

Interessantes Duo-Domizil in Eutin-Fissau

23701 Eutin / Fissau, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-345-24



Wohnfläche ca.: **195 m²** - Gesamtfläche ca.: **260 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **470.000**
EUR



Interessantes Duo-Domizil in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-345-24
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Sandfeldweg 19 + 19 b 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	6
Flurstück	26/2 u. 26/3
Wohnfläche ca.	195 m ²
Nutzfläche ca.	65 m ²
Gesamtfläche ca.	260 m ²
Grundstück ca.	744 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.



Kaufpreis

470.000 EUR

Objektbeschreibung

Dieses interessante Immobilienduo wurde in unterschiedlichen Jahren massiv erbaut. Der vordere Hausteil geschätzt etwa 1900, der hintere Hausteil 1972.

So ist eine außergewöhnliche Immobilie entstanden, die dadurch vielfältigste Nutzungen möglich macht.

Sie können beide Teile komplett separat nutzen, einen Teil selbst und den anderen fremdvermieten oder Sie kombinieren Wohnen und Arbeiten oder Mehrgenerationenwohnen, Ihrer Fantasie sind wenig Grenzen gesetzt.

Das historische Vorderhaus hat ca. 75 m² Wohnfläche, das Hinterhaus ca. 120 m², ergänzt durch großzügige Kellerräume, einen Bodenraum und zwei Garagen.

Der Zustand der Immobilien ist gepflegt, Sie könnten sofort einziehen.

Und zu allem gibt es noch einen wunderbaren Weitblick vom hinteren Hausteil in die unverbaubare Natur.

Das Immobilien-Duo steht auf einem 734 m² großen Eigenlandgrundstück.

Lassen Sie sich alles im Rahmen einer Besichtigung zeigen, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ausstattung

Zuerst beschreiben wir den historischen Hausteil, der an der Straße liegt.

Ein mittiger Eingang führt zur zentralen Diele. Auffallend ist die schöne alte Holztreppe, die auf den Dachboden führt.

Nach rechts geht es zum gemütlichen Wohnzimmer, nach links in ein kleines Durchgangszimmer. Nach dem Durchgangszimmer kommt die schöne Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und genügend Platz für einen Esstisch.

Aus der Küche wiederum gelangen Sie in einen Hauswirtschaftsraum, der praktisch eine Außentür zur Hoffläche/Garagen hat. Danach folgt ein innenliegendes Duschbad und weiter erneut eine Diele.

Von dieser Diele geht ein weiteres Zimmer ab, jetzt genutzt als Schlafzimmer. Ebenfalls können Sie aus dieser Diele zum hinteren Hausteil gelangen, diesen Hausteil beschreiben wir später separat.

Über die schöne Holztreppe geht es zum Bodenraum und ein kleines Mansardzimmer.

Das Dach wurde ca. vor 10 Jahren neu gedeckt und gedämmt, daher steht mit dem Bodenraum eine große, belichtete Fläche zum Lagern Ihrer Dinge zur Verfügung.

Ein kleiner Kriechkeller, erreichbar über den Hauswirtschaftsraum, rundet das Platzangebot ab.

Nun zum hinteren, neueren Hausteil:

Der Eingang befindet sich, über die Hoffläche erreichbar an der linken Seite mittig von beiden Häusern. Über dem Eingang befindet sich eine Dachterrasse, die nachträglich verglast wurde, so dass ein wintergartenähnlicher Vorraum entstanden ist. Dieser Raum ist nicht beheizt.

Angekommen im Hausteil empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem rechts ein Gäste-WC abgeht. Vom Flur gelangen Sie auch in den großen Keller und geradeaus zu einem schönen Essplatz.

Schon von hier offenbart sich die Besonderheit dieser Immobilie, der unverbaubare Blick in die Weite der Natur.

Praktisch geht es vom Essplatz in eine geräumige Küche, die mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist.

Im Anschluss an den Essplatz befindet sich das geräumige Wohnzimmer, dominiert von großen Fensterflächen mit dem einmaligen Blick in die Natur.



Ganz ehrlich, kein Foto kann diesen Eindruck rüberbringen, das geht nur im Rahmen einer Besichtigung.

Entweder Sie genießen den Blick von drinnen oder von der vorgelagerten großen Terrasse im Freien.

Ein stilvoller Kaminofen spendet Wärme an kalten Tagen.

Über eine Steintreppe geht es aus dem Wohnzimmer in das Dachgeschoss. Hier erschließt ein Flur alle 3 Zimmer und das Duschbad. Vom größten Zimmer genießen wieder den tollen Blick, gerne auch vom vorgelagerten, überdachten Balkon.

