

Stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten in Feldrandlage in Eutin-Fissau

23701 Eutin / Fissau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-327-24



Wohnfläche ca.: **229,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **355,50 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
598.000 EUR



Stilvolles Einfamilienhaus mit großem Garten in Feldrandlage in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-327-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	23701 Eutin / Fissau
Wohnfläche ca.	229,10 m²
Nutzfläche ca.	126,40 m²
Gesamtfläche ca.	355,50 m²
Grundstück ca.	1.749,52 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1981
Zustand	gepflegt
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	598.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Kauf steht eine eindrucksvolle Immobilie mit großem Garten in begehrter Lage von Eutin.

Das stilvolle Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 liegt charmant am Ende einer Sackgasse im Ortsteil Fissau und bietet auf einer Fläche von 356 m² großzügigen Wohnkomfort.

Das Haus selbst besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit sechs hellen und geräumigen Zimmern, die vielseitig nutzbar sind.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt 148,3 m² und verteilt sich auf vier Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Wintergarten.

Der großzügige Wohnbereich ist zum Dachgeschoss geöffnet und bietet seinem neuen Eigentümer ein ganz besonderes Raumgefühl.

Das Dachgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 80,8 m², die sich auf zwei weitere Zimmer, eine Empore, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und einen Abstellraum verteilen. Von der Empore fällt Ihr Blick in den offenen und hellen Wohnbereich im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss stehen 126,4 m² Nutzfläche als Vollkeller zur Verfügung, die teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut und mit einer Sauna ausgestattet sind. Ein großzügiger, überdachter Hausnebeneingang in den Gartenbereich sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Einfamilienhaus befindet sich in großen Teilen noch im Originalzustand und Modernisierungen sind aus unserer Sicht daher unumgänglich. So stammen die dreifach verglasten Holzfenster und die Elektrik aus dem Baujahr 1981. Die Öl-Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1997.

Am Ende der Auffahrt direkt vor der Hauseingangstür befindet sich das separate Nebengebäude mit zwei Garagen, die Ihre Fahrzeuge und E-Bikes vor norddeutschem Wetter schützen.

Das 1.732 m² große und gepflegt eingewachsene Grundstück in Feldrandlage liegt leicht am Hang und ist liebevoll als Garten mit unterschiedlichen Gehölzen und Stauden angelegt.

Zu dem „Wohngebiet-Blessenberg“ gehört ein gemeinschaftliches Seegrundstück am Kellersee mit insgesamt 666 m² und ist somit auch dieser Immobilie anteilig zugeordnet.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie am Blessenberg in Eutin-Fissau nicht nur ein großzügiges und komfortables Zuhause, sondern verspricht auch dank der schönen Umgebung eine hohe Lebensqualität für Familien.

Nutzen Sie die Möglichkeit, dieses einzigartige Angebot zu entdecken und machen Sie es zu Ihrem



neuen Zuhause.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses wunderschöne Objekt kennenzulernen.



Ausstattung

Über die gepflasterte Auffahrt erreichen Sie dieses besondere, frei stehende Einfamilienhaus und das separate Nebengebäude mit zwei Garagen aus dem Jahre 1981.

Hier findet die Familie sowohl ausreichend Privatsphäre als auch gemeinsame Entfaltungsmöglichkeiten. Die geschickte Raumaufteilung bietet sowohl Platz für einen großzügigen Wohn-Essbereich als auch für individuelle Zimmer wie Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer garantieren zudem ein entspanntes Morgen- und Abendritual für alle Familienmitglieder.

Über den Windfang gelangen Sie in den großzügigen Eingangsbereich und weiter in die Wohnbereiche des Hauses.

Das Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 148,3 m² und besticht durch seinen 49 m² großen, teilweise zum Dachgeschoss geöffneten Wohnbereich.

Dieser ist mit einer großen Fensterfront ausgestattet und bietet einen weiten Blick in den angelegten Garten.

Die nach Süden gelagerte Terrasse und der Garten können durch eine große Schiebetür vom Wohnbereich betreten werden.

An den Wohnbereich schließt sich ein über zwei kleine Stufen und eine Glasschiebetür getrennter, eleganter Aufenthaltsbereich mit offenem Kamin an.

Der nach Süd-Westen ausgerichtete Wintergarten steht Ihnen an kühleren Tagen zur Verfügung und verlängert genussvoll die Sommerzeit.

