

# Einfamilienhaus in gesuchter Lage

23701 Eutin-Fissau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-265-22



Wohnfläche ca.: **136,80 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **215,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:  
**415.000 EUR**



## Einfamilienhaus in gesuchter Lage

Objekt-ID	H-265-22
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Bast 7 23701 Eutin-Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	21/3
Wohnfläche ca.	136,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	78,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	215,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	609 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbedürftig
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.



Kaufpreis

415.000 EUR

---

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus in Eutin-Fissau wurde 1974 in massiver Bauweise errichtet.

Ein klassisches Einfamilienhaus mit fünf gut nutzbaren Zimmern wartet z.B. auf eine junge Familie, die dieses Haus wieder zu neuem Leben erweckt.

Im Vollkeller, der durch die leichte Hanglage zur Straße gut belichtet ist, können Sie Hobbys nachgehen oder Sie haben genügend Stauraum für Ihre "Schätze".

Ein schönes, eingewachsenes Grundstück rundet dieses Angebot im begehrten Eutiner Stadtteil "Fissau" ab.

Um das Potenzial dieses Hauses aufzuzeigen, haben wir Teilbereiche des Kellers und das gesamte Erdgeschoss teilrenoviert (Malerarbeiten, Teppichboden) und von einem Homestager einrichten lassen.

Das Haus ist unbewohnt und kann jederzeit gerne nach Terminabsprache mit uns besichtigt werden, natürlich auch am Wochenende.



## Ausstattung

Von der Straße "Bast" fahren Sie auf einen gepflasterten Platz, der sich vor dem Kellergeschoss befindet. Von hier können Sie entweder das Haus durch eine Eingangstür im Kellergeschoss oder über eine seitliche Treppe durch den Haupteingang im Erdgeschoss erreichen.

Der Haupteingang befindet sich seitlich am Haus und ist praktisch überdacht. Vom Eingang gelangen Sie in den Flur, der alle Zimmer im Erdgeschoss erschließt.

Links vom Eingang ist ausreichend Platz für eine Garderobe, im Anschluss kommt ein Gäste-WC. Nach rechts gelangen Sie in ein weiteres Zimmer mit Fenster zum Garten, welches als Esszimmer genutzt wurde. Da der Wohnbereich mit rund 39m<sup>2</sup> sehr groß ist, könnte auch dort ein Essbereich eingerichtet werden und dieses Zimmer könnte als Büro oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet, die erneuerungsbedürftig ist. Vorstellbar ist auch ein Durchbruch zum großen Wohnbereich, um einen offenen Koch/Essbereich zu gestalten.

Das Wohnzimmer selbst hat einen Ausgang zur Terrasse und ist ansonsten gut belichtet.

Über die Treppe gelangen Sie in Dachgeschoss, wo sich drei unterschiedlich große Zimmer und das Bad befinden.

Im Bad wurde die Dusche altengerecht erneuert, ansonsten befindet sich das Bad im Originalzustand aus dem Baujahr.

Zwei Zimmer haben eine Tür zum Balkon, der über die ganze Giebelseite verläuft. Von diesem Balkon schweift der Blick weit ins Dorf und zur Sibbersdorfer Niederung.

Im Vollkeller, den Sie über eine Treppe aus dem Erdgeschoss und durch den schon beschriebenen Zugang vom Hofplatz erreichen können, befindet sich die Heizungsanlage, eine Garage und zwei weitere Räume. Die Gasheizung wurde 2014 erneuert, die ursprünglichen Heizöltanks sind ausgebaut. Durch die Hanglage ist ein Zimmer zur Straße gut belichtet und kann durchaus zu Wohnzwecken genutzt werden, da auch hier die Zentralheizung hinverlegt wurde. Ein geräumiger Flur rundet das Platzangebot im Kellergeschoss ab.

Der hintere Garten ist eben gestaltet und gut nutzbar. Eine Wiese vom Ferienhof Gröne grenzt hinten an, rechts und links sind Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft, die auch die gesamte Straße prägen.

