Denkmalgeschütztes Stadthaus in zentraler Lage von Eutin

23701 Eutin, Stadthaus zum Kauf

Objekt-ID: H-375-26



Wohnfläche ca.: **131,90 m²** – Gesamtfläche ca.: **131,90 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **220.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Denkmalgeschütztes Stadthaus in zentraler Lage von Eutin

Objekt-ID	H-375-26
Objekttypen	Haus, Stadthaus
Adresse	Ihlpool 10 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	4
Flurstück	64
Wohnfläche ca.	131,90 m²
Gesamtfläche ca.	131,90 m²
Grundstück ca.	493 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Breitbandzugang	DSL 0 Mbit/s
Baujahr	1773
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Breitbandzugang, Denkmalgeschützt, DSL, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	220.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Objektbeschreibung

Dieses Haus in Eutin kennt wohl fast jeder: Zentral am Ihlpool gelegen, vermittelt seine markante Fachwerkfassade einen Eindruck davon, wie das Stadtbild vor Jahrhunderten ausgesehen haben mag. Für uns ist diese besondere Immobilie ein echter Hingucker und Sympathieträger.

Das vermutlich um 1773 errichtete und im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellte Haus bietet rund 131 m² Wohnfläche auf einem 493 m² großen Grundstück. Derzeit eignet es sich für die Nutzung durch zwei Parteien. Ebenso gut lässt es sich als großzügiges Zuhause für eine Familie gestalten. Die Vielzahl der Zimmer eröffnet dabei unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Eine echte Besonderheit in dieser zentralen Lage ist der ruhige Garten hinter dem Haus. Ein überdachter Freisitz sowie praktische Abstellmöglichkeiten schaffen einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Wer kurze Wege zu Geschäften, Ärzten, kulturellen Einrichtungen und den weiteren Angeboten der Eutiner Innenstadt schätzt, findet hier eine außergewöhnliche Immobilie mit Geschichte, Charakter und besonderer Ausstrahlung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses unverwechselbare Haus bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Ausstattung

Vom Ihlpool aus betreten Sie die Immobilie zentral und gelangen zunächst in eine großzügige Diele.

Auf der rechten Seite befinden sich die Küche sowie ein Duschbad. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Geradeaus schließt sich das zentral gelegene Treppenhaus an, über das die Wohnung im Obergeschoss erreichbar ist. Alternativ verfügt diese Wohnung über einen separaten Zugang an der rechten Hausseite. Da das Gebäude hier unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht, sichert ein Wegerecht über das Nachbargrundstück den dauerhaften Zugang zu dieser Hausseite.

Links von der Diele liegen drei miteinander verbundene Zimmer, die derzeit als großzügiger Wohn- und Essbereich genutzt werden. Durch die vorhandenen Durchgänge ergeben sich verschiedene Möglichkeiten der Raumgestaltung. Im rückwärtigen, zum Garten gelegenen Teil des Erdgeschosses befindet sich ein weiteres geräumiges Zimmer, das aktuell als Schlafzimmer dient.

Über eine schöne Holztreppe gelangen Sie in die Wohnung im Obergeschoss. Von dem zentralen Flur aus sind ein Duschbad, die Küche sowie ein großzügiges, zum Ihlpool ausgerichtetes Zimmer erreichbar.

Die Küche ist mit Küchenmöbeln und verschiedenen Elektrogeräten ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das ruhig zum rückwärtigen Garten gelegen ist.

Ein vom Treppenhaus aus zugänglicher Teilkeller ergänzt das Platzangebot des Hauses.

Links am Gebäude vorbei erreichen Sie den Garten mit einem überdachten Freisitz und verschiedenen fest installierten Abstellmöglichkeiten. Der Weg zum Garten wird ebenfalls von den Bewohnern des rückwärtig gelegenen Hauses genutzt.

Die beiden Geschosse werden jeweils über eine eigene Gastherme beheizt. Die Therme im Erdgeschoss ist etwa vier Jahre alt, die Therme im Obergeschoss rund 20 Jahre.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre fortlaufend renoviert und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Ein eigener Pkw-Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. In unmittelbarer Umgebung stehen jedoch öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber hinaus kann derzeit eine kostengünstige Jahresparkkarte zum Preis von 300 Euro erworben werden.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ der Stadt Eutin. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann ein sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag erhoben

werden, dessen Höhe derzeit noch nicht feststeht. Dieser orientiert sich an der durch die Sanierungsmaßnahmen bedingten Bodenwertsteigerung. Nach gegenwärtigem Stand ist mit einer Erhebung voraussichtlich um das Jahr 2030 zu rechnen.