Ebenfalls vom Wohnbereich ausgehend erreicht man die Küche mit Einbauküche älteren Datums und angrenzender Speisekammer. Von der Küche haben Sie ebenfalls Zugang zu dem Gartenbereich. Das 17,9 m² große Arbeitszimmer und das 17,8 m² großen Schlafzimmer sowie das Duschbad auf der Nordseite erreichen Sie über einen kleinen Flur, der auch das Dach- und Kellergeschoss miteinander verbindet.

Die Treppe führt in das Dachgeschoss und auf die Empore, die dem gesamten Haus Großzügigkeit und Leichtigkeit verleiht. Von der Empore und von dem 18,3 m² großen Zimmer kann die nach Süd-Westen ausgerichtete Loggia betreten werden. Der Blick fällt auf die gepflegten Nachbargrundstücke und in Richtung Kollersee mit der hügeligen und bewaldeten Umgebung.

Auf der linken Seite des Dachgeschosses befindet sich das zweite Zimmer mit 18,0 m² und das geräumige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Badewanne sowie einer Dusche. Bodentiefe Fenster sorgen für eine gute Belichtung auf dieser Etage.



Zurück zum Flurbereich und vorbei an dem Hausnebeneingang erreichen Sie das 126,4 m² große Kellergeschoss. Im vorderen Bereich des Kellers wurden zwei Räume zu einem kleinen Apartment mit einem Duschbad wohnlich ausgebaut. Im rechten Raum sind die Anschlüsse einer ehemaligen kleinen Kochnische vorhanden, die aktuell durch ein Wandregal abgedeckt sind.

Ein Saunabereich inkl. Dusche sorgen für Entspannung im Alltag.

Im hinteren Kellerbereich ist die Ölheizung sowie der Öltank installiert. Genügend Staufläche bieten die weiteren vier Abstellräume.

Das am Ende einer Sackgasse gelegene Grundstück in Feldrandlage ist wunderbar eingewachsen und als charmanter Garten mit mehreren Sitzmöglichkeiten und kleinem Gartenteich angelegt.

Bei den von uns angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um zirka Maße.

Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf die beigefügten Grundrisse, die von uns neu aufgenommen worden sind.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen.

Lage

Das großzügige Haus liegt in bevorzugter Wohnlage von Eutin, Ortsteil Fissau am Ende einer Sackgasse in ruhiger Feldrandlage und ohne Durchgangsverkehr.

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

Im Ortsteil befinden sich drei 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 inmitten 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.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 215.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

2 Garagen, Wintergarten und ein liebevoll angelegter Garten

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.06.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	215,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Wohnbereich



