

# Gepflegtes Einfamilienhaus in Eutin-Fissau

23701 Eutin / Fissau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-322-24



Wohnfläche ca.: **109 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **143 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **339.000 EUR**



## Gepflegtes Einfamilienhaus in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-322-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dorfstraße 6 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	93/2
Wohnfläche ca.	109 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	34 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	143 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	679 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	3
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	339.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das angebotene Einfamilienhaus wurde 1964 massiv mit einem Teilkeller erbaut.

Inzwischen wurde das Haus zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und es sind zwei separat nutzbare Wohnungen von 62 m<sup>2</sup> und 47 m<sup>2</sup> im Erd- und Dachgeschoss entstanden, die über separate Eingänge erschlossen werden.

Natürlich können Sie das Haus auch als Einfamilienhaus nutzen.

Zurzeit sind beide Wohnungen vermietet, die Mieter ziehen allerdings zum 31.5.2024 aus, dann wird das Haus frei übergeben. Daher haben wir auch wenige Fotos im Exposé aus den Wohnungen, um die Privatsphäre der Mieter zu wahren.

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und laufend renoviert und befindet sich in einem einzugsbereiten Zustand.

Ein schönes Grundstück und ausreichend Stellplätze sowie eine Garage runden das Platzangebot ab.

Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.



## Ausstattung

Die 62 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung betreten Sie über den mittigen Eingang auf der Giebelseite, die der Dorfstraße zugewandt ist.

Ein zentraler Flur erschließt die gesamte Wohnung.

Links hinter dem Hauseingang befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Anschließend befindet sich links das Bad, auf der anderen Seite ein Zimmer.

Am Ende der Erdgeschosswohnung zum Garten hin befindet sich der gut belichtete Wohn-Essbereich mit Ausgang zur überdachten gepflasterten Terrasse. Vom Wohnbereich geht dann nach rechts noch ein weiteres Zimmer ab.

Von der Terrasse haben Sie einen schönen Blick in den pflegeleicht angelegten Garten.

Die 47 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung betreten Sie über den separaten Hauseingang an der rechten Seite.

Hier gelangen Sie in einen kleinen Flur, über den Sie die Dachgeschosswohnung, den Teilkeller und die Erdgeschosswohnung durch eine weitere Tür erreichen können.

Die schöne Holztreppe nach oben führt in einen Flur, der wie unten alle Räume erschließt.

Auch hier sind links die Küche und das Wannenbad angeordnet, rechts ein Zimmer. Ebenfalls am Ende der Wohnung zum Garten hin orientiert ist der Wohn-Essbereich, von dem auch ein weiteres Zimmer nach rechts abgeht.

Ein Teilkeller steht für Waschmaschine und Co. zur Verfügung.

Hier ist auch die 2021 erneuerte Gasheizung untergebracht.

Die beiden Wohnungen sind durch Wasserzähler, Stromzähler und Wärmemengenzähler getrennt voneinander abrechenbar.

In den letzten Jahren wurden laufend Renovierungen vorgenommen, unter anderem das komplette Dach mit Dämmung und Eindeckung vor ca. 12 Jahren.

Auch die Fenster sind über die Jahre immer wieder erneuert worden und sind in einem guten Zustand.

Ebenso sind auch schon Teile der Elektrik erneuert worden.



Die Außenanlagen sind gepflegt, gut nutzbar und gestaltbar.

Mehrere Stellplätze vor dem Haus stehen für Ihre Fahrzeuge bereit, eine kleine Garage links vom Haus können Sie für Fahrräder, Gartengeräte und sonstige Dinge nutzen, ein Smart würde aber auch hineinpassen.

Für freuen uns auf Sie, Ihnen alles im Rahmen einer Besichtigung zu zeigen.

## Lage

Das Einfamilienhaus steht in Eutin-Fissau in der Dorfstraße.

Die Reitanlage vom Reiterhof Fissau schließt sich in unmittelbarer Nähe an.

Eine Grundschule befindet sich im weiteren Verlauf der Straße in der Dorfmitte, in Fissau sind auch zwei Kindergärten vorhanden.

