Mehrfamilienhaus in Eutin-Fissau

23701 Eutin / Fissau, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: MFH-46-26



Wohnfläche ca.: **149 m²** – Gesamtfläche ca.: **228 m²** – Zimmer: **7** – Kaufpreis: **199.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Mehrfamilienhaus in Eutin-Fissau

Objekt-ID	MFH-46-26
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Auestr. 23 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	006
Flurstück	16/3
Wohnfläche ca.	149 m²
Nutzfläche ca.	79 m²
Gesamtfläche ca.	228 m²
Grundstück ca.	929 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1870
Zustand	sanierungsbedürftig
Status	vermietet
Außenstellplätze	5
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Fahrradraum, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	199.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Objektbeschreibung

Eingebettet in die ruhige, grüne Wohnlage von Eutin-Fissau — unweit des Kellersees und der Eutiner Altstadt — präsentiert sich dieses Mehrparteienhaus, geschätzt aus 1870. Auf einem großzügigen, südwestlich ausgerichteten Grundstück von 929 m² gelegen, bietet das Anwesen die Grundlage für ein individuelles Sanierungs- und Entwicklungsprojekt in gefragter Ostholsteiner Lage.

Auf insgesamt ca. 228 m² verteilt sich das Haus auf mehrere abgeschlossene Wohneinheiten. Im Erdgeschoss liegen zwei separate Wohnungen: Die größere Einheit steht leer und ist sofort verfügbar, die kleinere Einheit ist ab dem 01.11.2026 verfügbar. Das teilweise wohnlich ausgebaute Dachgeschoss ist seit März 2022 vermietet und erwirtschaftet laufende Einnahmen. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte ohne baurechtliche Genehmigung und ist nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Das Objekt richtet sich an Käufer mit Gestaltungswillen: Es besteht ein umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, der Raum lässt, das Haus nach eigenen Vorstellungen und energetischen Standards zu entwickeln. Die Aufteilung in mehrere Einheiten und das weitläufige Grundstück bilden dabei einen attraktiven Rahmen — sei es als selbstgenutztes Objekt mit Mieteinnahmen aus den weiteren Einheiten oder als Kapitalanlage nach erfolgter Sanierung. Für Käufer mit Interesse das Grundstück mit neuem Bestand zu bebauen, ist das Objekt ebenfalls Interessant. Das voll erschlossene Grundstück grenzt unmittelbar an offene Feldflur und eröffnet dadurch einen Blick ins Grüne. Die ruhige Lage am Ortsrand schafft eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität und macht das Grundstück zu einer attraktiven Grundlage für das künftige Eigenheim.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine in einem separaten Nebengebäude untergebrachte Heizöl-Heizanlage. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus Platz für Garten, Stellflächen und Außennutzung.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht
eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Tel. 00491709050219

Ausstattung

Das schätzungsweise 1870 errichtete Gebäude ist in massiver Bauweise als Backsteinhaus ausgeführt und zeigt sich außen in ortstypischem, rotem Sichtmauerwerk. Das steile, weit heruntergezogene Walmdach prägt die Kubatur und verleiht dem Haus seinen charakteristischen Auftritt; die Eindeckung besteht aus profiliertem Metall. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Das Haus gliedert sich in drei Wohneinheiten: zwei Wohnungen im Erdgeschoss sowie eine Einheit im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss. Beide Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen, separaten Zugang von außen. Ergänzend verbindet ein innenliegender Erschließungsflur mit abschließbaren Türen und einer Treppe ins DG sämtliche Einheiten — eine Struktur, die sowohl die getrennte Vermietung als auch eine spätere Zusammenlegung offenhält. Jede Einheit ist mit mindestens einem Bad, einem Schlafzimmer und einer eigenen Küche vollständig eigenständig nutzbar. Die große Erdgeschosswohnung steht leer und ist sofort verfügbar; die kleinere Erdgeschosswohnung sowie das Dachgeschoss sind vermietet. Die beiden unteren Wohnungen waren für eine monatliche Kaltmiete von 429 € und 302,50 € vermietet. Die Dachgeschosswohnung ist aktuell für 390 € Kaltmiete monatlich vermietet.

