

Einfamilienhaus mit Vollkeller in Eutin-Fissau

23701 Eutin-Fissau, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-373-26



Wohnfläche ca.: **103 m²** – Gesamtfläche ca.: **161 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **326.000 EUR**



Einfamilienhaus mit Vollkeller in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-373-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Krete 18b 23701 Eutin-Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	7
Flurstück	72/4
Wohnfläche ca.	103 m ²
Nutzfläche ca.	58 m ²
Gesamtfläche ca.	161 m ²
Grundstück ca.	395 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	326.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1983 in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Aufgrund seiner Größe und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen. Durch energetische Modernisierungen im Bereich der Heizungsanlage sowie der Fenster könnte künftig eine Beheizung mittels Wärmepumpe erfolgen. Nach Berechnungen unseres Energieberaters ließe sich dadurch eine Energieeffizienzklasse B mit einem Endenergiebedarf von ca. 52,1 kWh/(m²·a) erreichen.

Das kompakt geschnittene Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Vollkeller sowie die Garage runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Insgesamt handelt es sich um ein solides und attraktives Angebot in bevorzugter Wohnlage von Eutin-Fissau.



Ausstattung

Sie betreten das Haus über eine kleine Treppenanlage und gelangen in den Flur, von dem aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind.

Gleich rechts befindet sich die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche älteren Datums. Ursprünglich war die Küche offen zum Wohn- und Essbereich geplant. Nach Prüfung durch einen Statiker könnte diese offene Gestaltung möglicherweise wiederhergestellt werden. Dadurch ließe sich ein noch großzügigeres und moderneres Raumgefühl schaffen.

Geradeaus im Flur befindet sich links die Treppe in den Vollkeller, während Sie geradeaus in den Wohn- und Essbereich gelangen. Dieser bietet ausreichend Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sitzlandschaft. Genießen Sie hier entspannte Stunden – besonders an kälteren Tagen am Kaminfeuer.

Über eine verglaste Tür gelangen Sie in den Garten.

Am Ende des Flurs befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet. Direkt angrenzend erreichen Sie das Badezimmer, ausgestattet mit Waschbecken, WC, Badewanne und Eckdusche.

Vor dem Aufgang ins Dachgeschoss befindet sich im Erdgeschoss zudem praktischerweise ein Gäste-WC mit Waschbecken.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei unterschiedlich große, gut belichtete Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Duschbad mit WC.

Der Vollkeller, der auch über eine Außentreppe erreichbar ist, bietet viel Stauraum. Hier finden zudem Waschmaschine und Trockner ihren Platz.

Die vorhandene Ölheizung aus dem Baujahr darf weiterhin betrieben werden, dennoch empfehlen wir mittelfristig einen Austausch.

Unser Energieberater hat berechnet, dass mit der bestehenden Dämmung des Hauses, neuen dreifach verglasten Fenstern und dem Einbau einer Wärmepumpe ein Endenergiebedarf von ca. 52,1 kWh/(m²·a) erreicht werden kann. Damit ließe sich die Energieeffizienzklasse von G auf B verbessern.

Im Sockelbereich des Kellers sind Durchfeuchtungen vorhanden. Nachträglich wurde jedoch eine Drainage mit Pumpe installiert, die zu einer Verbesserung der Situation beitragen soll.



Eine Garage sowie ein gepflasterter Stellplatz stehen für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Alle Fenster verfügen über mechanische Rollläden.

Auf dem 395 m² großen Grundstück lassen sich gemütliche, lauschige Bereiche gestalten, um das Leben und die Sonne im Freien zu genießen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung im schönen Eutin-Fissau – wir freuen uns auf Sie!

Lage

Das Einfamilienhaus 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. Hier stehen unter anderem viele schöne Reetdachkaten und Bauernhäuser, auch in direkter Nachbarschaft zum Angebot. Die Lage ist als absolut ruhig zu bezeichnen, am Haus fahren nur noch die Bewohner von drei weiteren Häusern vorbei, der Straßenteil endet in einer Sackgasse, es gibt keinen Durchgangsverkehr.

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2036.

