

# Historisches Fachwerkhaus mit zwei Wohnungen in Eutin-Fissau

23701 Eutin-Fissau, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-351-25



Wohnfläche ca.: **216,20 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **263,50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis:  
**895.000 EUR**



# Historisches Fachwerkhaus mit zwei Wohnungen in Eutin-Fissau

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt-ID                  | H-351-25  |
| Objekttypen                | Haus, Zweifamilienhaus  |
| Adresse                    | Bast 1b<br>23701 Eutin-Fissau   |
| Gemarkung                  | Fissau  |
| Flur                       | 007   |
| Flurstück                  | 21/14 + 21/17   |
| Wohnfläche ca.             | 216,20 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche ca.             | 20,30 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche ca.           | 263,50 m <sup>2</sup>   |
| Grundstück ca.             | 1.128 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                     | 10  |
| Schlafzimmer               | 9   |
| Badezimmer                 | 2   |
| Separate WC                | 1   |
| Terrassen                  | 1   |
| Küche                      | Einbauküche   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas   |
| Baujahr                    | 1770  |
| Zustand                    | gepflegt  |
| Stellplätze gesamt         | 1   |
| Carportstellplatz          | 1 Stellplatz  |
| Verfügbar ab               | nach Vereinbarung   |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Glasfaseranschluss, Kamin, Offene Küche, Sauna, Separates WC, Terrasse |
| Käuferprovision            | 3,57% inkl. der ges. MwSt.  |
| Kaufpreis                  | 895.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Dieses charmante niederdeutsche Hallenhaus hat seine Wurzeln geschätzt im Jahre 1770.

Über Generationen diente es hauptsächlich als kombiniertes Wohn-/Wirtschaftsgebäude, bis sich die jetzigen Eigentümer entschlossen, die Immobilie komplett zu sanieren und zu renovieren. Diese Sanierung begann im Jahre 2006 und wurde in den folgenden Jahren unter Verwendung historischer und natürlicher Baustoffe abgeschlossen.

Es ist ein modernes Zweifamilienhaus entstanden. Dieses bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort. Geeignet ist die Immobilie für zwei Familien, es lassen sich aber auch Wohnen und Arbeiten kombinieren oder ein Paar genießt allein die Annehmlichkeiten dieses Angebots.

Auf einem großzügigen Grundstück von 1128 m<sup>2</sup>, das direkt am Dorfteich im alten Kern von Fissau gelegen ist, erstreckt sich die Wohnfläche über 216 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 10 Zimmer.

Da die Immobilie komplett frei von Mietverhältnissen geliefert wird, hat der zukünftig Erwerbende die Möglichkeit, die beiden Wohneinheiten zusammen zu legen oder die kleine Wohneinheit mit ca. 68 m<sup>2</sup> separat zu vermieten.

Der Außenbereich insgesamt ist pflegeleicht angelegt. Eine schöne große Südterrasse vor der Hauptwohnung lädt ein, Zeit mit der Familie und Freunden zu verbringen, während Kinder frei von Straßenverkehr sicher spielen können. Das Grundstück grenzt im Süden an den Dorfteich von Fissau. Die Gartenanlage, mit einem alten Apfelbaum einer historischen Sorte, sorgt für ein schönes Bauerngartenambiente.

Seitlich vor dem eigentlichen Hausgrundstück können Sie ihre Fahrzeuge in einem großzügigen Doppelcarport parken. Hinter dem Carport befindet sich ein großzügiger Schuppen für Fahrräder, Gartengeräte und Co. Wenn Sie eine Wallbox benötigen sollten, liegen die entsprechenden Kabel anschlussbereit vor Ort.

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte im Herzen von Eutin-Fissau zu erwerben und gleichzeitig von den Vorzügen eines großzügigen Wohnraums zu profitieren.

Gerne zeigen wir Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause im Rahmen einer Besichtigung.