Das Duschbad wurde vor einigen Jahren erneuert.

Von der Diele können Sie eine große Dachterrasse über dem Eingang erreichen und, Sie haben es schon geahnt, den tollen Blick genießen.

Der Keller, erreichbar aus dem Eingangsflur, hat eine Größe von ca. 44 m². Hier können Sie ihre Dinge lagern und nach der Gasheizung sehen, die im Jahre 2023 komplett erneuert wurde.

Über einen Außenzugang können Sie aus dem Keller in Ihren rückwärtigen Garten gehen und sich gärtnerisch verwirklichen.

Auch dieser Hausteil hat vor ca. 10 Jahren eine neue Dachpfanneneindeckung und eine neue Dachdämmung erhalten.

Die beiden Garagen auf der Hoffläche sind ein guter Platz für Ihre Fahrzeuge.

Ein kurzes Wort zu grundbuchrechtlichen Situation:

Die beiden Hausteile sind in 2 verschiedenen Grundbüchern verzeichnet, mit unterschiedlichen Grundstücksgößen. Es sind auch 2 verschiedene Eigentümer, denen die Hausteile gehören. Die Zuwegung des hinteren Hausteils ist über Wegrechte zu Lasten des vorderen Hausteils abgesichert. Unser Verkaufsangebot umfasst beide Grundbücher, wir haben einen gemeinsamen Verkaufsauftrag beider Eigentümer erhalten.

Die Eigentümer sind verwandtschaftlich miteinander verbunden.

So, jetzt sind Sie dran, melden Sie sich, wenn wir Ihr Interesse mit diesem außergewöhnlichen Angebot geweckt haben.



Lage

Im beliebten Fissau, als dörflicher Stadtteil von Eutin, befinden sich die beiden schönen verbundenen Hausteile.

Die Immobilie liegt in der Straße Sandfeldweg, im hinteren Teil des Grundstücks zur Schwentine, der Sibbersdorfer Au und der Holsteinischen Schweiz ausgerichtet, ein Traumblick!

Eine Grundschule befindet sich in der Nähe, in Fissau sind auch zwei Kindergärten vorhanden.

Ein reges Dorfleben zeichnet dieses schöne Fleckchen Erde zwischen den drei Seen Kellerssee, 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 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.





Sandfeldweg 19 + 19 b, 23701 Eutin / Fissau, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 217.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Traumblick in die Natur, 2 Hausteile mit vielen Möglichkeiten, neue Gasheizung, 2 Garagen, gepflegter Zustand, im beliebten Eutin-Fissau



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.01.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	217,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



DJI_20250206133048_0961_D-HDR-1



Blick vom Sandfeldweg



Blick von Sibbersdorfer Au auf die Gartenseite



Gartenansicht





Ausblick in die Holsteinische Schweiz



Doppelgarage



Eingangsdiele Altbau vorne



Blick zur Treppe



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Durchgangszimmer, Blick zur Küche



Küche



Küche



Hauswirtschaftsraum



Duschbad



Diele 8,8 m², Übergang zum hinteren Hausteil





Schlafzimmer, 10,1 m²



Mansarde, Dachgeschoss



Bodenraum vorderer Hausteil



Blick zum Eingang der hinteren Wohnung



Blick zur Haustür



Wintergarten





Flur, Blick zum Eingang



Gäste-WC



Essplatz



Küche



Küche, Blick zum Übergang vorderer Hausteil



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer, Kaminofen



Blick von der Terrasse in die Natur



Treppe ins Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Blick von der Dachterrasse