Insgesamt betrachtet ein großes Einfamilienhaus in guter Lage mit viel Potenzial, nach einigen Renovierungsarbeiten.



## Lage

Das Einfamilienhaus liegt in der Straße "Bast" in Eutin-Fissau in unmittelbarer Nähe zu einem Kindergarten, der Grundschule und dem Ferienhof "Gröne".

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

Im Ortsteil befinden sich 3 Kindergärten und eine Grundschule, eine große Sportplatzanlage, eine Gaststätte, ein Reiterhof und viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

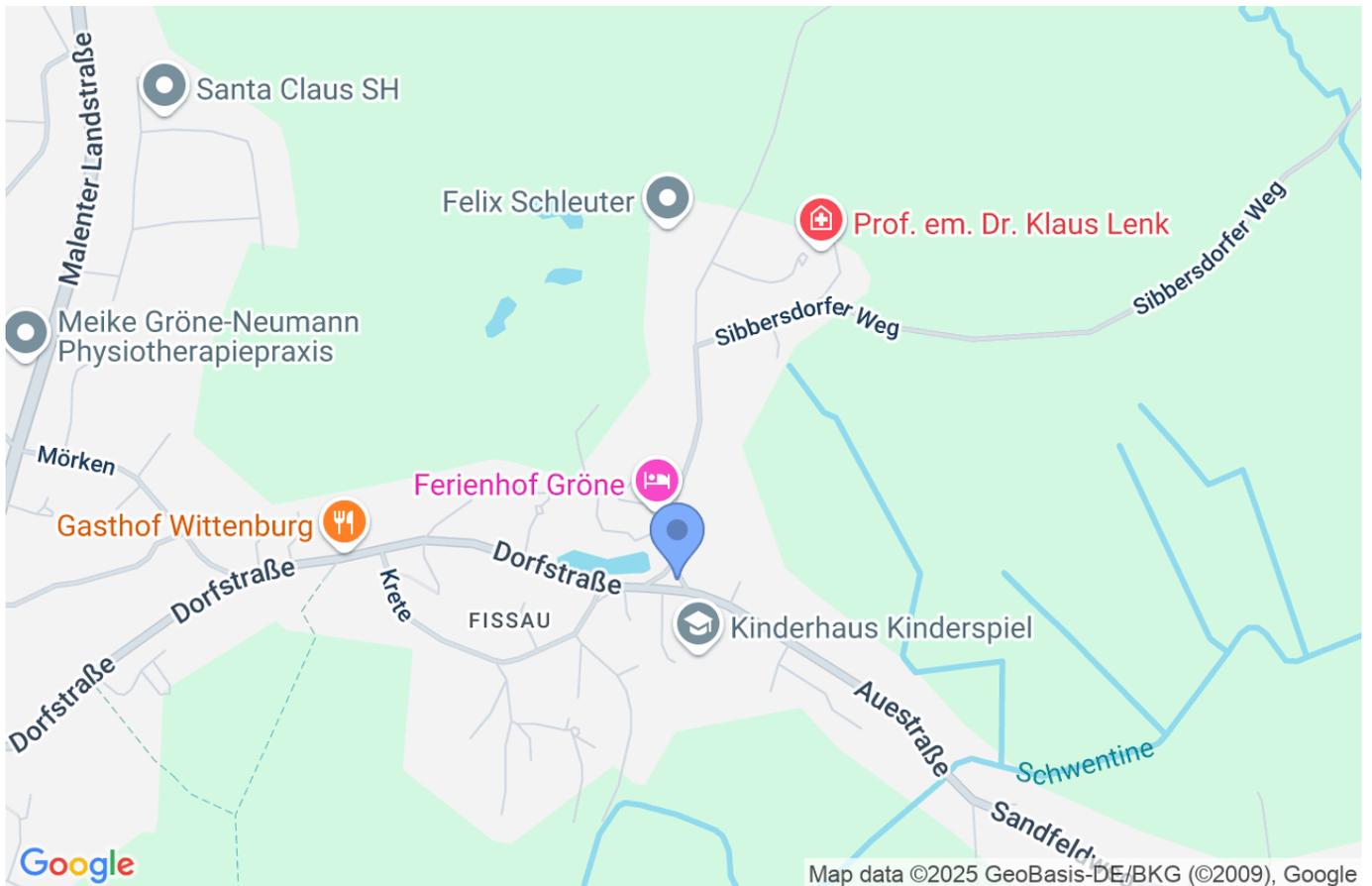
Ein Stadtbus verbindet den Ortsteil mit Eutin.