Die Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer, für deren Richtigkeit können wir leider keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Kleinod im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Lage

Dieses attraktive Wohnhaus liegt Mitten in Eutin am Ihlpool.
Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und der Marktplatz sind in wenigen Fußminuten erreichbar.
Ideal für alle, die zentral und mitten im Leben wohnen wollen.

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

zwei Wohneinheiten möglich, Innenstadtlage, Garten, Denkmalschutz, gepflegter Zustand, sofort frei

Energieausweis

Energieausweis	nicht erforderlich

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

IM NORDEN IMMOBILIEN

Objektfotos



Hausansicht vom Ihlpool



Haus mit Nachbarschaft



Blick zum Hauseingang



Detail Hauseingang

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Diele Erdgeschoss, Blick zur Haustür



Blick in die Diele von der Haustür



Küche mit Einbauküche



Einbauküche



Küche, Gastherme



Duschbad Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Zimmer 1 Erdgeschoss



Zimmer 1 Erdgeschoss, Blick zur Diele



Zimmer 1 Erdgeschoss, Blick zu Zimmer 2



Zimmer 2, Blick zu Zimmer 3



Zimmer 3 Erdgeschoss



Zimmer 3 Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Zimmer 4 Erdgeschoss



Zimmer 4 Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss, Blick zur Treppe ins Dachgeschoss



seitlicher Eingang Erdgeschoss



Teilkeller



Teilkeller

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Flur Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Zimmer 8 Dachgeschoss



Zimmer 8 Dachgeschoss



Küche dachgeschoss, Blick Richtung Zimmer 8

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Zimmer 5 Dachgeschoss



Zimmer 5 Dachgeschoss



Zimmer 6 Dachgeschoss



Duschbad Dachgeschoss



Durchgang zum Garten links vom Haus



Gartenteil, Werkstattgebäude

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Blick aus dem Garten auf die hintere Hausfront



Freisitz, Werkstattgebäude



Raum im Werkstattgebäude



hinterer Grundstücksteil, Blick zur hinteren Bebauung

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



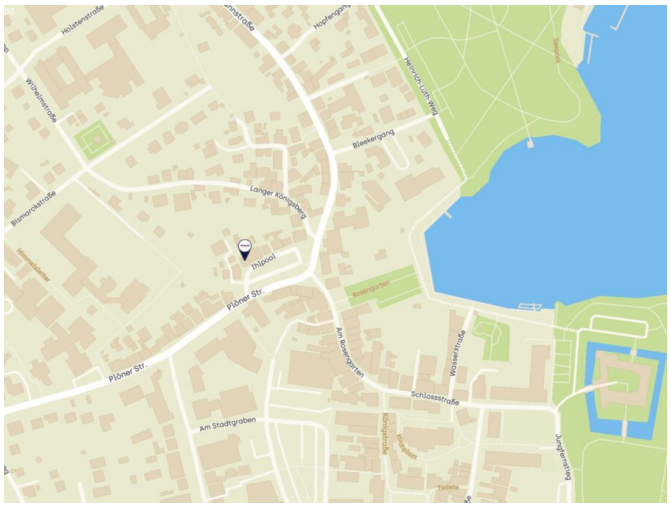
Blick von der Grundstücksgrenze auf den Garten