Duschbad Dachgeschoss



Zimmer 9,3 m² Dachgeschoss



Zimmer 6,8 m², Dachgeschoss



Zimmer 19,3 m², Dachgeschoss



Zimmer 19,3 m², Dachgeschoss

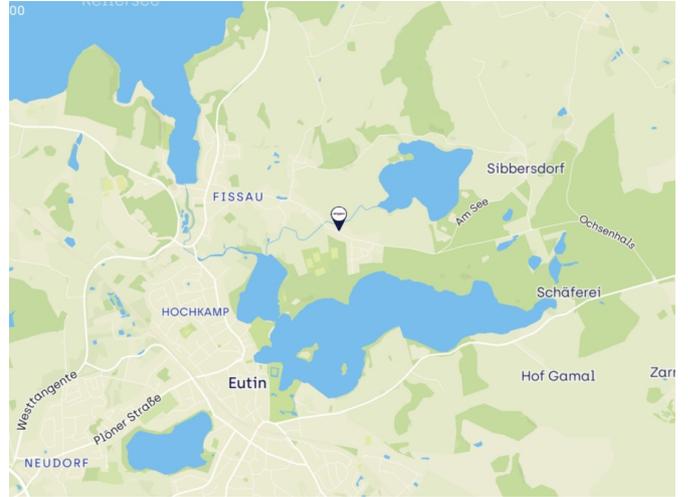