Endenergiebedarf beträgt 232.90 kWh/(m²·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

gute Lage in Eutin-Fissau, gepflegter Zustand, Vollkeller, Garage, zwei Bäder

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.02.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	232,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Gartenansicht



Flur Erdgeschoss, Blick zur Haustür



Küche



Küche





Flur, Blick zum Wohnzimmer



Wohn- Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Kamin



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer, Blick zum Bad





Bad Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss



Gäste WC Erdgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss, Blick zum Duschbad



Duschbad Dachgeschoss





Zimmer 3 Dachgeschoss, 13 m²



Zimmer 2 Dachgeschoss, 8,4 m²



Zimmer 1 Dachgeschoss, 11 m²



Ansicht von der Krete



Ansicht von der Zufahrtsstraße



Garten





Garten



ungefähre Grundstücksgrenzen



Blick von oben

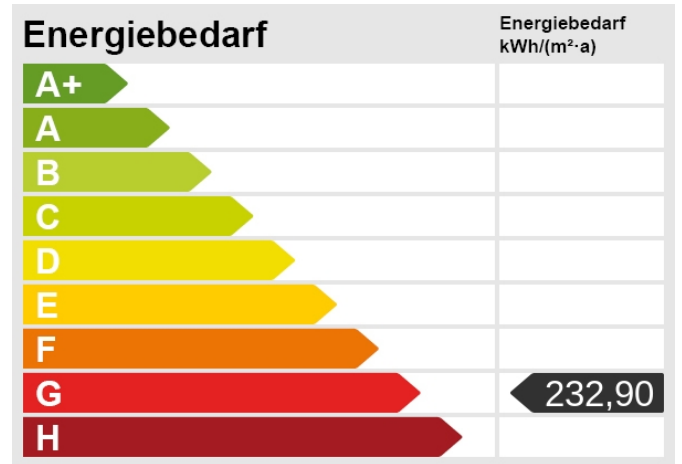


Weitblick Richtung Kellersee

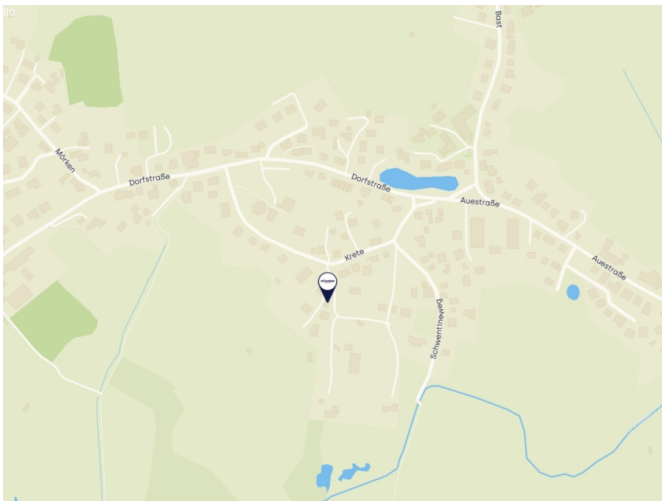




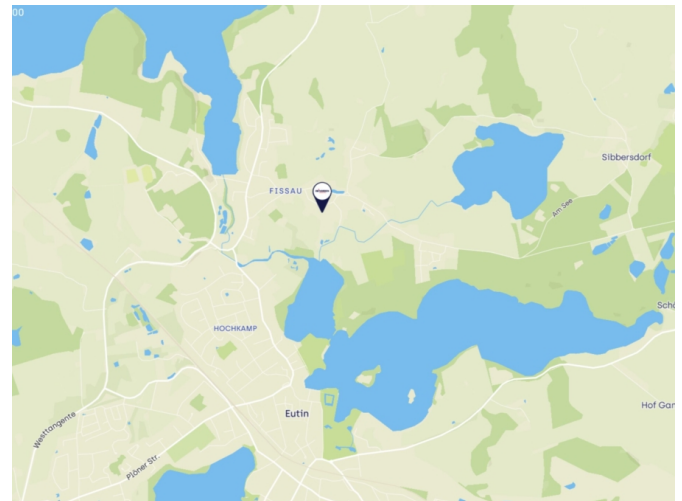
Weitblick Richtung Fissauer Bucht