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 Kindergärten und der Grundschule, eine große Sportplatzanlage, eine Gaststätte, ein Reiterhof und viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Ein Stadtbus verbindet den Ortsteil regelmäßig, auch am Wochenende, 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, 2 Gymnasien, 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.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 230.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

gepflegtes Einfamilienhaus, auch als Haus mit 2 Wohnungen nutzbar, beliebte Lage in Fissau, Teilkeller, schönes Grundstück, erneuertes Dach

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	230,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



## Objektfotos



Ansicht von der Dorfstraße



seitliche Ansicht von der Dorfstraße



Vogelperspektive



Ansicht mit Vorgarten und Stellplätzen





Haustür zur Erdgeschosswohnung



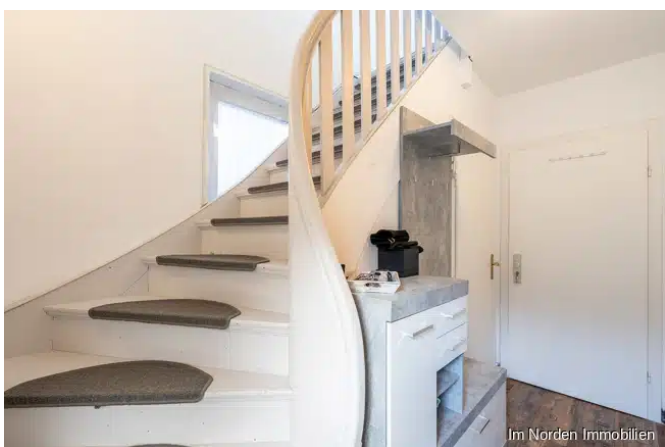
seitliche Ansicht mit Garage



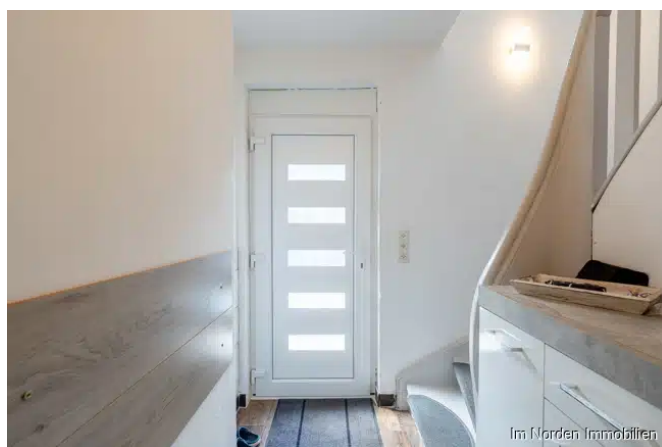
seitliche Eingangstür zur Dachgeschosswohnung