## Ausstattung

Das schöne Bauernhaus ist zurzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, eine Zusammenlegung ist jederzeit ohne größeren Aufwand möglich.

Die Hauptwohnung betreten Sie seitlich vom schönen Rundbogenfenster und stehen in einem kleinen Flur, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von diesem Eingangsflur erreichen Sie auch das Gäste WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Haustechnik und Abstellmöglichkeiten.

Das Highlight ist der erste Blick vom Flur in die große, hohe Wohndiele.

Fachwerkbalken, eine offene, abwechslungsreiche Architektur überzeugen hier sofort. Die vorgenommene Modernisierung unterstreicht den Charme und die Historie dieses besonderen



landwirtschaftlichen Wohngebäudes.

Von der großzügigen Diele, in der ein großer Esstisch als Familienmittelpunkt Platz findet, geht es in die offene Küche, die einen praktischen Gartenausgang bietet.

Die Größe der Diele lässt vielfältige Nutzung und Möbelkonzepte zu, Couchecken, Kaminsitzgruppe oder ein integrierter Homeoffice-Bereich, vieles ist möglich. Von hier aus gelangen Sie auch auf die vorgelagerte, nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Im Anschluss an die Diele befindet sich noch ein weiteres, schön geschnittes Zimmer mit herrlichen Blickachsen in den Garten.

Der Fußboden des Erdgeschosses besteht aus gesägten Biberschwänzen, die von Dächern alter Häuser gesichert wurden, ein besonderes historisches Detail. Unter den Biberschwänzen arbeitet eine Fußbodenheizung für Ihre Wärme oder Sie nehmen an kalten Tagen den wasserführenden Kaminofen, der seine Wärme an die Diele abgibt und gleichzeitig an den Heizkreislauf des Hauses angeschlossen ist, gleich mit dazu.

Ein Lehmputz sorgt auf dieser Ebene für ein besonders gutes Raumklima.

Über eine Holzterrappe gelangen Sie auf die erste Ebene über der Wohndiele.

Hier befinden sich zwei sehr individuelle Kinderzimmer auf jeweils zwei Ebenen und ein Vollbad mit einem Doppelwaschtisch, Wanne und Dusche.

Über eine weitere Holzterrappe gelangen Sie in den nachträglich wohnlich ausgebauten Bodenbereich, der zwei schöne Zimmer beherbergt, die perfekt als Schlafzimmer oder Schlafzimmer plus Ankleide genutzt werden können. Von dem einen Zimmer können Sie einen großzügigen Abstellbereich im Dachgeschoss erreichen

Im massiven Nebengebäude befindet sich im linken Teil eine Sauna, ein WC und eine Dusche mit entsprechendem Vorraum. Im rechten Teil ist hinter einem Vorraum die gesamte Haustechnik mit den Hauseinführungen untergebracht.

Kurz noch einige Angaben zur Technik im Haus:

- Glasfaser im Haus
- umfangreiches Netzwerk mit der Möglichkeit, Smart-Home bei Wunsch aufzubauen
- gehobene Elektroausstattung mit Steckdosen, die bei Bedarf schaltbar sind
- Beheizung über eine Gastherme aus dem Jahre 2021
- Feststoffheizung vorhanden, aber nicht angeschlossen
- großer Pufferspeicher für Warmwasser
- Wasserführender Kaminofen
- Hauswasserwerk für die Gartenwasserversorgung aus der hauseigenen Zisterne
- Vorrüstungen für Grauwassernutzung für WC-Spülung und Waschmaschine

Die kleinere Wohnung erreichen Sie über einen separaten Eingang auf der Nordseite des Hauses.

Diese abgeschlossene Wohneinheit ist sehr individuell geschnitten und erstreckt sich über 2 Etagen plus einem Zwischengeschoss. 3,5 Zimmer, Küche, Bad sind perfekt geeignet für ein Paar oder eine Einzelperson. Auch eine Ferienvermietung wäre möglich. Durch die Größe des Grundstücks können Sie



dem Mieter ohne Ihre Privatsphäre einzuschränken Gartenteile zur Nutzung überlassen.

