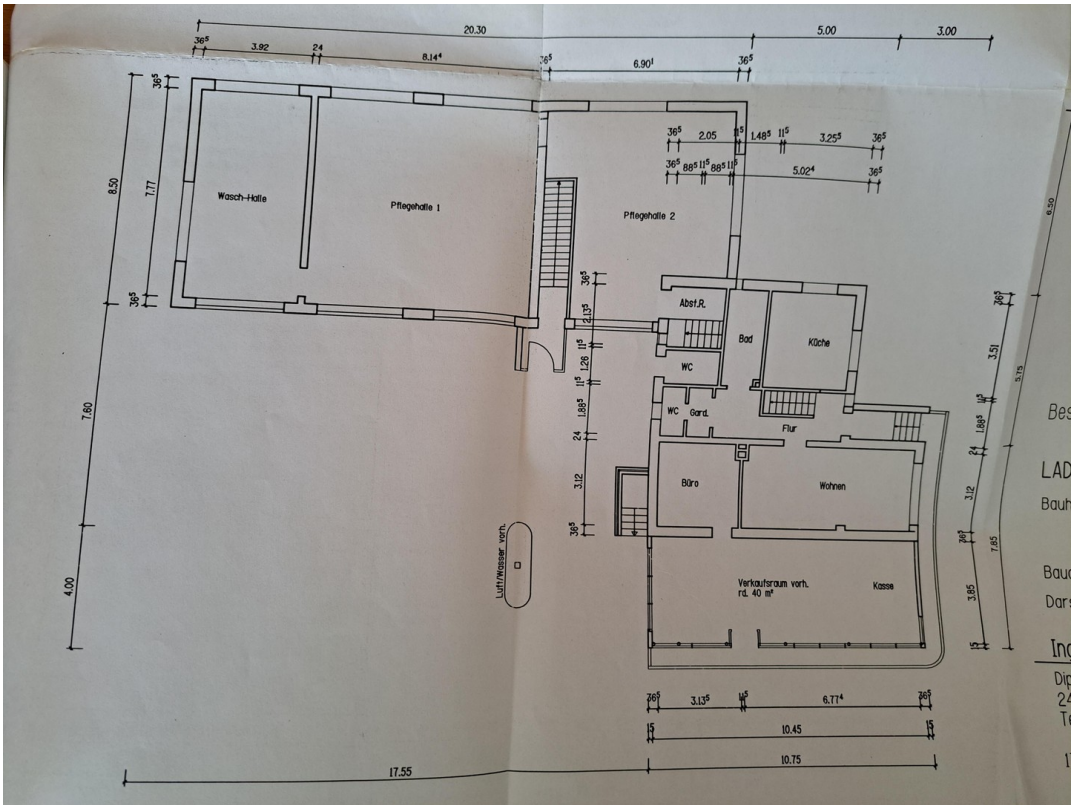


Grundriss gr. Wohnung 1.Etage



Grundriss kleine Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Werkstatt etc

Bes
LAD
Bau
Bau
Dar
Inc
Die
24
Tr
V