Zimmer 19,3 m², Dachgeschoss

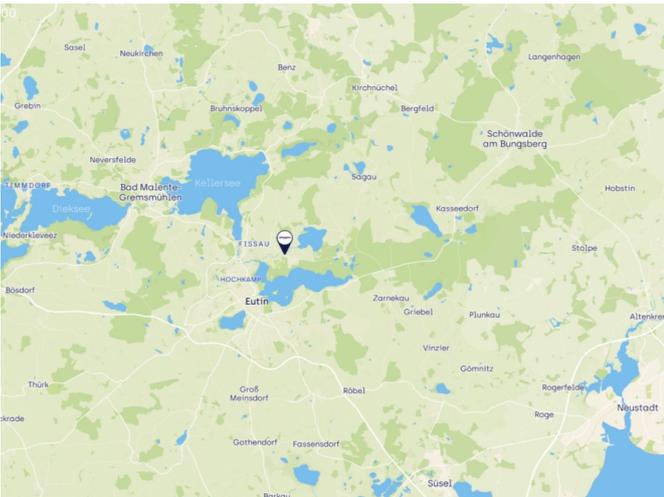




Blick vom Balkon, Dachgeschoss



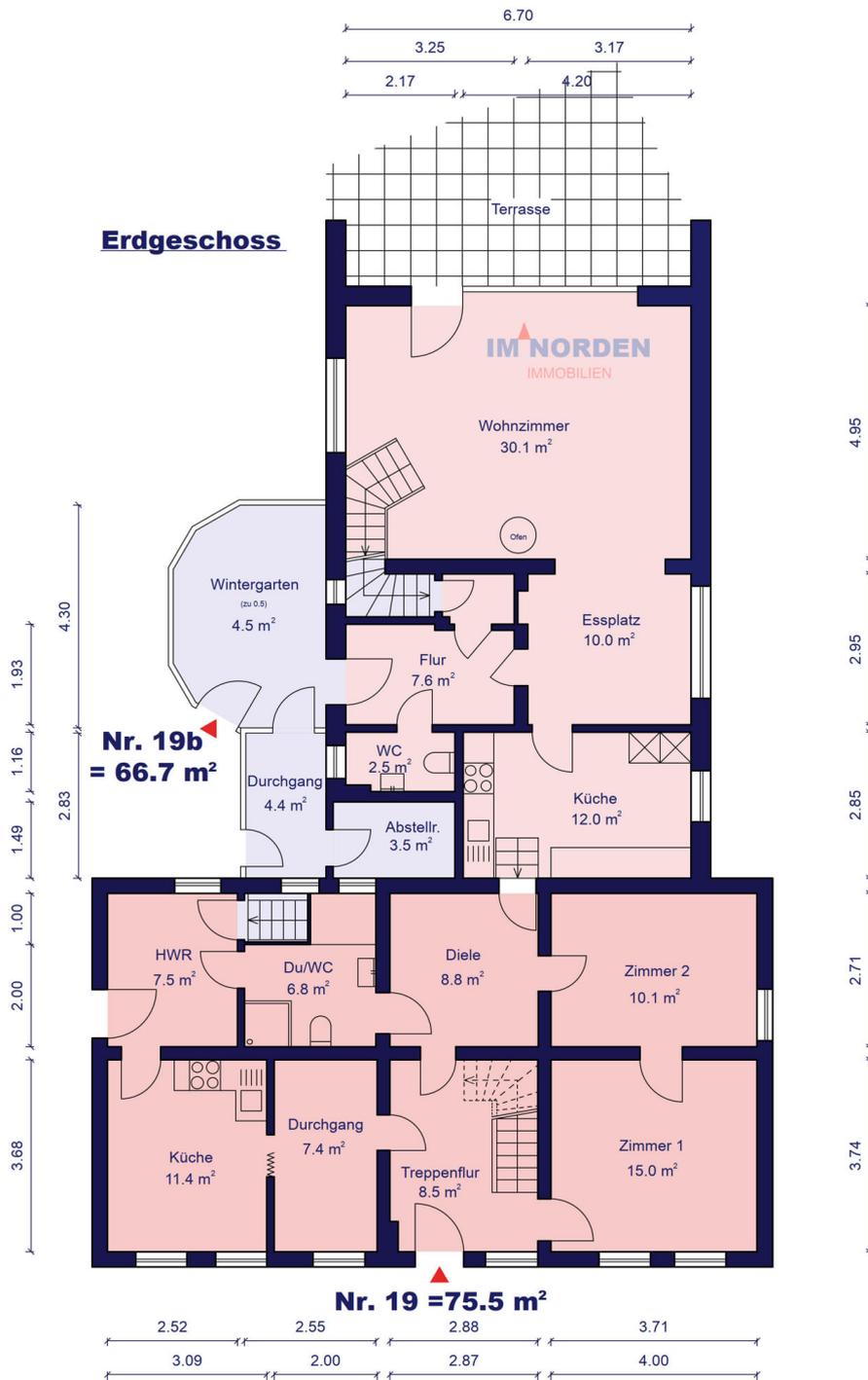
Lageplan



Lageplan



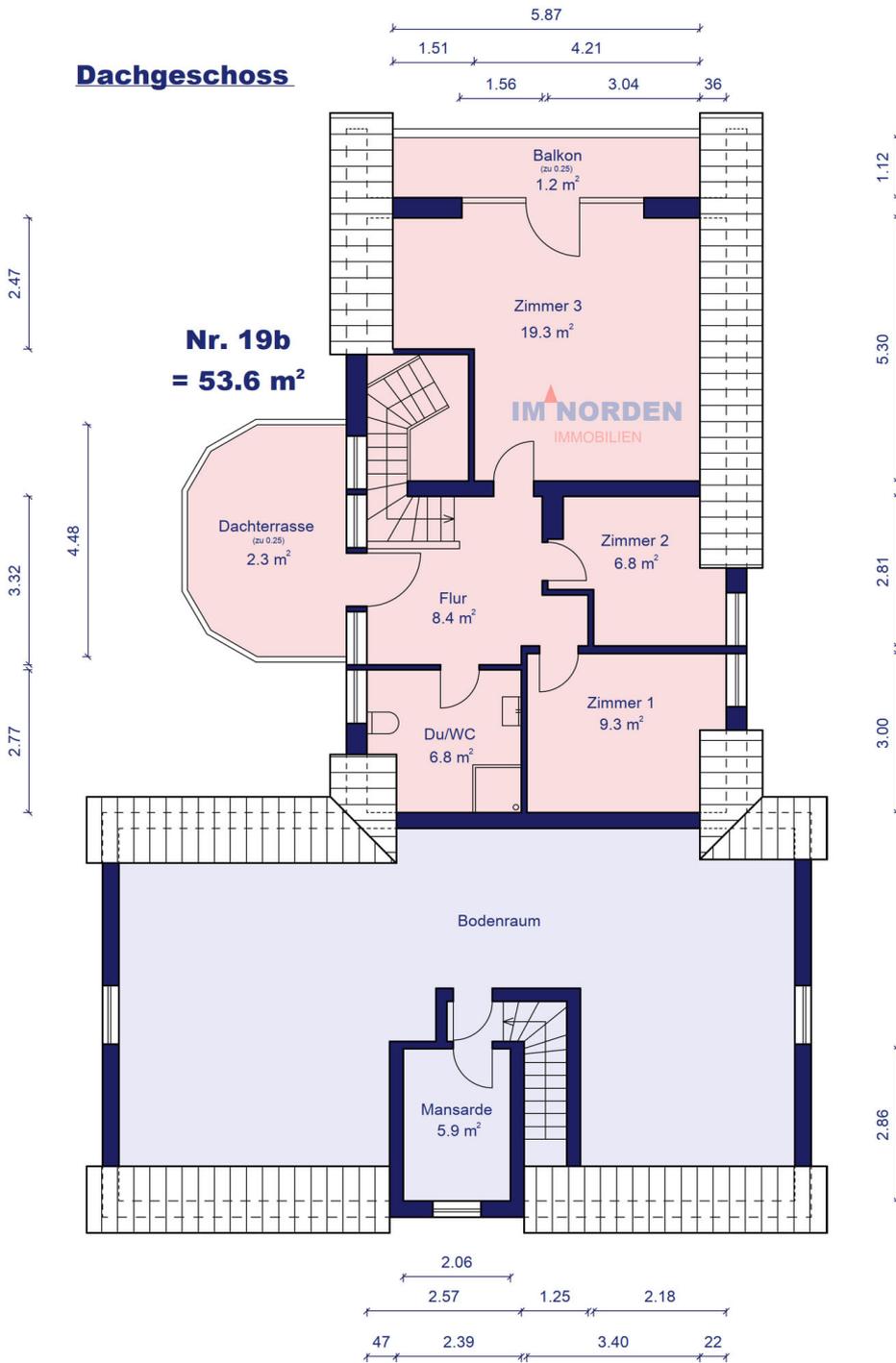