Der Außenbereich besticht durch seine gepflegte Gartenanlage, die ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

Ein massives Nebengebäude mit Saunabereich und Haustechnik sowie ein Doppelcarport mit dahinterliegenden Abstellmöglichkeiten runden das Platzangebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen gemeinsamen Besichtigungstermin abzustimmen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1770.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Doppelcarport mit Möglichkeit der Installation einer Wallbox, Nebengebäude mit Sauna und Haustechnik, sichtgeschützter Gartenbereich, Terrasse

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis              |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 20.09.2034                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1770                           |
| Primärenergieträger        | Gas                            |
| Endenergieverbrauch        | 102,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | D                              |



# Lage

Das historische Fachwerkhaus liegt in der Straße "Bast" in Eutin-Fissau in unmittelbarer Nähe zu einem Kindergarten, der Grundschule und dem Ferienhof "Gröne".

Durch die zentrale Lage in Eutin-Fissau am Dorfteich haben Sie nach Süden keinen Nachbarn und genießen die Fläche des Dorfteiches quasi wie eine Erweiterung Ihres Grundstücks.

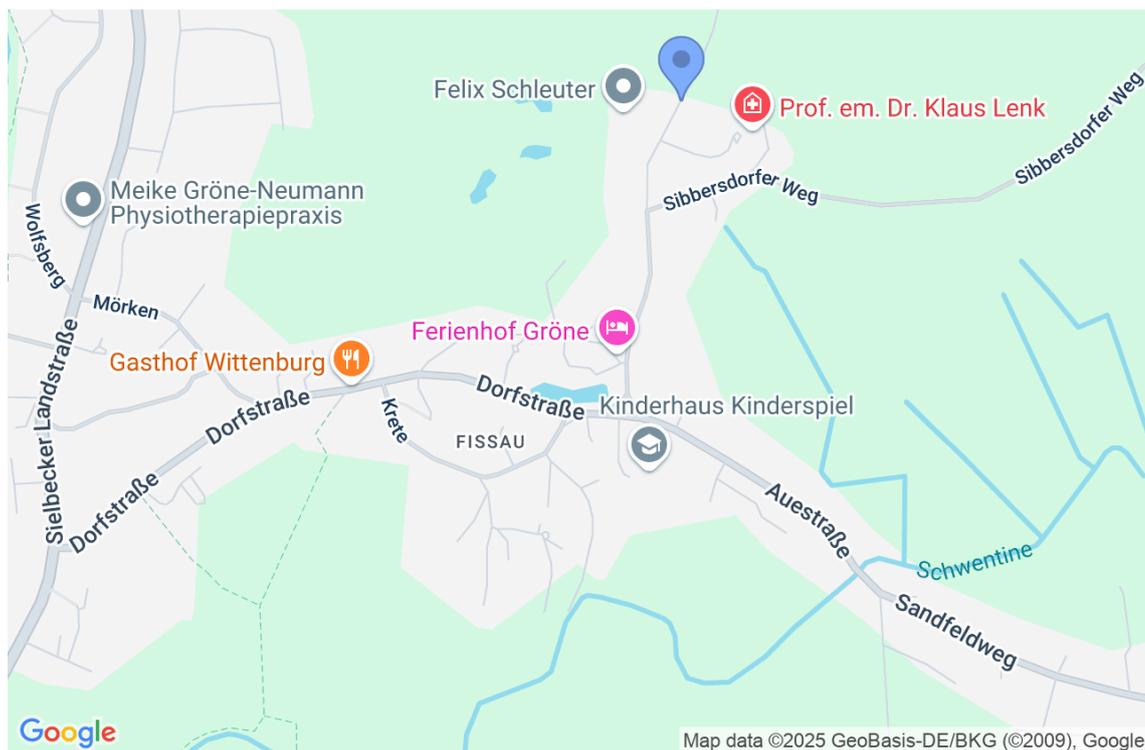
Ein reges Dorfleben zeichnet dieses schöne Fleckchen Erde zwischen den drei Seen Kellerssee, Großer Eutiner See und Sibbersdorfer See aus.