Zuwegung zum Haus



Blick von der Auffahrt



Windfang





Esstisch im Wohnbereich



Blick in den Wintergarten



Blick vom Esstisch



Wohnbereich



Kaminzimmer



Kaminzimmer





Blick vom Essplatz zur Küche



Küche mit Einbauküche



Flur



Zimmer 17,9 m²

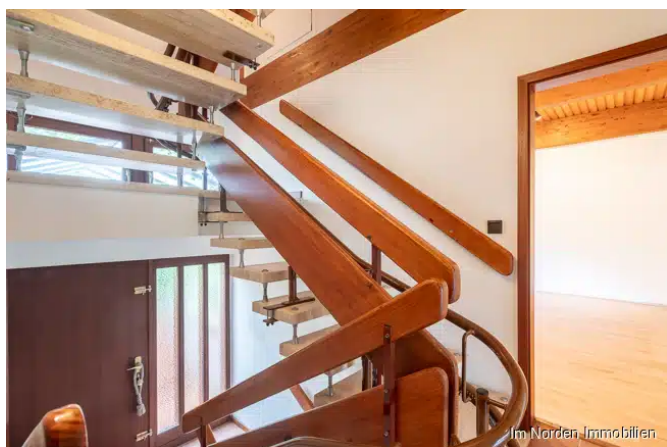


Duschbad

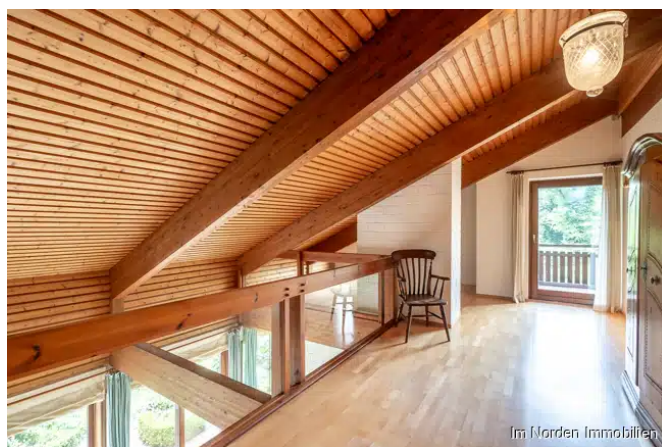


Zimmer 17,8 m²

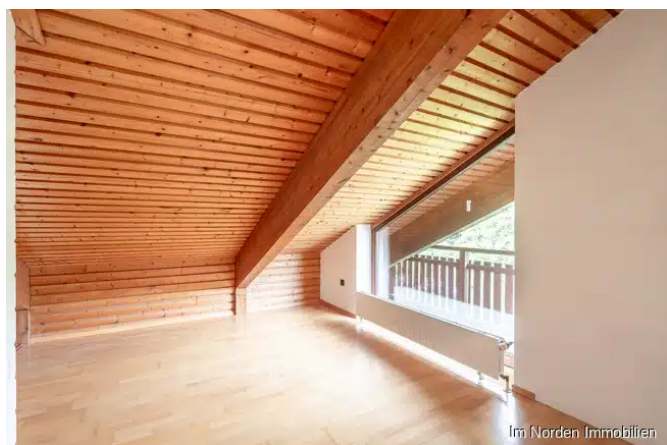




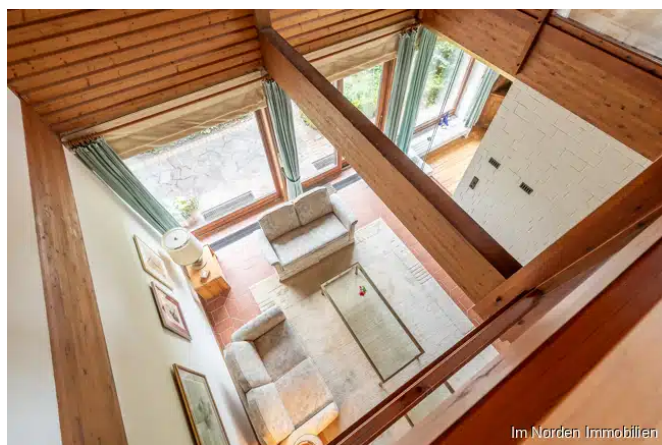
Treppe ins Dachgeschoss



Empore im Dachgeschoss



Empore im Dachgeschoss



Blick von der Empore in den Wohnbereich



Empore im Dachgeschoss

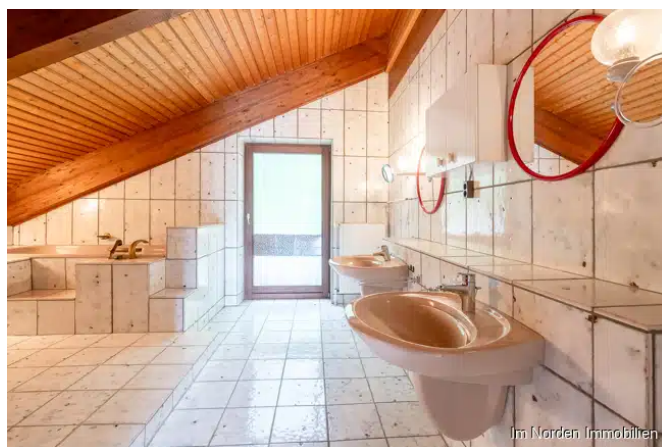


Zimmer 18,3 m² im Dachgeschoss





Loggia



Badezimmer im Dachgeschoss



