

Denkmalgeschütztes Bauernhaus unter Reet in Eutin-Fissau

23701 Eutin / Fissau, Bauernhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-366-25



Wohnfläche ca.: **327 m²** – Gesamtfläche ca.: **327 m²** – Zimmer: **8** – Kaufpreis: **975.000**
EUR



Denkmalgeschütztes Bauernhaus unter Reet in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-366-25
Objekttypen	Bauernhaus, Haus
Adresse	Krete 6 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	75/14
Wohnfläche ca.	327 m²
Gesamtfläche ca.	327 m²
Grundstück ca.	9.821 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1793
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Denkmalgeschützt, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Glasfaseranschluss, Kamin, Offene Küche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	975.000 EUR



Objektbeschreibung

Das wunderbare, reetgedeckte Bauernhaus wurde ca. 1793 als Fachhallenhaus (Wichhof) errichtet, so steht es in der Denkmalliste.

In den 1980-iger Jahren fand der behutsame Umbau zum heutigen Wohnhaus statt.

Neben den großzügigen Räumlichkeiten des eigentlichen Bauernhauses befindet sich im Gebäude noch eine Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt.

Beeindruckend ist das sichtbare Fachwerk, die offenen Sichtbalken, das reetgedeckte Dach mit seinen Gauben und der große Garten mit altem Baumbestand.

Wir können uns hier viele Nutzungsmöglichkeiten vorstellen:

Entweder bewohnt eine Familie das Gebäude oder auch mehrere Generationen. Vielleicht wird diese Immobilie aber auch der Rückzugsort einer großen Familie, die mit mehreren Generationen diesen Ort immer wieder als Treffpunkt im Jahresverlauf nutzt oder in Teilen als Feriendomizil verwendet.

Auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich hier hervorragend realisieren.

Einige kennen das Bauerhaus auch noch unter der Bezeichnung "Schwedenkate", in der jahrelang eine Kunstgalerie betrieben wurde, im Eingang der Galerie erinnern alte Ausstellungsplakate an diese Zeit.

Eine Doppelgarage mit überdachtem Holzlager und ein separates Gartenhaus ergänzen das großzügige Platzangebot.

Gerne zeigen wir Ihnen die ganze Schönheit dieser Immobilie mit allen Details bei einer Besichtigung, wir freuen uns auf Ihre Anfragen.



Ausstattung

Etwa in 1983 wurde dem Bauernhaus durch einen Umbau die heutige Raumstruktur gegeben.

Sie betreten das Bauernhaus entweder durch die imposante Diele vom Hofplatz aus oder durch eine weitere Eingangstür an der Straßenseite.

Durch diese Eingangstür gelangen Sie in einen Windfang mit abgeteilter Garderobe, in der Sie und Ihre Gäste ausreichend Platz für Ihre Kleidung haben. Ein Gäste-WC mit Dusche, das über eine zusätzliche Tür auch als Bad für ein angrenzendes Zimmer dient, schließt sich an.

Vom Windfang erreichen Sie die beeindruckende, hohe Diele, die ein prädestinierter Platz für Mahlzeiten in großer Runde ist. Sichtbares Fachwerk und die Balken schaffen eine warme Atmosphäre. Durch das verglaste Tor fällt viel Licht und der Blick geht Richtung Hofplatz und zur Doppelgarage.

Von der Diele gehen eine Werkstatt mit Außentür, ein weiteres Zimmer mit Duschbad und die Räume für die Haustechnik ab.

Durch eine Doppeltür gelangen Sie aus der Diele in den großen Wohnbereich, der allein schon durch seine offenen Sichtbalken beeindruckt. Hier sind verschiedene Aufenthaltszonen vorstellbar: Entweder eine Kaminecke, eine Sofalandschaft, eine Bibliothek oder eine Sitzgruppe für Brettspiele, so viele Möglichkeiten. Durch eine praktische Außentür gelangen Sie aus diesem Bereich auf die vorgelagerte Terrasse und in den großen Garten.

Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene ist die Bauernhaus-Küche. Wir meinen dies ist der Inbegriff eines solchen Raumes, wie man ihn sich in seinen Träumen vorstellt: Groß, gemütlich, funktional, historisch, einfach sehr besonders. Auch von hier gelangen Sie durch einen Außenzugang in den Garten. In einem Nebenraum zur Küche können Sie Ihre Speisen und Vorräte lagern, es ist auch genügend Platz für weitere technische Geräte.

Über eine offene Holzterrasse gehen Sie zuerst in ein Zwischengeschoss, wo Sie ein Schlafzimmer mit Bad en suite, einen Abstellbereich und ein separates WC vorfinden.