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 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.



Bast 1b, 23701 Eutin-Fissau, Deutschland





Blick auf das Gebäudeensemble



Blick auf den Hauseingang, Wohnung 1



Blick auf das Gebäudeensemble



Blick in den Innenhof



Blick auf die Terrasse



Zugang in den Garten





Blick auf das Haus



Blick auf den Garten der 2. Wohnung



Blick auf das Gebäudeensemble



Diele



Diele mit Blick zur Küche



Diele mit Blick in Küche





Diele



Küche



Küche mit Blick zum Hofbereich



Küche



Wohnbereich und Zugang auf die Terrasse



Blick zum Kamin





Blick vom Wohnbereich zur Diele



separates Zimmer im Wohnbereich



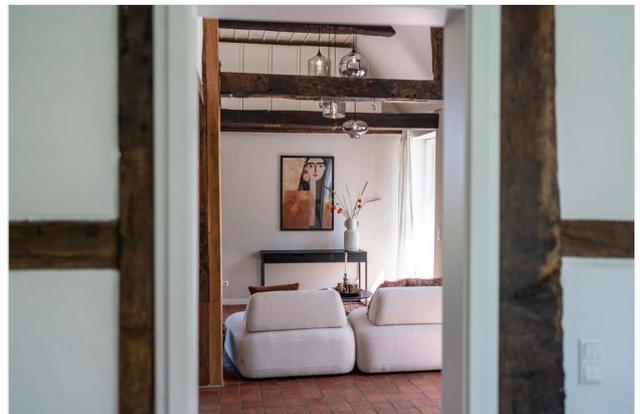
separates Zimmer im Wohnbereich



Blick in den Garten



Separates WC im Erdgeschoss



Blick in den Wohnbereich





Eingangsbereich mit Garderobe



Diele mit Blick in die obere Ebene