Blick zum Garten

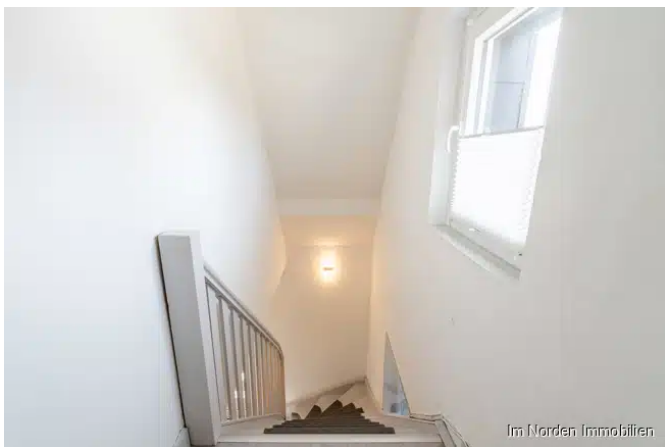


Treppe ins Dachgeschoss vom seitlichen Eingang

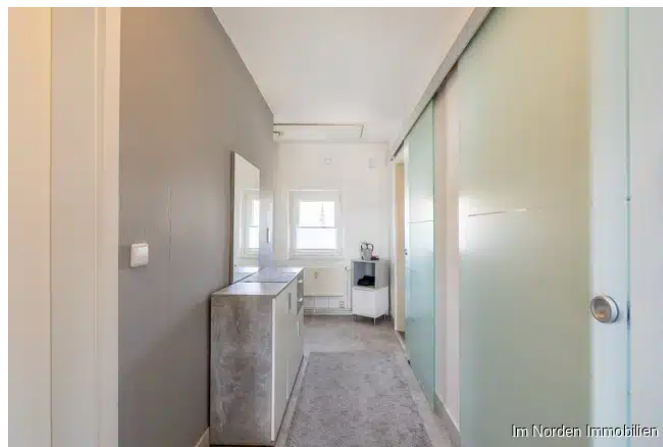


Blick zur seitlichen Eingangstür





Treppe ins Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss, Blick zum Wohn/Essbereich



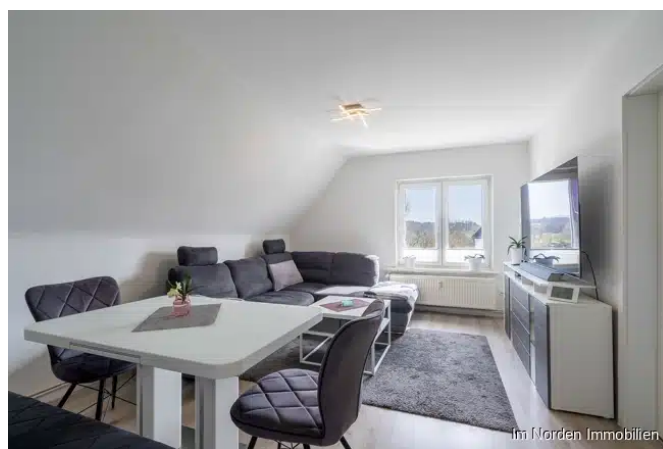
Flur Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss

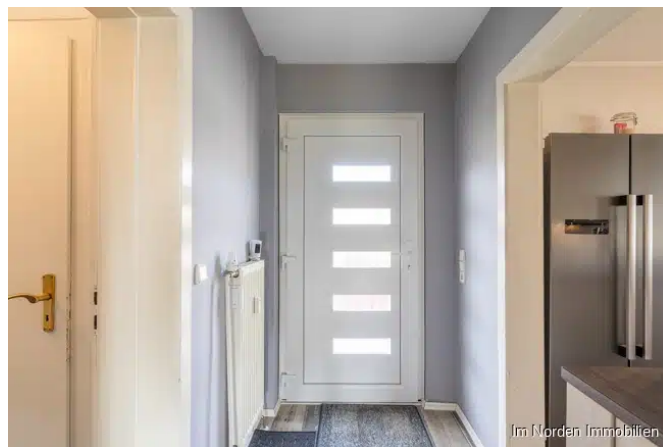


Wohn/Essbereich Dachgeschoss





Haustür zur Erdgeschosswohnung



Flur in der Erdgeschosswohnung



Küche in der Erdgeschosswohnung



Terrasse Erdgeschosswohnung



Blick in den Garten



Garten





Blick aus dem Garten zur Terrasse



Garten



Haus von oben



von oben aus dem Garten fotografiert