Die Fenster sind teils in Kunststoff, teils in Holz ausgeführt; in der großen Erdgeschosswohnung wurden die gartenseitigen Fenster 2005 und die straßenseitigen 2015 erneuert. Das Dachgeschoss wird über zwei Dachflächenfenster sowie zwei Gauben und 4 Fenster in der Fassade Richtung Straße natürlich belichtet und erhält dadurch trotz der Dachneigung gut belichtete Wohnräume. Die Bodenbeläge sind uneinheitlich ausgeführt und lassen sich im Zuge der ohnehin anstehenden Modernisierung nach eigenen Vorstellungen vereinheitlichen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Öl-Brennwertkessel aus dem Jahr 2003. Kessel und Öltank sind gemeinsam in einem separaten Nebengebäude untergebracht, sodass die Wohneinheiten frei von Heiztechnik und Brennstofflagerung bleiben — ein Gewinn an nutzbarem Raum. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Einzelfeuerstätten oder Kamine sind nicht vorhanden; das Gebäude ist an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen.

Wer das Gebäude nicht sanieren möchte, hat die Möglichkeit, den Bestand abzureißen und neu zu bebauen. Bei einem Bodenrichtwert von 320 €/m² bewegt sich der Kaufpreis dieser Immobilie, im Bereich des reinen Bodenwerts. Das voll erschlossene, 929 m² große Grundstück liegt in ruhiger, grüner Wohnlage von Eutin-Fissau und bietet mit seiner Südwestausrichtung direkt an einem Feldrand eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Rasenflächen, alter Baumbestand und dichte Heckeneinfassungen sorgen für Privatsphäre gegenüber der Nachbarbebauung; eine großzügige Natursteinfläche vor dem Haus dient als Zufahrt und Stellfläche für mehrere Fahrzeuge. Zum Anwesen gehören zudem ein Nebengebäude sowie ein an das Haupthaus angeschlossener, großflächig verglaster Anbau, der sich als

Wintergarten, Werkraum oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt.

Der energetische Zustand entspricht dem eines unsanierten Altbaus dieses Baujahrs; das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse H eingestuft, wesentlicher Energieträger ist Heizöl. Daraus ergibt sich erhebliches Potenzial für eine energetische Ertüchtigung. Insgesamt weist das Gebäude einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf; insbesondere die Metalleindeckung des Daches zeigt deutliche Witterungsspuren und ist sanierungsbedürftig.

Ein bestimmter Zustand der baulichen Anlage wird nicht zugesichert. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte ohne baurechtliche Genehmigung; die dortige Fläche ist nicht Bestandteil der genehmigten Wohnfläche, die Genehmigungsfähigkeit bzw. der Fortbestand der Nutzung ist vom Käufer bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Baujahr und Wohnfläche sind Schätzwerte; in der Bauakte liegen keine Unterlagen vor. Alle Angaben sowie Grundrisse beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage

Das Merhfamilienhaus befindet sich im beliebten Ortsteil Fissau von Eutin. Die Auestraße liegt im Zentrum von Fissau und ist die Bindestraße zwischen Eutin-Fissau und dem Ländlichen.

In Fissau befinden sich eine Grundschule und ein Kindergarten.
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 dem Kindergarten 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.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht
eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Tel. 00491709050219

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2036.
Endenergiebedarf beträgt 427.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.07.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1870
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	427,90 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	H

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

IM NORDEN IMMOBILIEN

Objektfotos



Ansicht von der Straße



Frontansicht



Außenansicht



Linke Seite des Hauses

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Frontansicht



Außenansicht Straße



Rückseite



Einfahrt + Rückseite



Werkstatt / Schuppen



Garten

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Garten + Rückseite des Hauses