Treppe in das Obergeschoss



Flur auf der 2. Ebene



Kinderzimmer 10,4 m<sup>2</sup>



Kinderzimmer 10,4m<sup>2</sup>





Kinderzimmer 12,5 m<sup>2</sup>



Kinderzimmer 12,5 m<sup>2</sup>



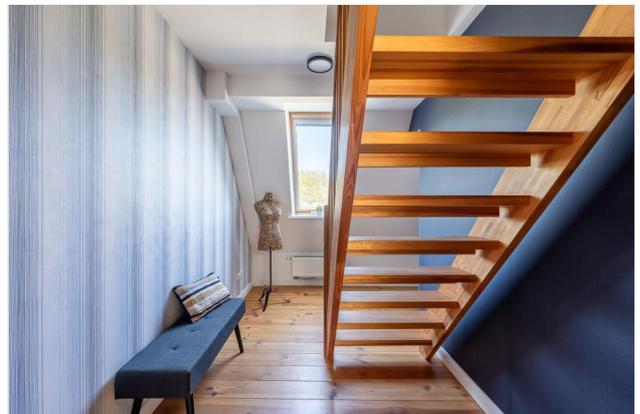
Kinderzimmer 12,5 m<sup>2</sup>



Duschbad auf der 2. Ebene



Duschbad auf der 2. Ebene



Treppe in die 3. Ebene





Schlafzimmer auf der 3. Ebene



Zimmer auf der 3. Ebene



Blick auf das Nebengebäude



Sauna und Badezimmer im Nebengebäude