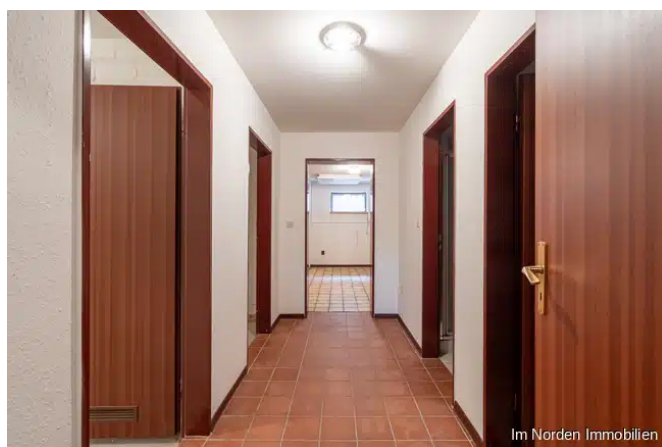
Badezimmer im Dachgeschoss



Zimmer 18 m² im Dachgeschoss



Treppe ins Kellergeschoss

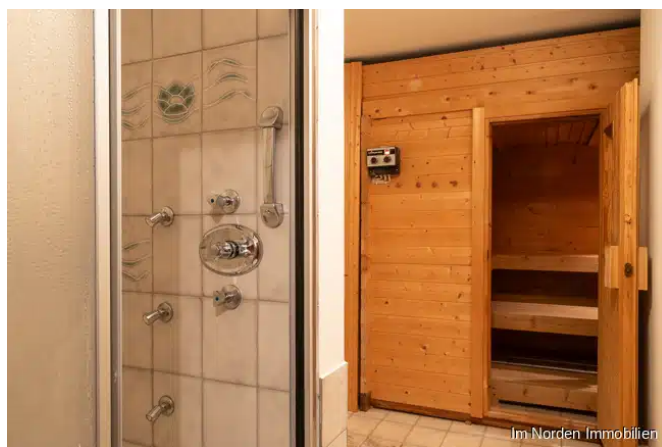


Flurbereich im Kellergeschoss





Wohnnebenraum ca. 18,1 m² im Kellergeschoss



Sauna im Kellergeschoss



Wohnnebenraum ca. 17,5 m² im Kellergeschoss



Abstellraum 26,7 m² im Kellergeschoss



Ölheizungsanlage von 1997



Hausnebeneingang





Hausansicht vom Garten



Blick in den Garten



Hausansicht vom Garten



Kleiner Gartenteich



Sitzecke im Garten



Hausansicht vom Garten





Hausansicht von oben



Grundstücksansicht von oben

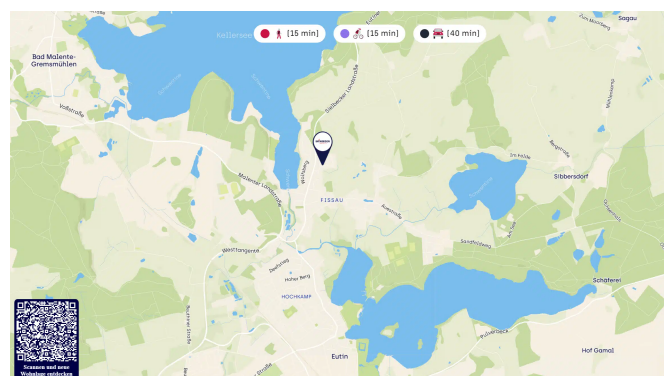
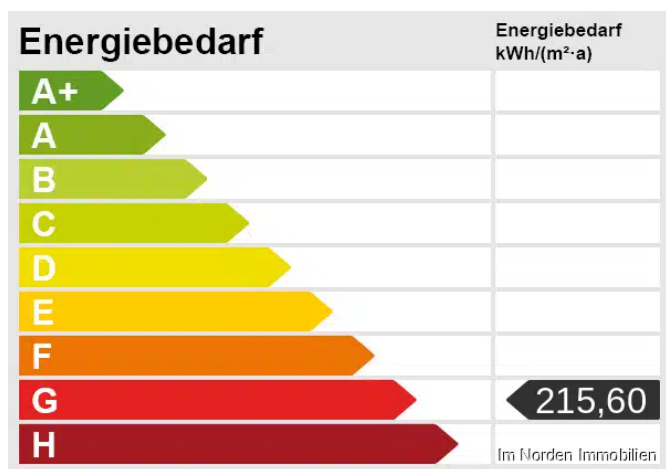