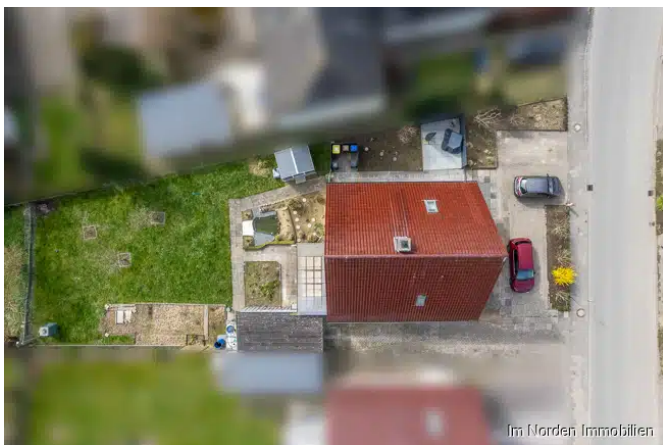


überdachte Terrasse

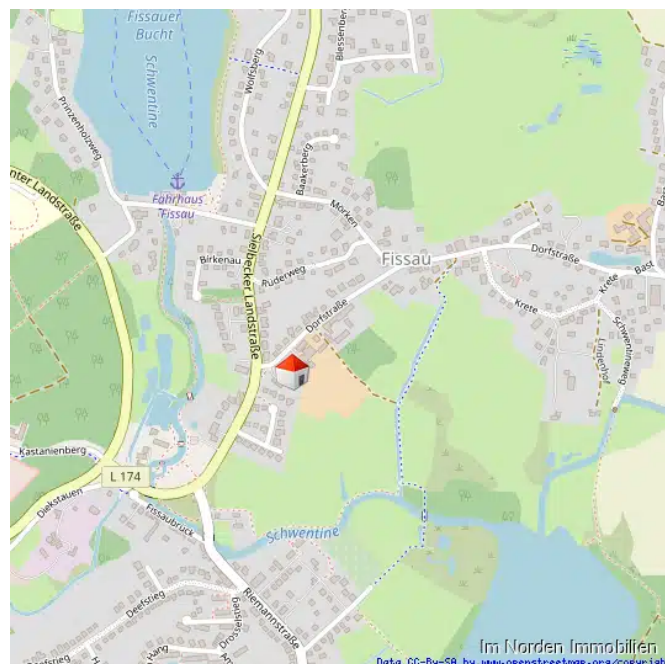


Blick aus der Vogelperspektive

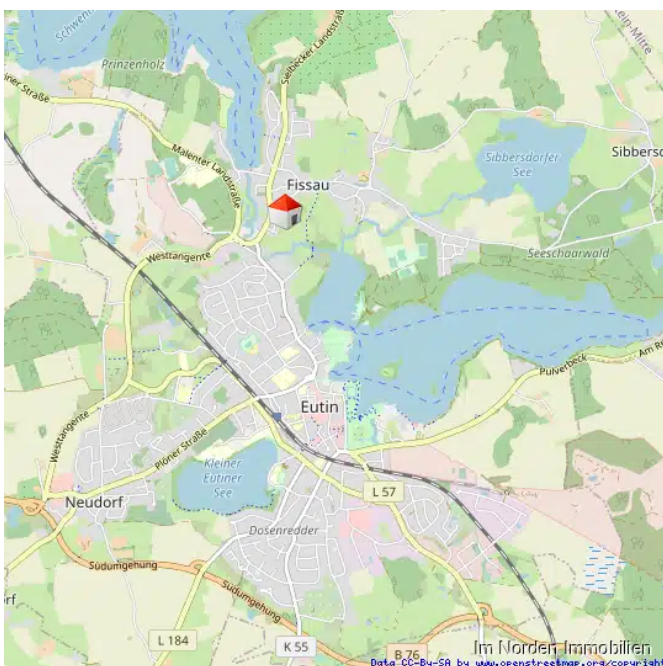




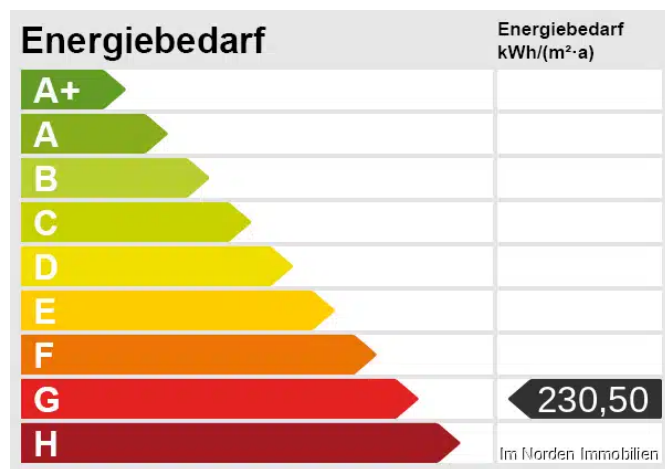
Grundstück von oben



Lageplan



Lageplan



Energieskala

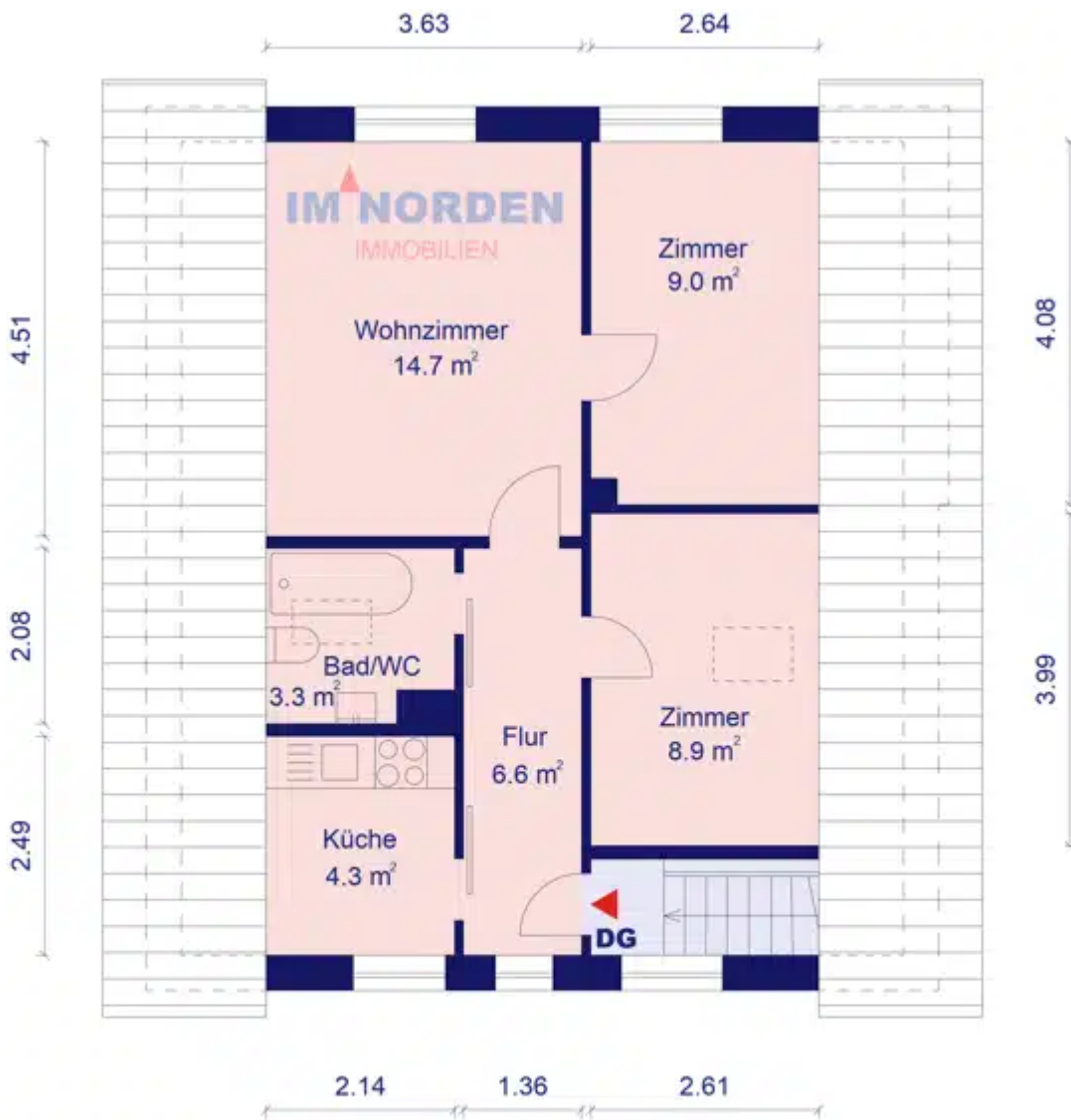


## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss





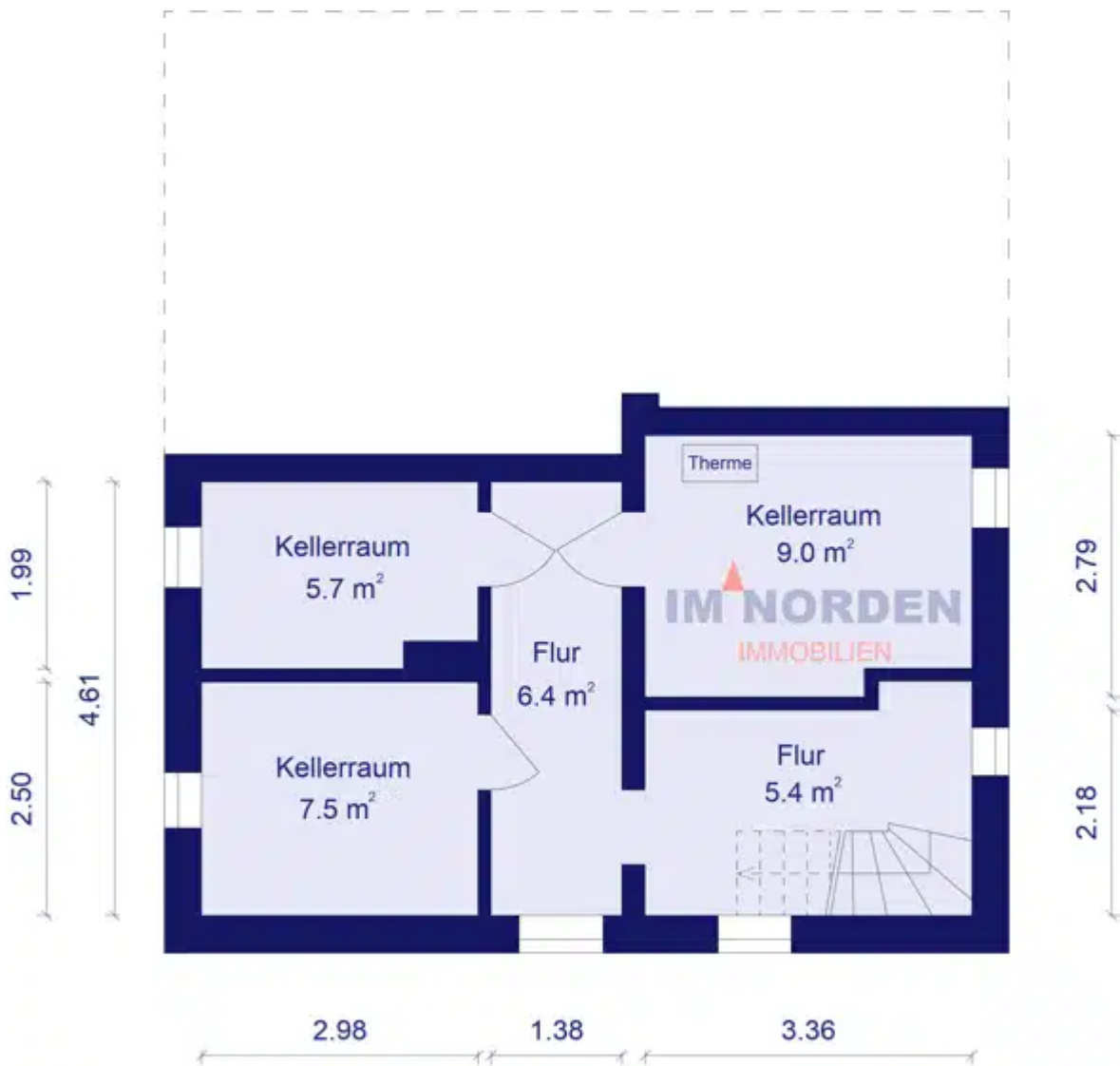
## Dachgeschoss-Wohnung

**46.8 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss





## **Kellergeschoss**

**34.0 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoss



## 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	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