Blick auf das Gebäudeensemble



Zufahrt zum Doppelcarport





Zufahrt zum Haus



Zufahrt zum Haus



Blick auf das Gebäudeensemble



Blick auf das Gebäudeensemble



Blick auf das Gebäudeensemble



Blick auf die Terrasse





Blick auf die Terrasse



Blick auf die Terrasse



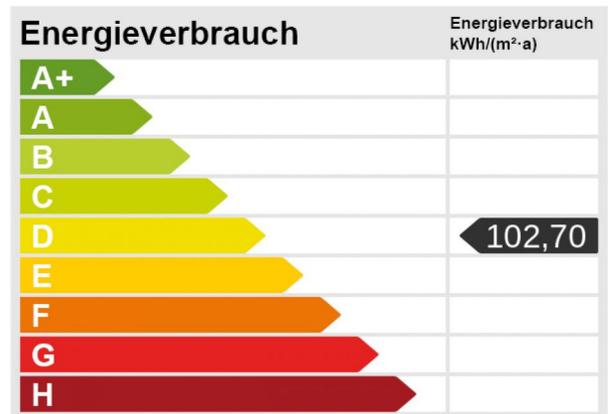
Blick auf das Gebäudeensemble



Umfang des Grundstücks

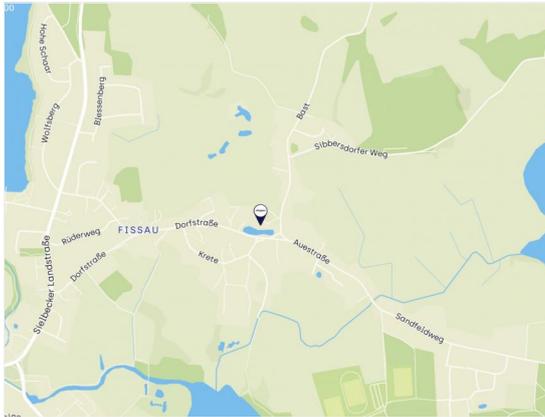


Weitblick in die Umgebung