Eutin liegt in mitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug und Scharbeutz.

Eutin hat sehr viel zu bieten wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern runden das Stadtbild ab.

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





Bast 7, 23701 Eutin-Fissau, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 157.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

begehrte Lage, Vollkeller, eingewachsenes Grundstück



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.05.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	157,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Objektfotos



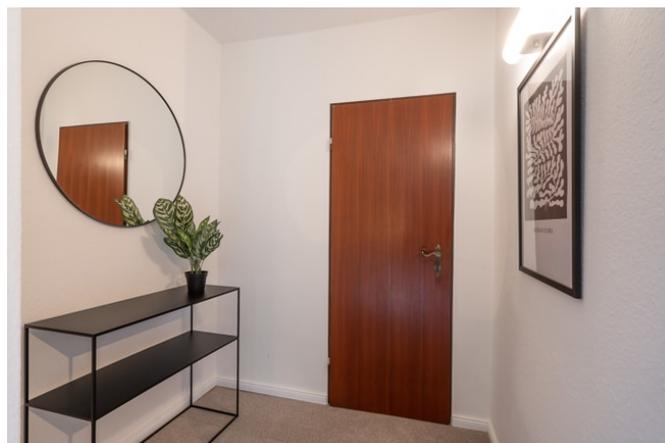
Wohn- Essbereich



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



Garderobe Erdgeschoss





Gäste WC Erdgeschoss



Zimmer EG 14,5 m<sup>2</sup>



Zimmer EG 14,5 m<sup>2</sup>



Zimmer EG 14,5 m<sup>2</sup>



Zimmer EG 14,5 m<sup>2</sup>



Küche





Küche



Wohnbereich, Blick zur Terrasse



Wohnbereich



Essbereich Erdgeschoss



Essbereich Erdgeschoss



Wohn- Essbereich





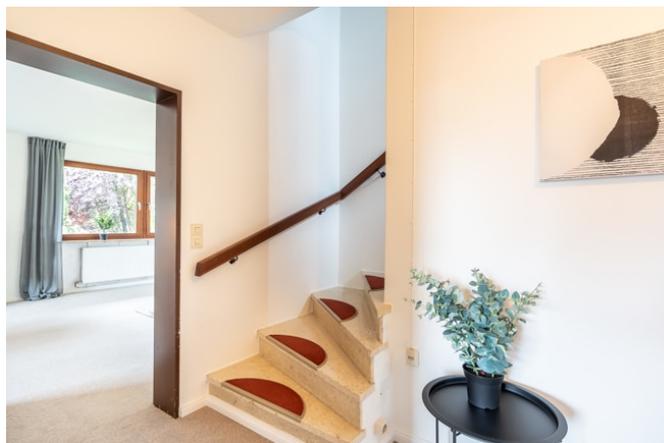
Wohnbereich