Über eine weitere kurze Treppe gelangen Sie in den ehemaligen Ausstellungsraum der Galerie, im Grundriss mit "Halle" bezeichnet. Dieser Raum mit beeindruckender Deckenhöhe hat ca. 62 m² und lässt sich vielfältig nutzen, alternativ bauen Sie diesen aber auch zu weiteren Zimmern um.

Von diesem großen Raum können Sie die Einliegerwohnung betreten, die auch einen separaten Eingang hat. Auf dieser Ebene befinden sich ein Wohnbereich mit Pantryküche, ein WC und ein weiteres Zimmer. Neben dem Hauseingang im Erdgeschoss befindet sich eine Dusche, die das WC im Obergeschoss zum Bad komplettiert.



Wir haben den Grundriss aus den Bauzeichnungen und durch ein Teilaufmaß vor Ort neu erstellt, wir können aber keine Gewähr für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen.

Einige Anmerkungen zu Renovierungen und der Haustechnik:

Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahre ca. 2005, die im Erdgeschoss das Bauernhaus über eine Fußbodenheizung erwärmt, in den anderen Zimmern über Radiatoren.

Die Verglasung der Sprossenfenster wurde vor ca. 20 Jahren erneuert, ebenso das Reetdach zur Straßenseite. Das Reetdach zur Gartenseite wurde vor zwei Jahren erneuert.

Ein Glasfaserkabel liegt bereits in der Straße, Sie können sofort einen Hausanschluss beantragen.

Der große Garten mit altem Baumbestand ist perfekt nach Südwesten ausgerichtet. Die überwiegende Fläche des Grundstücks wird aktuell von einem Landwirt kostenlos gemäht, er erhält dafür das Heu. Ob Sie diese Fläche in Ihre unmittelbare Gartennutzung einbeziehen möchten entscheiden Sie allein selbst.

Zur Immobilie liegen aktuelle Holz- und Raumlufgutachten vor. Dabei wurden an sichtbaren Holzbauteilen Rückstände historischer Holzschutzmittel festgestellt. Die ergänzend durchgeführten Raumluftmessungen ergaben jedoch keine nachweisbare Belastung der Innenraumluft. Die Gutachten stehen Interessenten auf Wunsch zur Einsicht zur Verfügung.

Kommen Sie vorbei und entdecken Sie diese spannende Mischung aus Historie und moderner Nutzung, ein seltenes Angebot im beliebten Ortsteil Fissau.



Lage

Das Bauernhaus befindet sich im beliebten Ortsteil Fissau von Eutin. Die Straße Krete zeigt in Teilen noch, wie es wohl vor hunderten von Jahren mit der Besiedlung dieses Bereiches von Eutin begann, denn hier stehen weitere schöne Reetdachkaten und Bauernhäuser.

In Fissau befinden sich eine Grundschule und zwei Kindergärten.

Ein aktives Dorfleben zeichnet dieses schöne Fleckchen Erde zwischen den drei Seen Kellersee, Großer Eutiner See und Sibbersdorfer See aus.

Im Ortsteil befinden sich neben den Kindergärten und der Grundschule, eine große Sportplatzanlage, eine Gaststätte, ein Reiterhof und viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Ein Stadtbus verbindet den Ortsteil mit Eutin.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und liegt inmitten der wald- und seenreichen Holsteinischen Schweiz. Die Lage zwischen dem Kleinen und Großen Eutiner See, die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot sowie die sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhäusern, Kindergärten und Schulen zeichnen die Kreisstadt aus. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min erreichbar.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hafenstadt Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Sonstiges

Historisches Bauernhaus, große Diele, Reetdach, Sichtbalken, Fachwerk, Kamin, großes Grundstück, alter Baumbestand Doppelgarage, Denkmalschutz