Blick in die Ferne



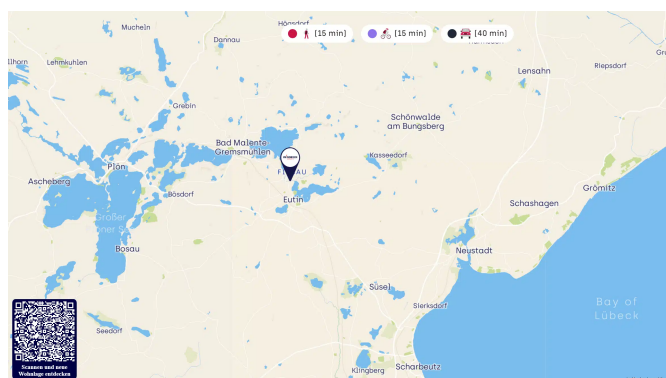
Blick in die Ferne





Lageplan

Energieskala



Lageplan



Grundrisse



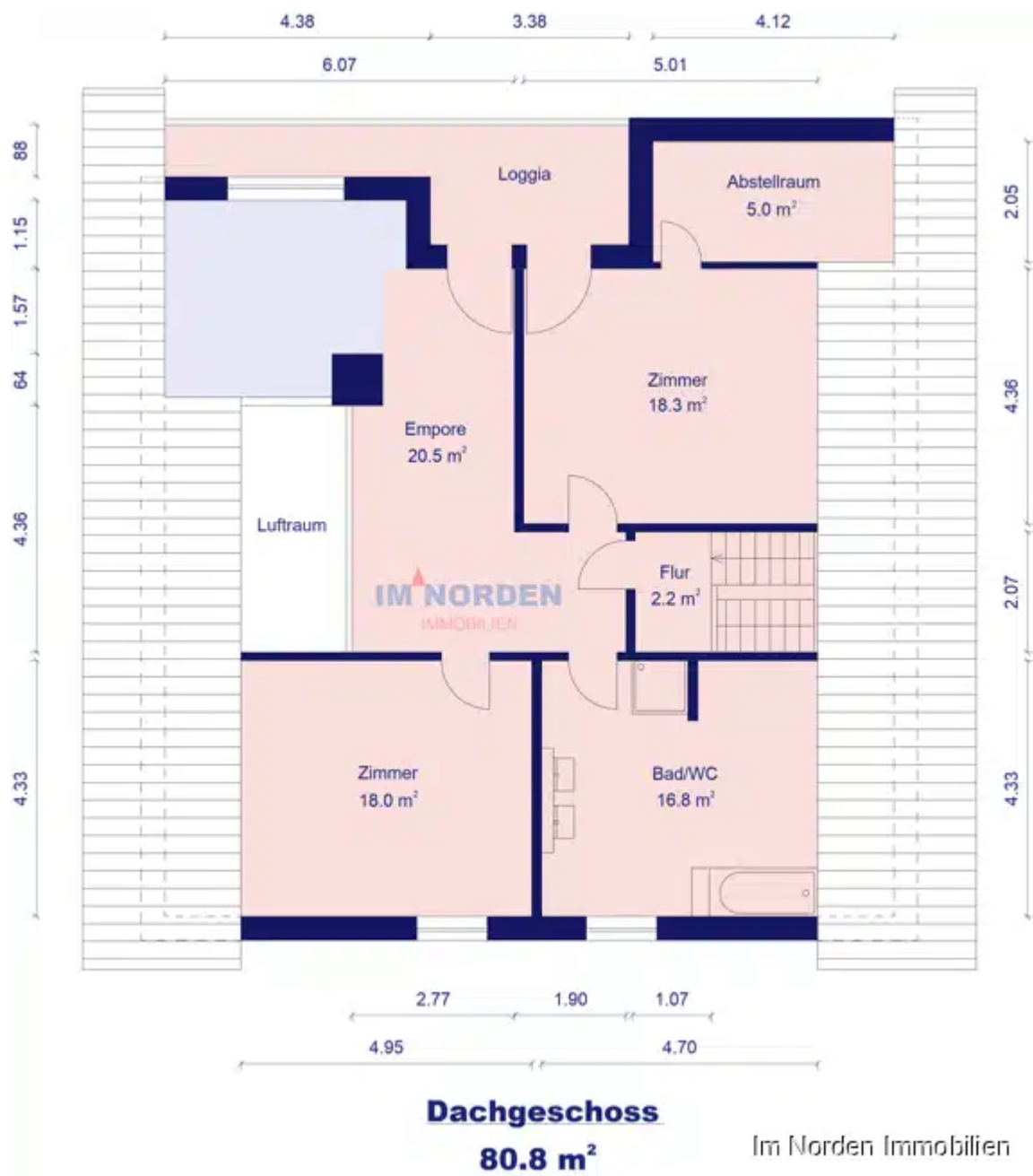
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