Garten, Terrasse



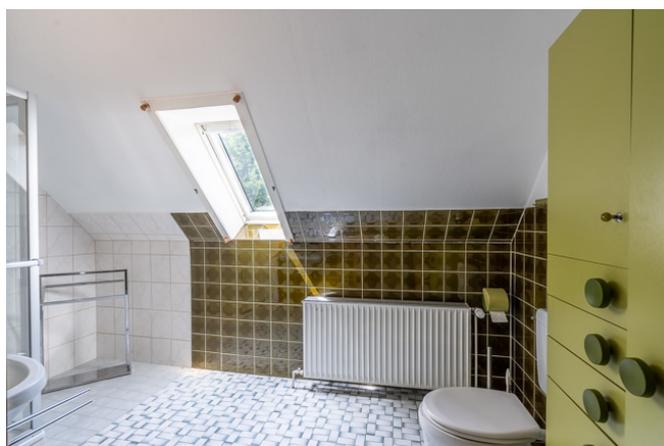
hinterer Garten



Treppe ins Dachgeschoss



Bad



Bad





Zimmer 17,6m<sup>2</sup> Dachgeschoss



Blick vom Balkon



Straßenansicht Bast



Garten, Giebelseite





von oben, Blick von der Straße



Frontansicht, Hofplatz, Garage, seitlicher Aufgang



Hofplatz, Blick zur Straße



Flur Kellergeschoss





Flur Kellergeschoss



Zimmer Kellergeschoss



Zimmer Kellergeschoss

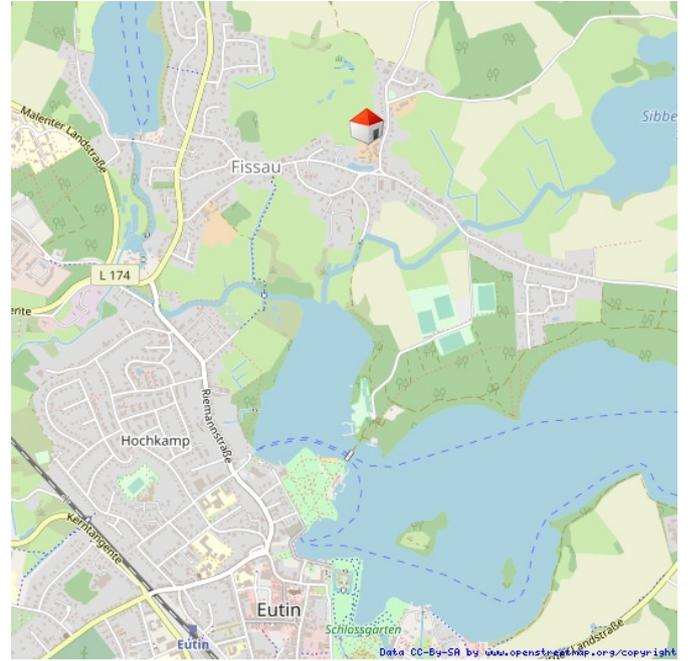


Grundstück von oben

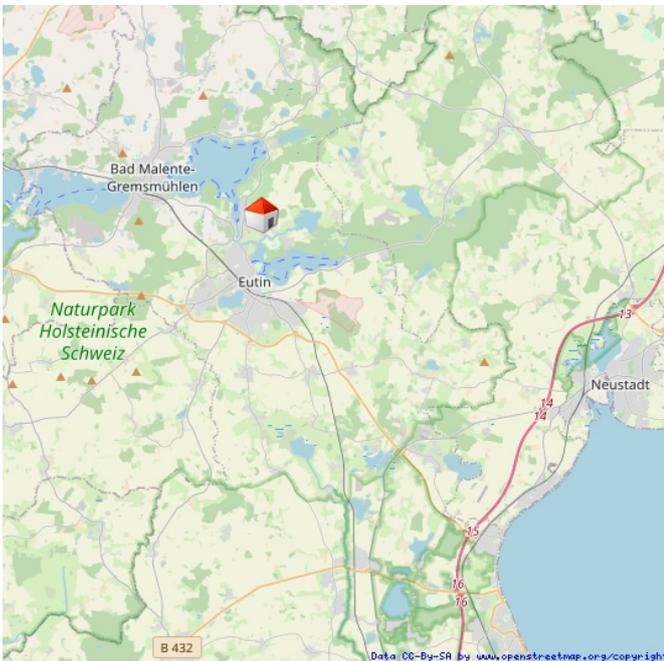