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Objektfotos



Bauernhaus in voller Pracht vom Garten aus gesehen



Willkommen, Blick zur Haustür



Hofplatz, Blick zur Diele



Seitliche Gartenansicht, Austritt aus der Küche





Blick in den Garten mit altem Baumbestand



Gartenansicht



Gartenansicht



Doppelgarage, Holzunterstand



Mehr geht nicht...., die Diele



Blick zum Hofplatz





Zimmer Erdgeschoss 14,2 m²



Impression Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss 14,2 m²



Bad zum Zimmer von 14,2 m²



Windfang, Blick zur Diele



Zimmer Erdgeschoss, 12,9 m²





Blick in den Wohnbereich



Blick aus dem Wohnbereich zur Diele



Wohnbereich, links der Kamin



Kuschelecke im Wohnbereich



Ein Traum, die Küche



Eine Küche im Bauernhaus wie aus dem Bilderbuch





Küche



Blick zum Essbereich



gemeinsames Essen in der schönen Küche



Schlafzimmer 17,8 m² Dachgeschoss



Bad en Suite Dachgeschoss



Halle Dachgeschoss





Halle Dachgeschoss, Blick zur Einliegerwohnung



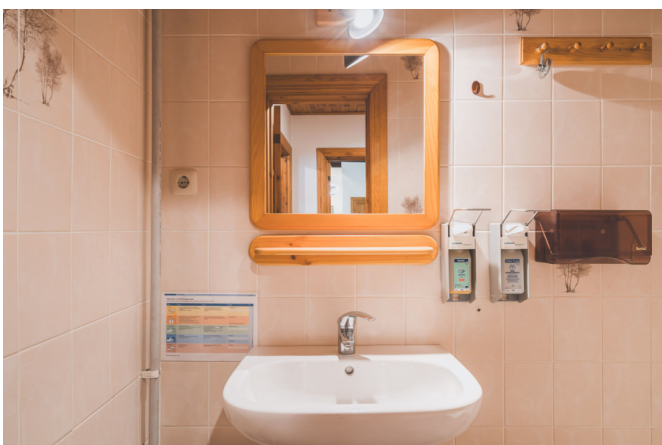
Impression Halle



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Pantryküche Einliegerwohnung