Grundrisse



Erdgeschoss



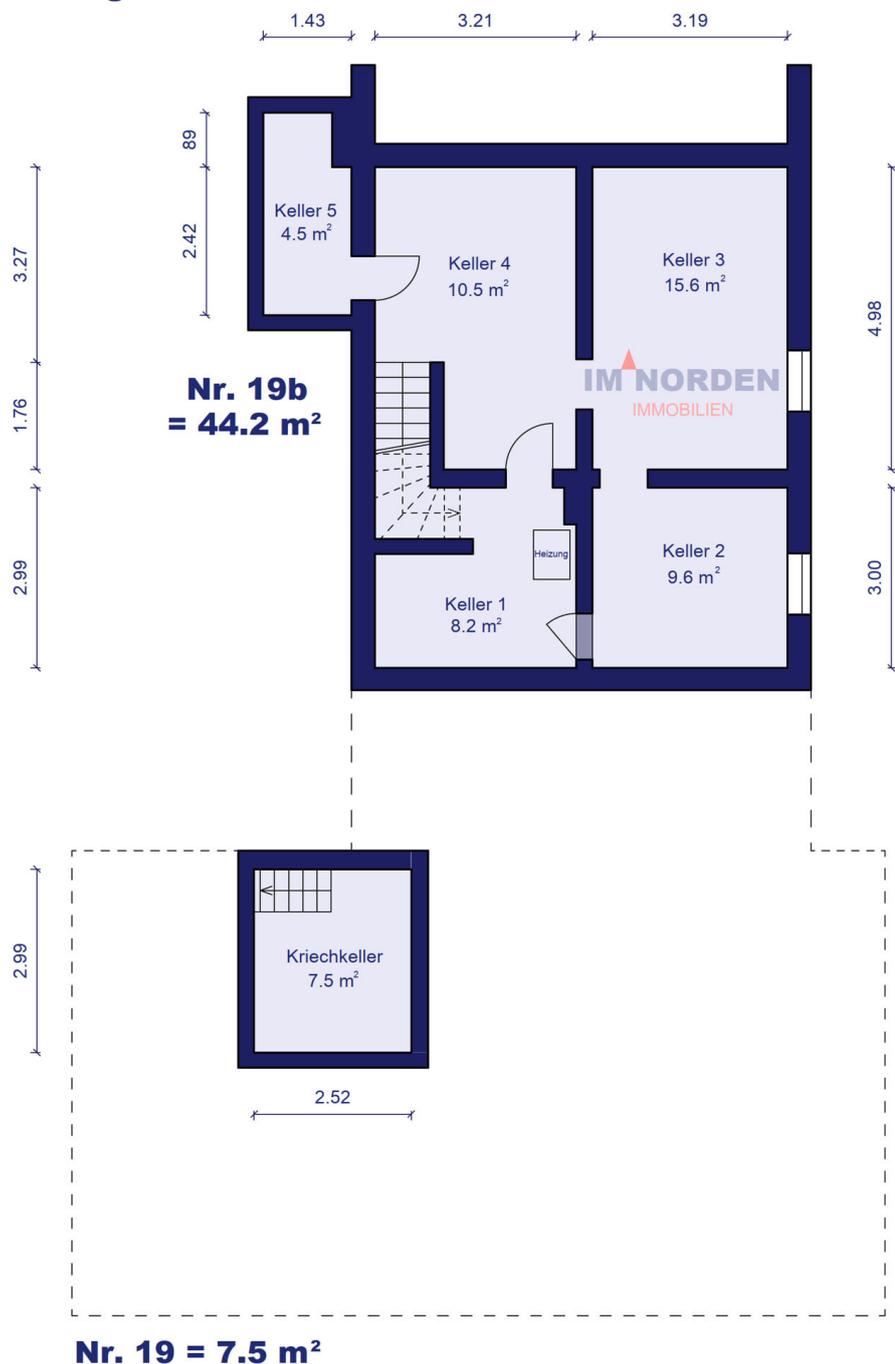
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Personennummer	48
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