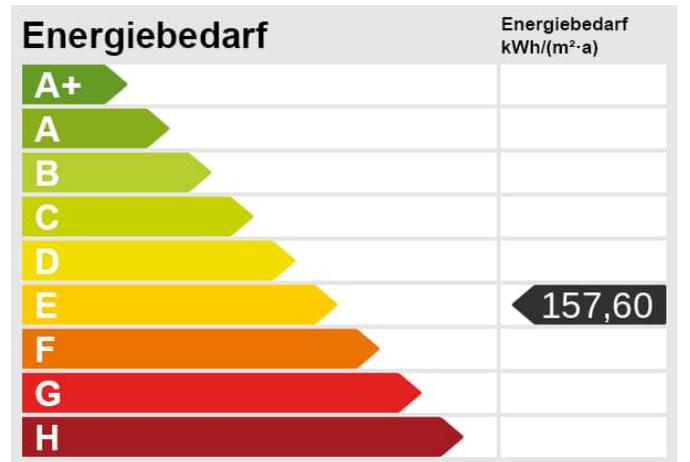
Lage zur Nachbarschaft



Lageplan



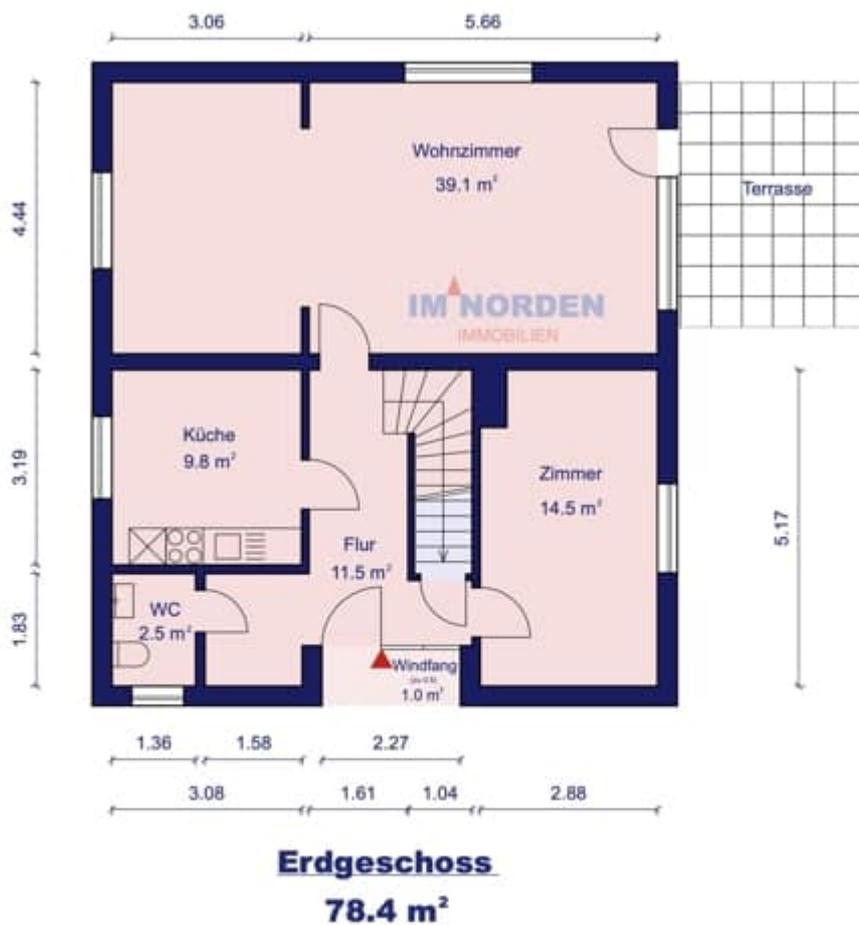
Lageplan



Energieskala

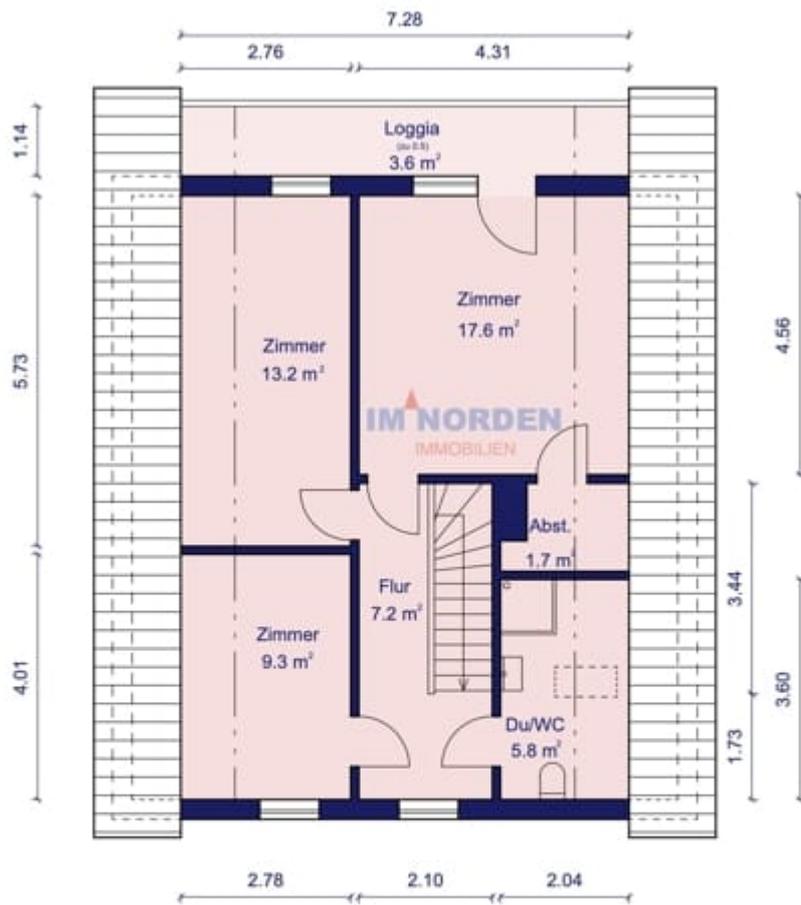


## Grundrisse



## Grundriss Erdgeschoss



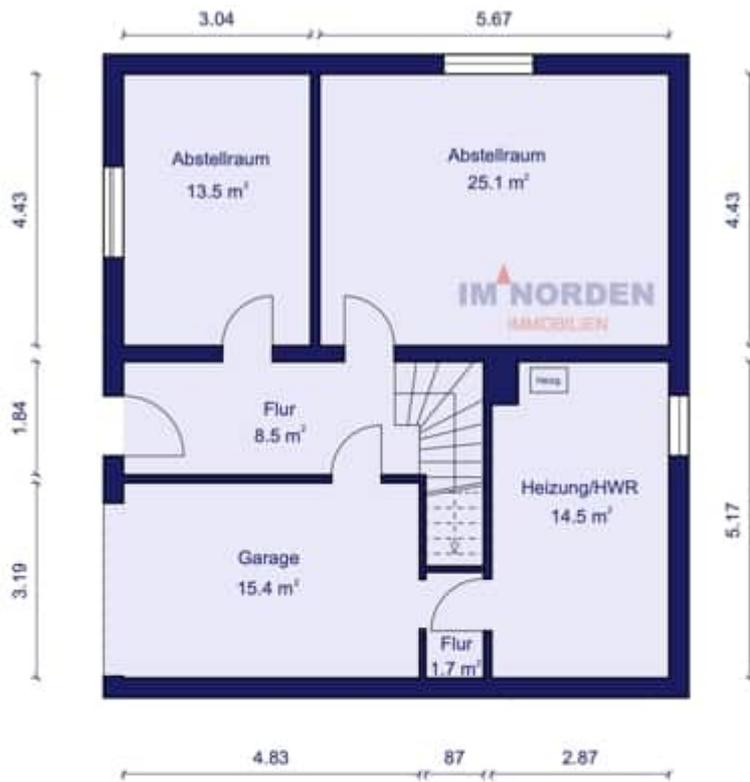


**Dachgeschoss**

**58.4 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss





**Kellergeschoss**  
**78.7 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Personennummer	48
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	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