WC Einliegerwohnung



Schlafzimmer 9 m² Einliegerwohnung





Treppenhaus Einliegerwohnung



Dusche Erdgeschoss Einliegerwohnung



Ansicht von der Kreta



Sicht von oben

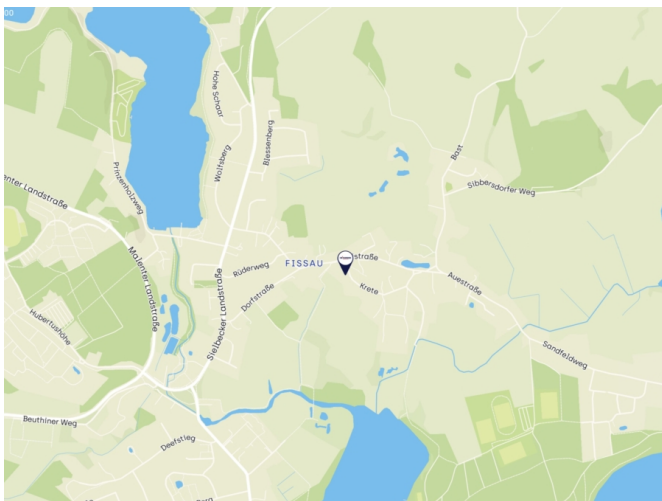




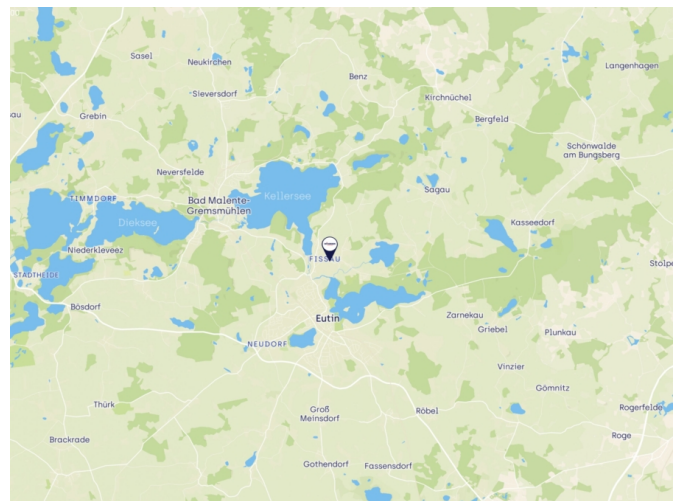
ungefährer Grundstücksverlauf von oben



Lage in Fissau

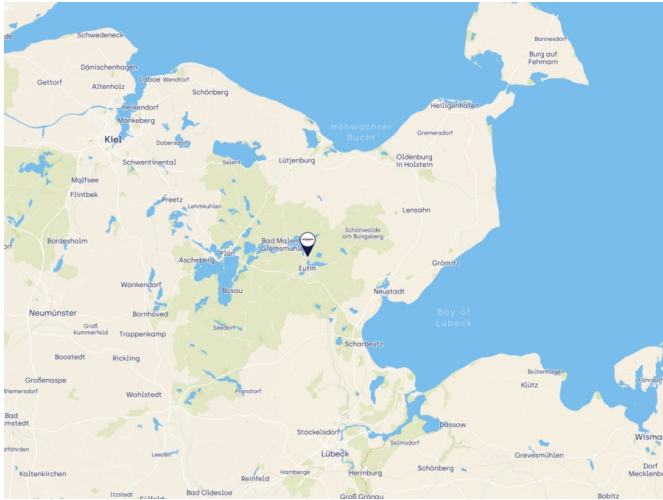


Lageplan



Lageplan





Lageplan



Grundrisse

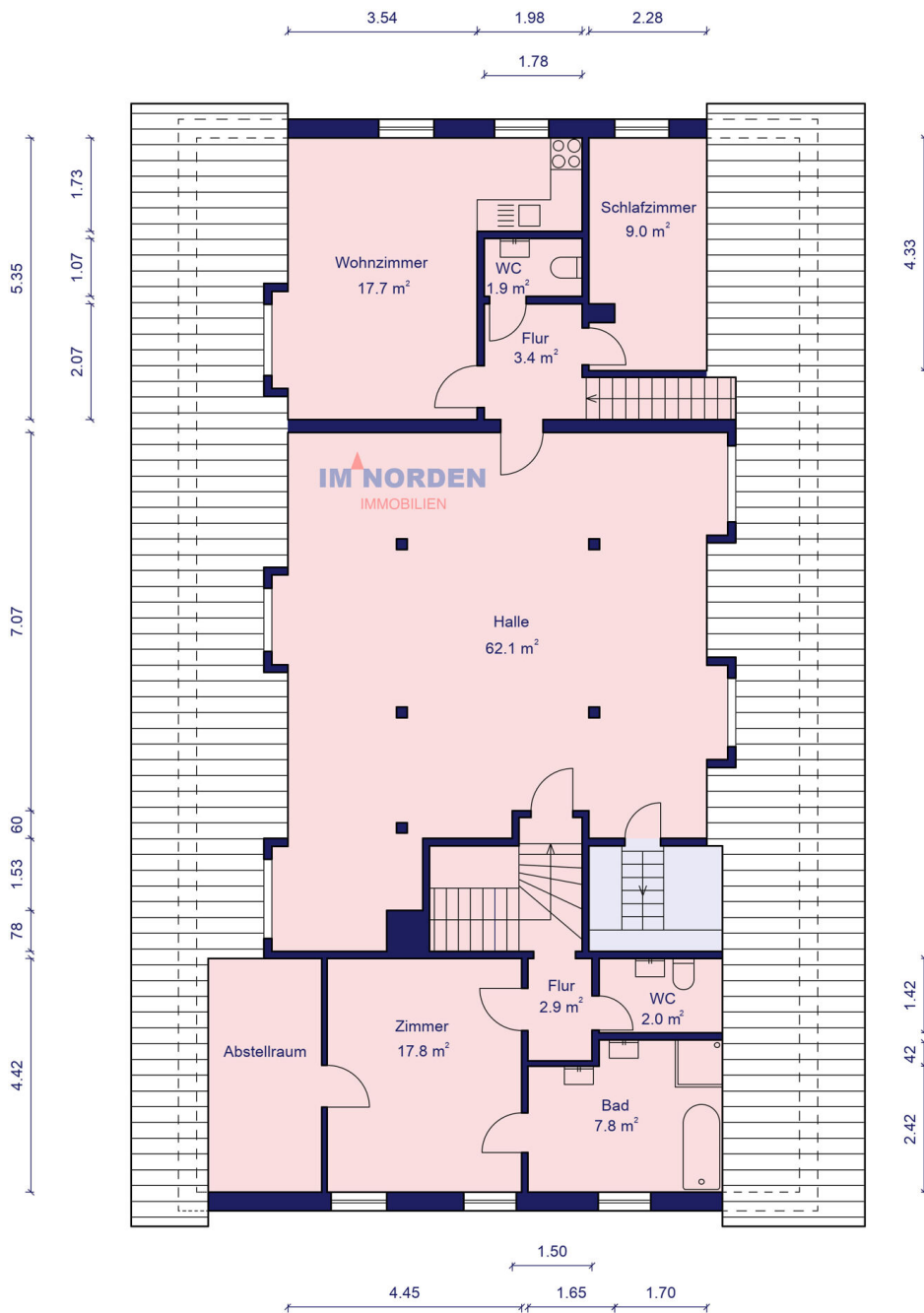


Erdgeschoss

202.4 m²

Erdgeschoss





Dachgeschoss

124.6 m²

Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