Seiteneingang



Diele



Schlafzimmer 1 EG



Esszimmer EG



Küche EG

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Küche EG



Bad 1 EG



Bad 1 EG



Bad 1 EG



Wohnzimmer 1 EG



Wohnzimmer 1 EG

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Wohnzimmer 1 EG



Veranda



Veranda



Veranda



Korridor



Grundstück von oben, ungefährer Grenzverlauf

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Umgebung



Grundstück + Umgebung



Auestraße

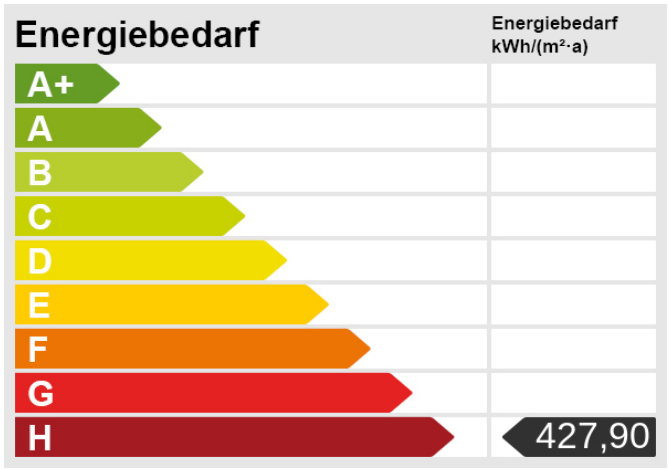


Umgebung + Sibbersdorfer See

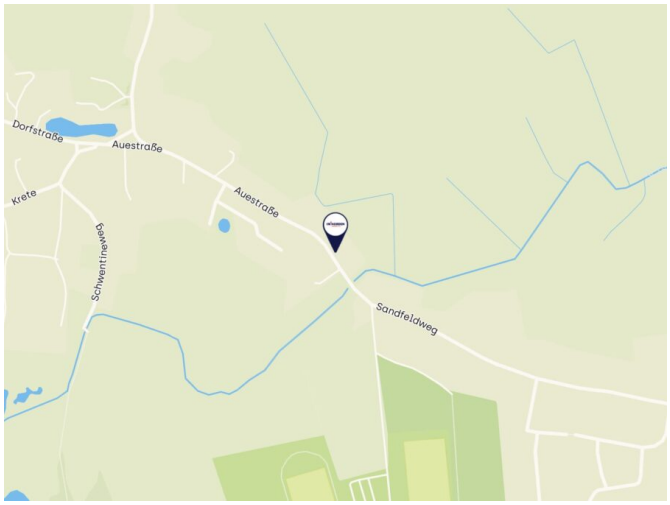
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

