Großes Wohnhaus mit besonderer Architektur in Kellerseenähe

23701 Eutin / Fissau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-309-23



Wohnfläche ca.: **234,50 m²** – Gesamtfläche ca.: **336 m²** – Zimmer: **7** – Kaufpreis: **398.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Großes Wohnhaus mit besonderer Architektur in Kellerseenähe

Objekt-ID	H-309-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Mörken 2 b 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	117/30
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	234,50 m²
Nutzfläche ca.	101,50 m²
Gesamtfläche ca.	336 m²
Grundstück ca.	1.560 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1967
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Kaufpreis	398.000 EUR

Objektbeschreibung

Das im Jahre 1968 fertiggestellte Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und zeichnet sich durch seine besondere und für die damalige Zeit schon außergewöhnliche Architektur aus. Zusätzlich wird dies durch den holländischen handgestrichenen Klinker und die bündig eingebauten Dachrinnen unterstrichen.
Eine großzügige Eingangssituation, Wohnflure, versetzte Ebenen und große Fensterflächen, sind dabei besonders zu nennen.

Das 1.560 m² große Grundstück ist südwestlich ausgerichtet und nahezu uneinsehbar eingewachsen.

Altersbedingte Modernisierungen sind erforderlich, wobei einige Einrichtungsgegenstände auch durchaus erhaltenswert sind. Dazu zählen u.a. Einbauschränke, Fliesen oder das Parkett im Wohnzimmer.

Direkt an das Haus ist eine großzügige Garage angebaut, die 2 Fahrzeugen Platz bietet. Zudem sind hier die Gartengeräte untergebracht. Ein separater Zugang zum Garten aus der Garage ist vorhanden.

Das Haus bietet einer Familie auf über 230 m² Wohnfläche und 4 Kellerräumen ausreichend Platz, auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten ist hier sehr gut vorstellbar.

Freuen Sie sich auf eine interessante Besichtigung.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Ausstattung

Über einen mit Natursteinen gepflasterten Vorplatz erreicht man die Garage und den überdachten Hauseingang.

Windfang und Diele führen dann in den Wohnbereich mit großer Fensterfront zum Garten, dem angegliederten Arbeitszimmer, welches 1991 um einen Wintergarten erweitert worden ist, sowie dem Esszimmer.
Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, der mit einer Eisen-Glastür versehen ist und eine Betriebszulassung hat.
Es besteht eine Verbindung zur Terrasse, so dass der Kamin auch im Außenbereich genutzt werden kann.
Auf der gegenüberliegenden Seite des Flures befindet sich die Küche mit Essplatz und Hauswirtschaftsraum.
Ein Highlight ist der Bereich des Elternschlafzimmers mit Ankleidebereich, eigenem Badezimmer (erneuert im Jahre 2010) und sogar einem Balkon.
Allein dieser Bereich umfasst rund 50 m².
Drei weitere Zimmer mit einem Wohnflur, separatem Eingang und einem älteren Bad befinden sich im Souterrain.
Ursprünglich war dieser Bereich den Kindern als eigene Wohnebene vorbehalten.
Der Keller mit ca. 68 m² Nutzfläche besteht aus insgesamt vier Räumen und einem separaten Raum als Öllager.
Die Ölheizung aus dem Jahre 1986 läuft einwandfrei und liefert gute Werte. Da es sich um einen Niedertemperatur-Kessel handelt, kann diese Heizung theoretisch noch bis Ende 2044 betrieben werden.
Die Dacheindeckung wurde 2006 vollständig erneuert, dabei wurde auch die Dachbodendecke und der Schlafzimmertrakt gedämmt.

Trotz der interessanten Architektur und Grundrissgestaltung besteht altersbedingter Modernisierungsstau. In Teilen des Kellers gibt es zudem Feuchtigkeitsprobleme, die u.a. durch falsch angeschlossene Regenrohr3 entstanden sind.
Die Schäden wurden durch einen Architekten begutachtet und als nicht gravierend bewertet. Der geschätzte finanzielle Aufwand liegt bei ca. 13.000 € für diese Maßnahmen.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Lage

Dieses besondere Wohnhaus befindet sich in Eutin-Fissau, einem der beliebtesten Ortsteile Eutins, fußläufig nur ca. 150 m vom Kellersee entfernt.