Lage in Eutin



ungefähres Grundstück von oben

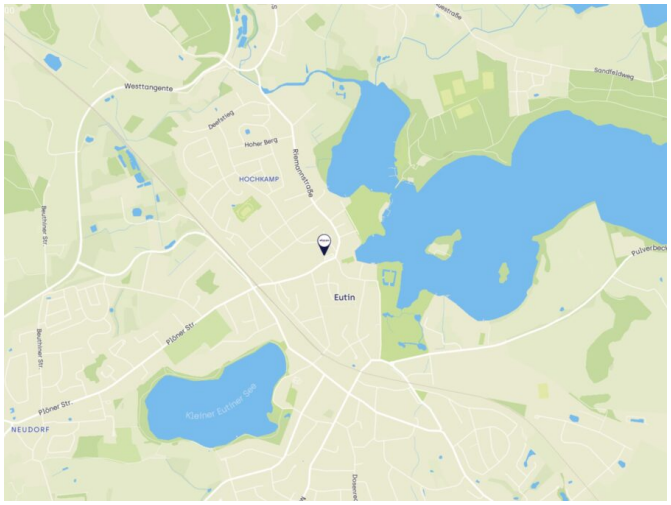


Lageplan

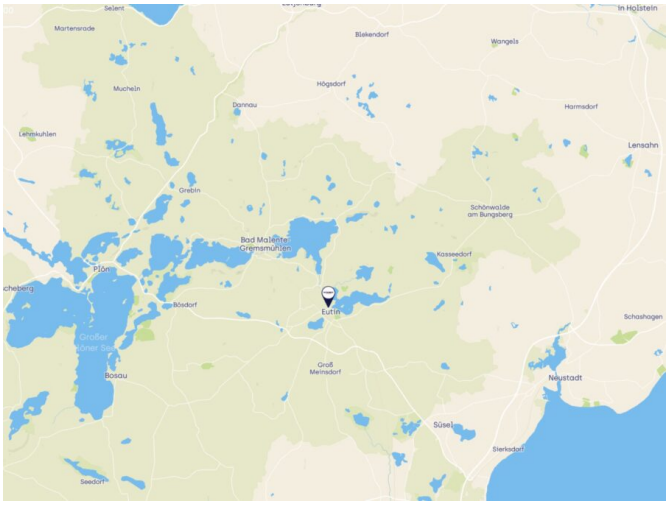
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Lageplan



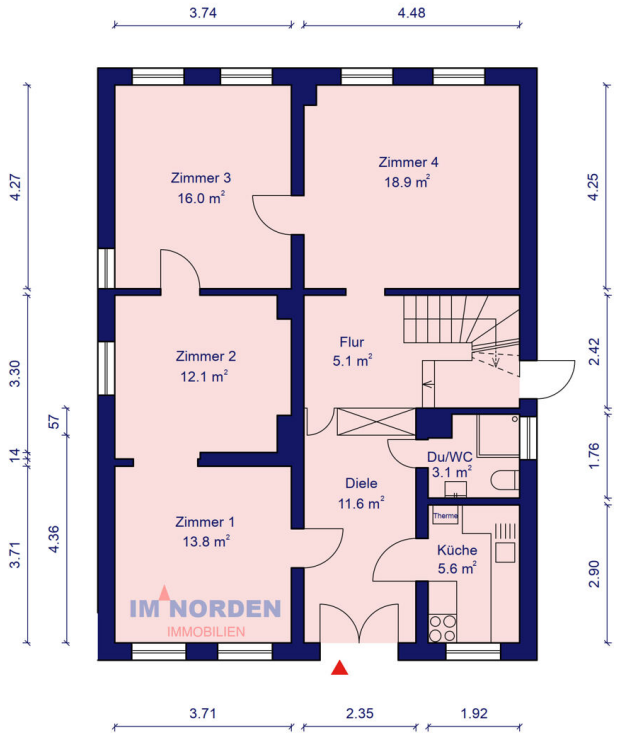
Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Grundrisse



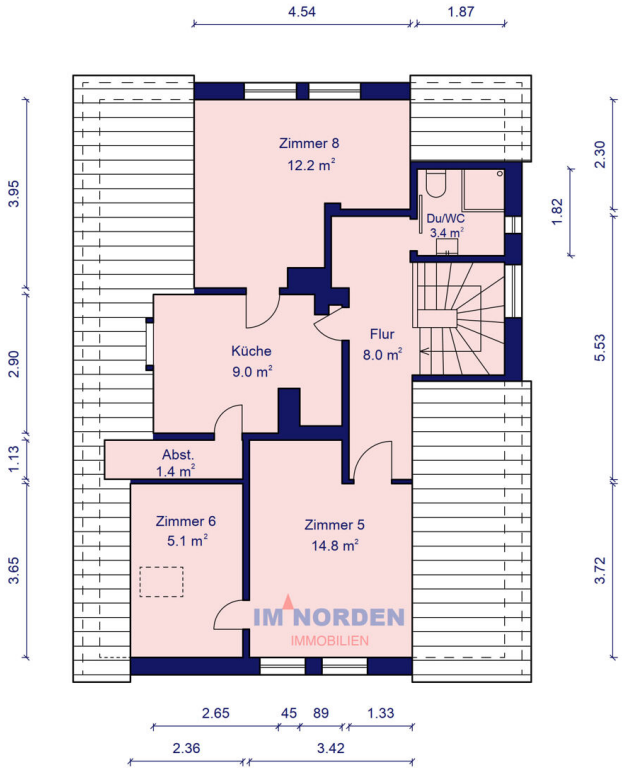
Erdgeschoss
78.0 m²

Grundriss EG

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Dachgeschoss

53.9 m²

Grundriss DG

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