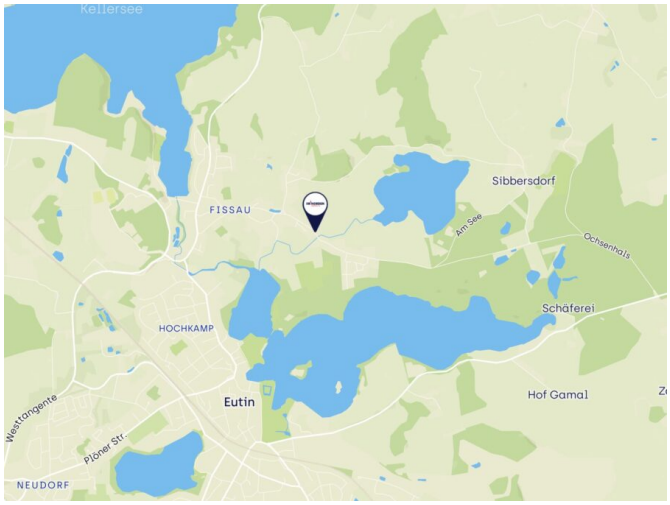
Tel. 00491709050219



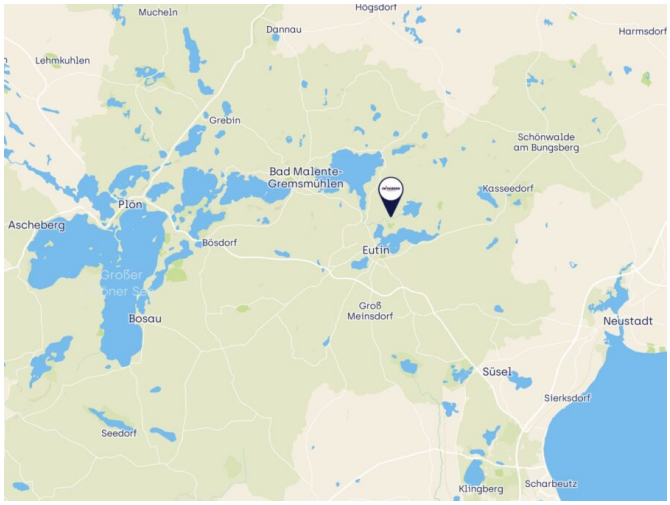
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

IM NORDEN
IMMOBILIEN

https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-mehrfamilienhaus-in-eutin-fissau-kaufen-mfh-46-26/

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Grundrisse

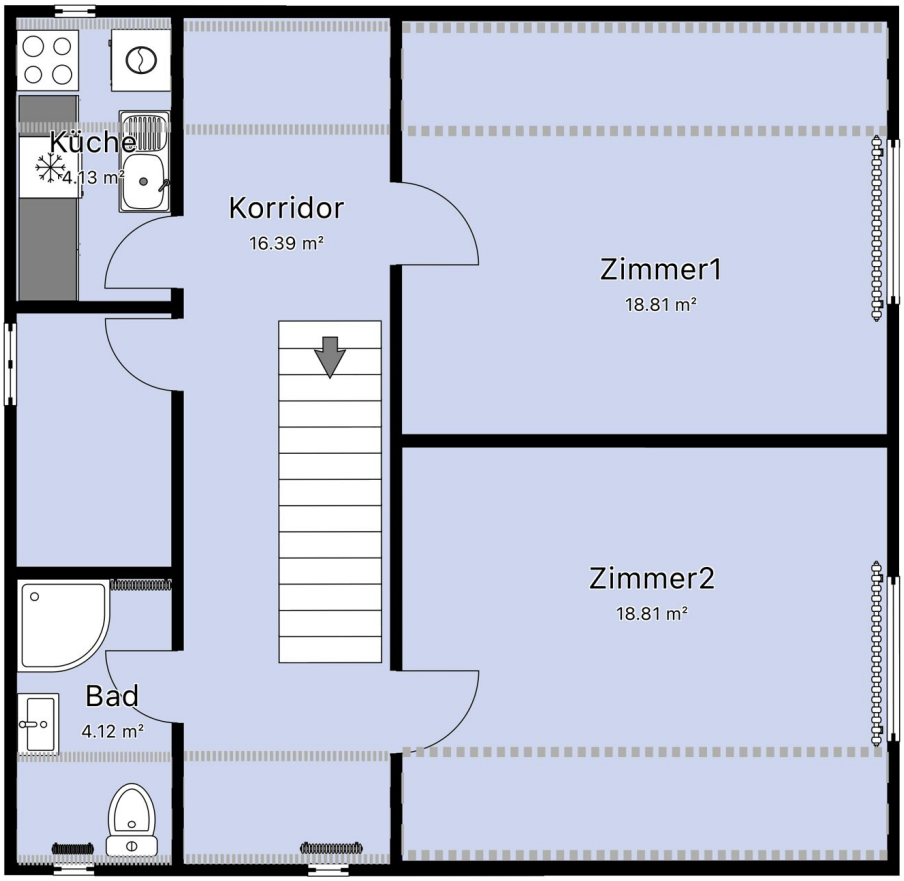


Grundriss EG

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Grundriss OG

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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

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