Ein reges Dorfleben zeichnet dieses schöne Fleckchen Erde zwischen den drei Seen Kellersee, Großer Eutiner See und Sibbersdorfer See aus.
Im Ortsteil befinden sich neben den beiden 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 befindet sich 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 runden das Profil der Kreisstadt ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 256.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Besondere Architektur, großes Grundstück, viel Wohnfläche, Doppelgarage, beliebte Wohnlage

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Energieausweis

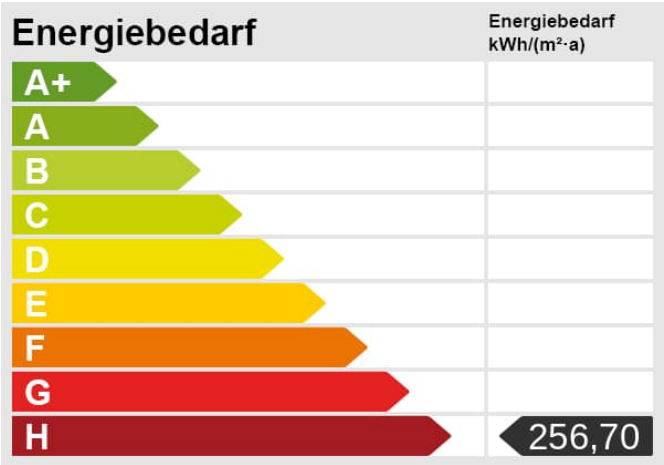
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	18.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	256,70 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Objektfotos



Titel



Energieskala



Mörken



Gartenansicht

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



hinterer Gartenbereich mit Zugang zur Garage



Terrasse mit Wintergarten



Nachbargrundstück



gepflasterter Vorplatz



Zufahrt und Eingangsbereich



Blick zum Kellersee

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Blick aus der Vogelperspektive



Eingangsbereich



Diele



Diele.



Diele mit Blick zur Küche



Gäste WC

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Küche



Essplatz Küche.



Essplatz Küche



Hauswirtschaftsraum mit Ausgang



Esszimmer mit Gartenblick



Esszimmer mit Blick zum Wohnzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Einbauschränke im Essbereich



Wohnbereich mit großer Fensterfront



Einbauschränke im Wohnbereich



Arbeitszimmer mit Wintergarten



Sitzecke im Wintergarten.



Sitzecke im Wintergarten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Flur zum Schlafzimmer



Einbauschränke im Schlafbereich



Schlafzimmer



Schminkecke



Balkon am Schlafbereich



Hauptbad mit Dusche

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Hauptbad mit Wanne



Flur zu den Schlafbereichen



Wohnflur Souterrain



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Bad im Souterrain



Heizungsanlage

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

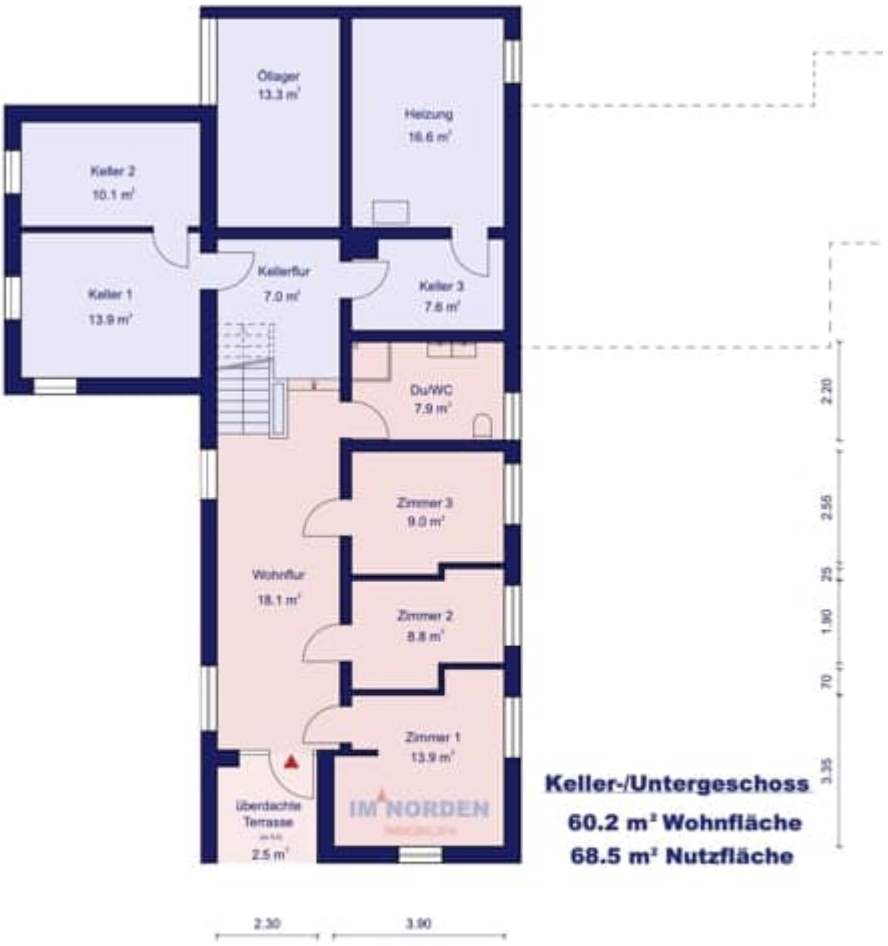
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundrisse



Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Souterrain

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Ansprechpartner



Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

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