Energieskala

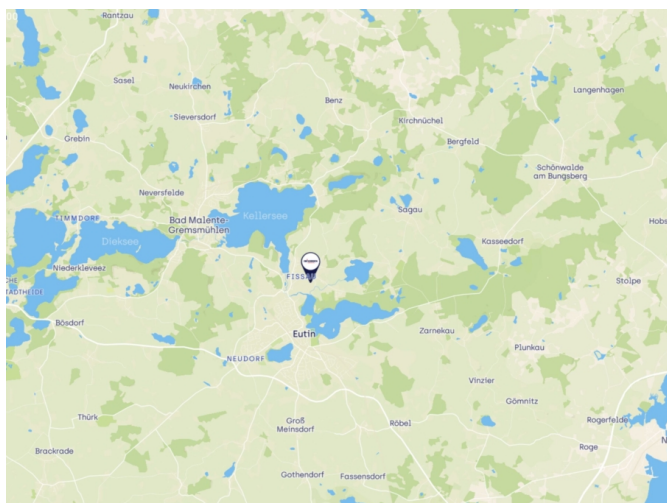


Lageplan



Lageplan

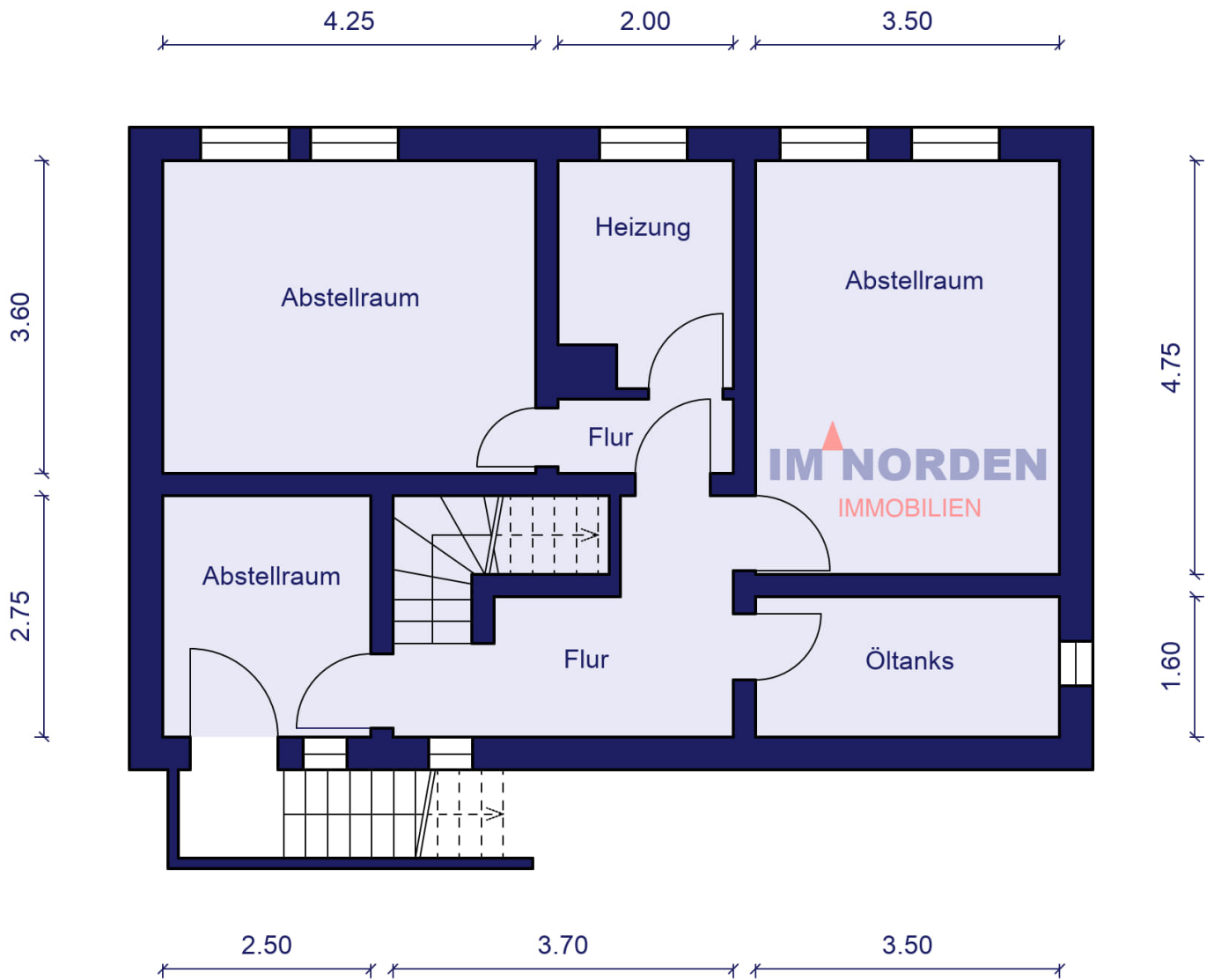




Lageplan



Grundrisse

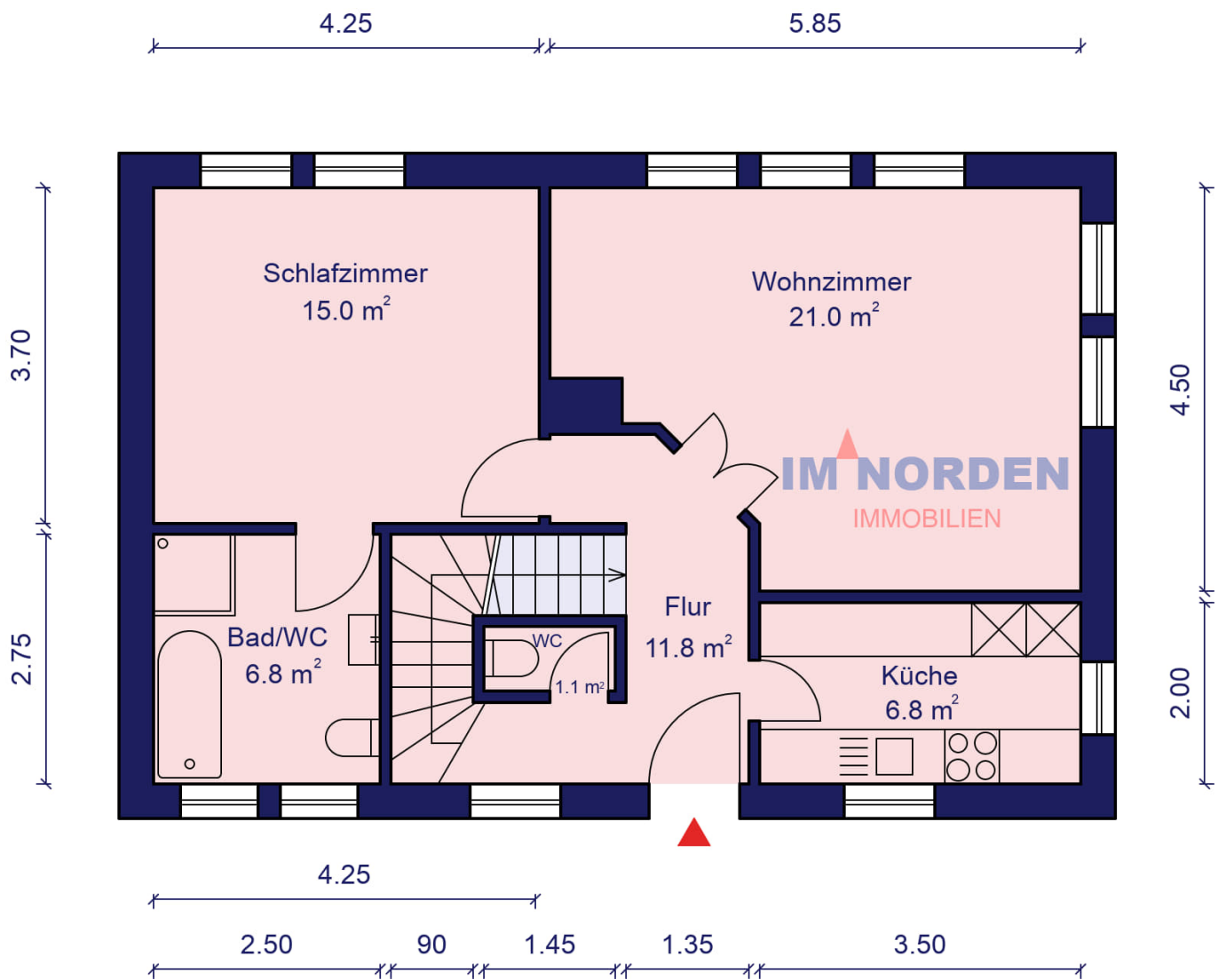


Kellergeschoss

rd. 58 m²

Kellergeschoss

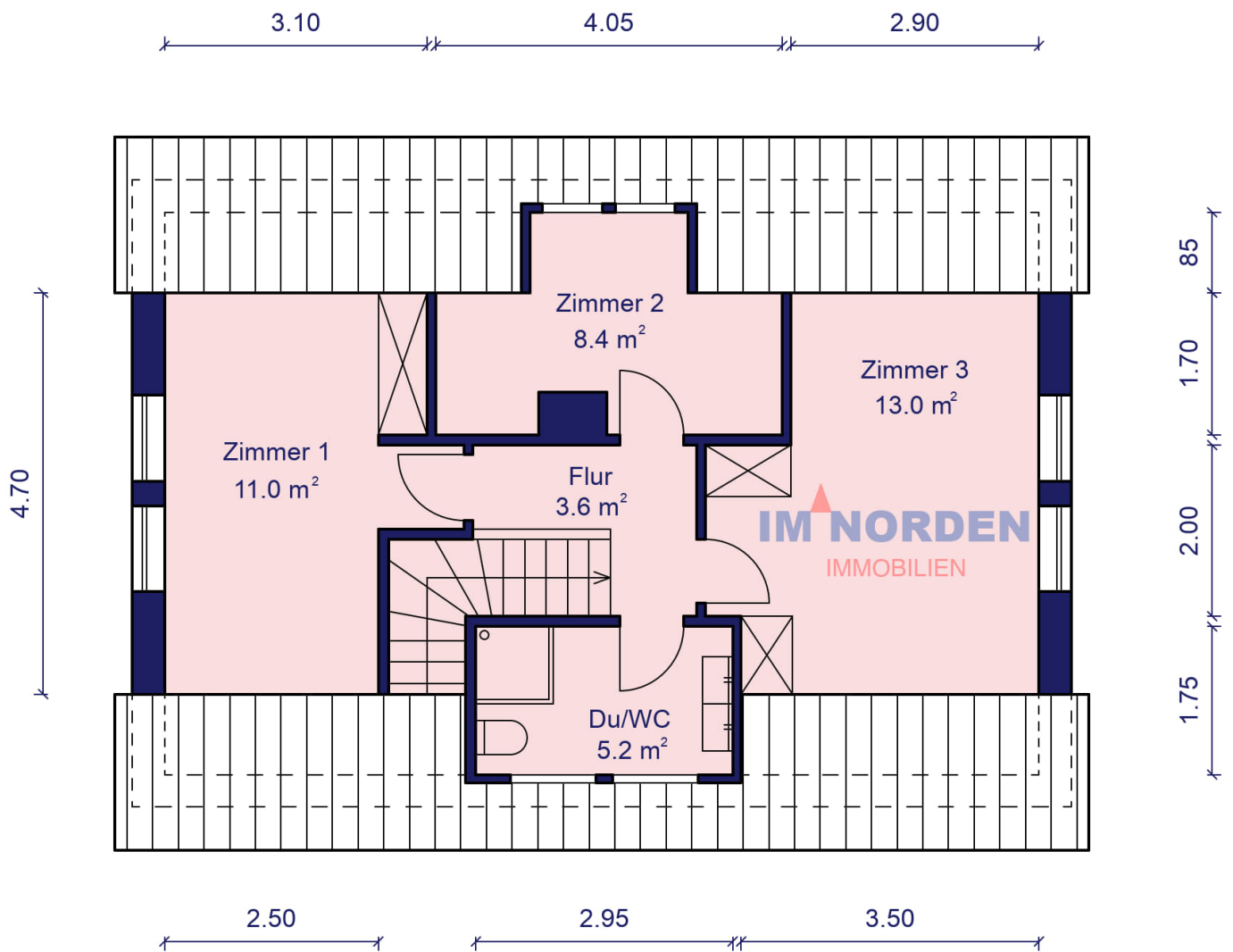




Erdgeschoss 62.5 m²

Erdgeschoss





Dachgeschoss

41.2 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