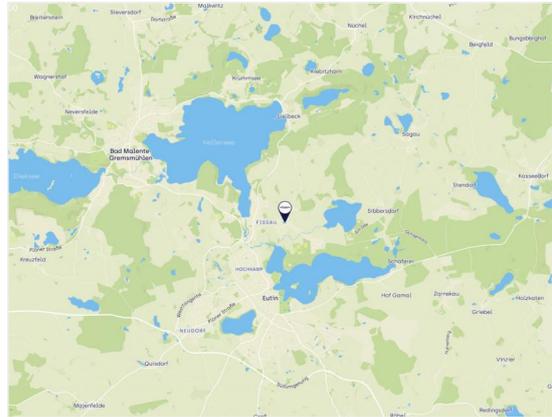


Energieskala

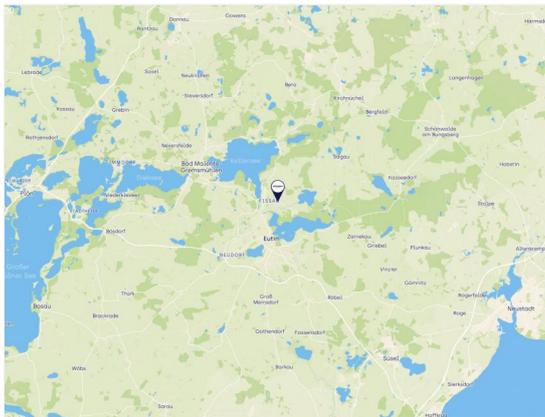




Lageplan



Lageplan

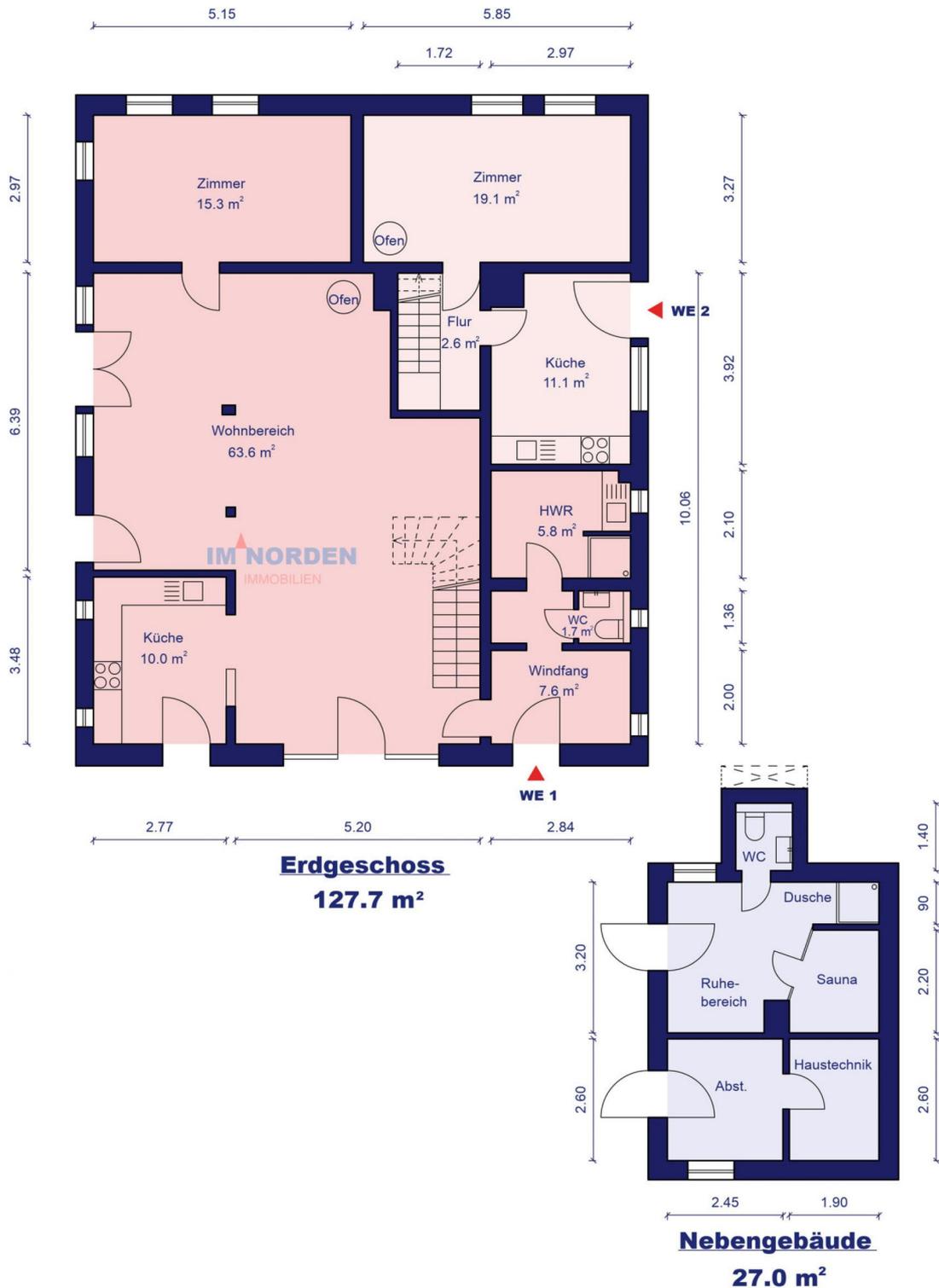


Lageplan



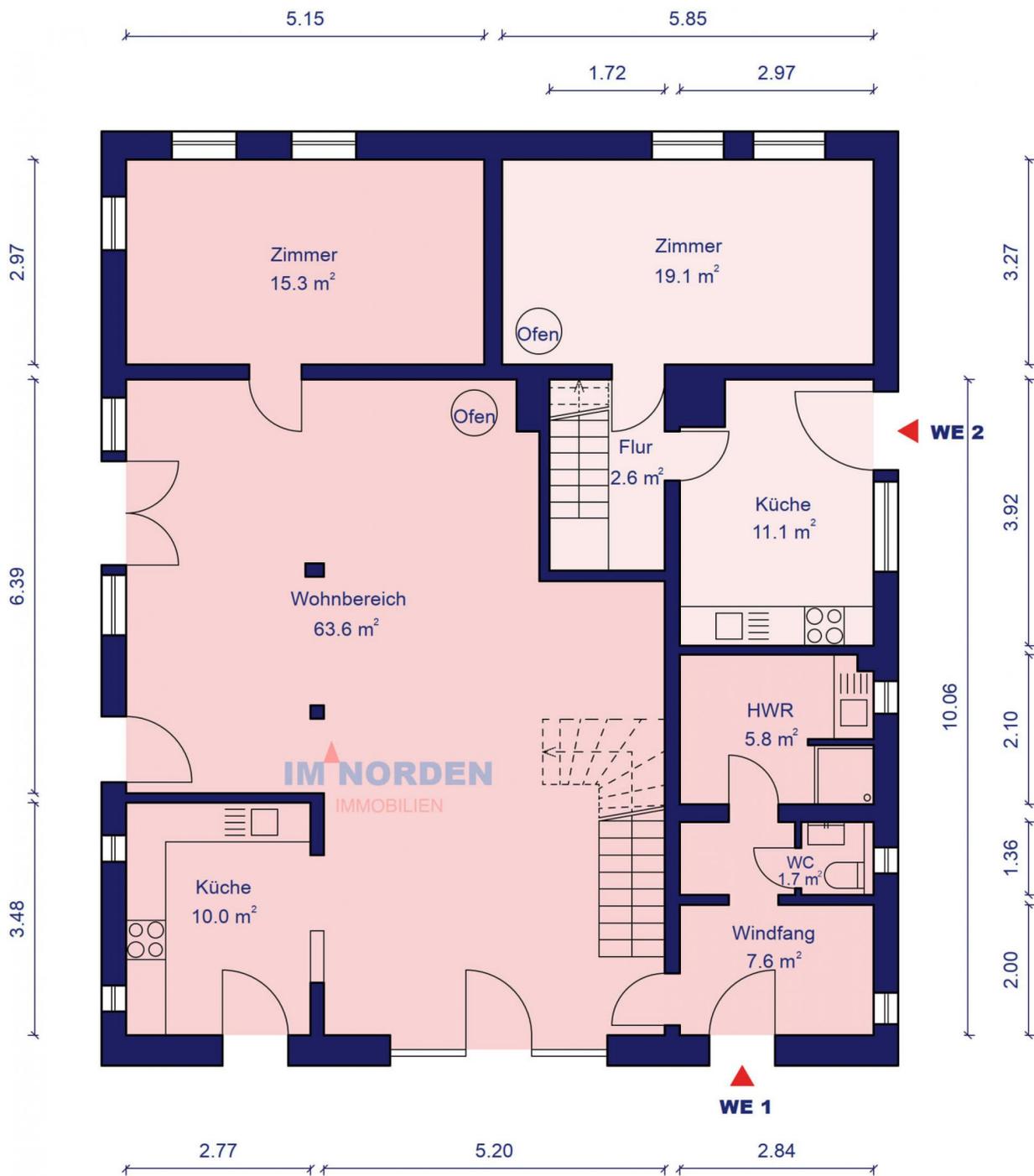
# Grundriss

## Erdgeschoss und Nebengebäude



# Grundriss

## Erdgeschoss



### **Erdgeschoss**

**127.7 m<sup>2</sup>**



# Grundriss

## 2. Ebene



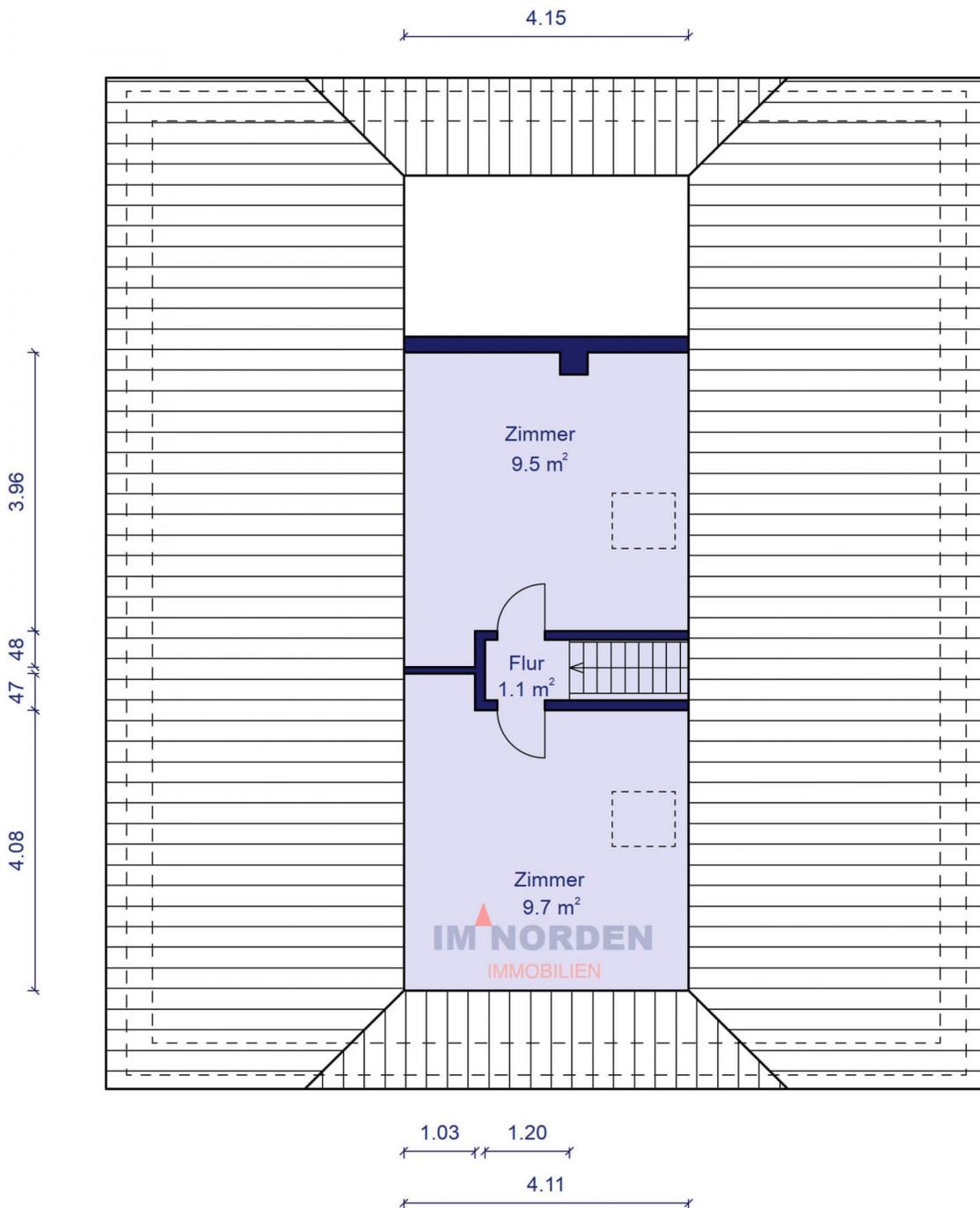
## 2. Ebene

69.8 m<sup>2</sup>



# Grundriss

## 3. Ebene WE 1



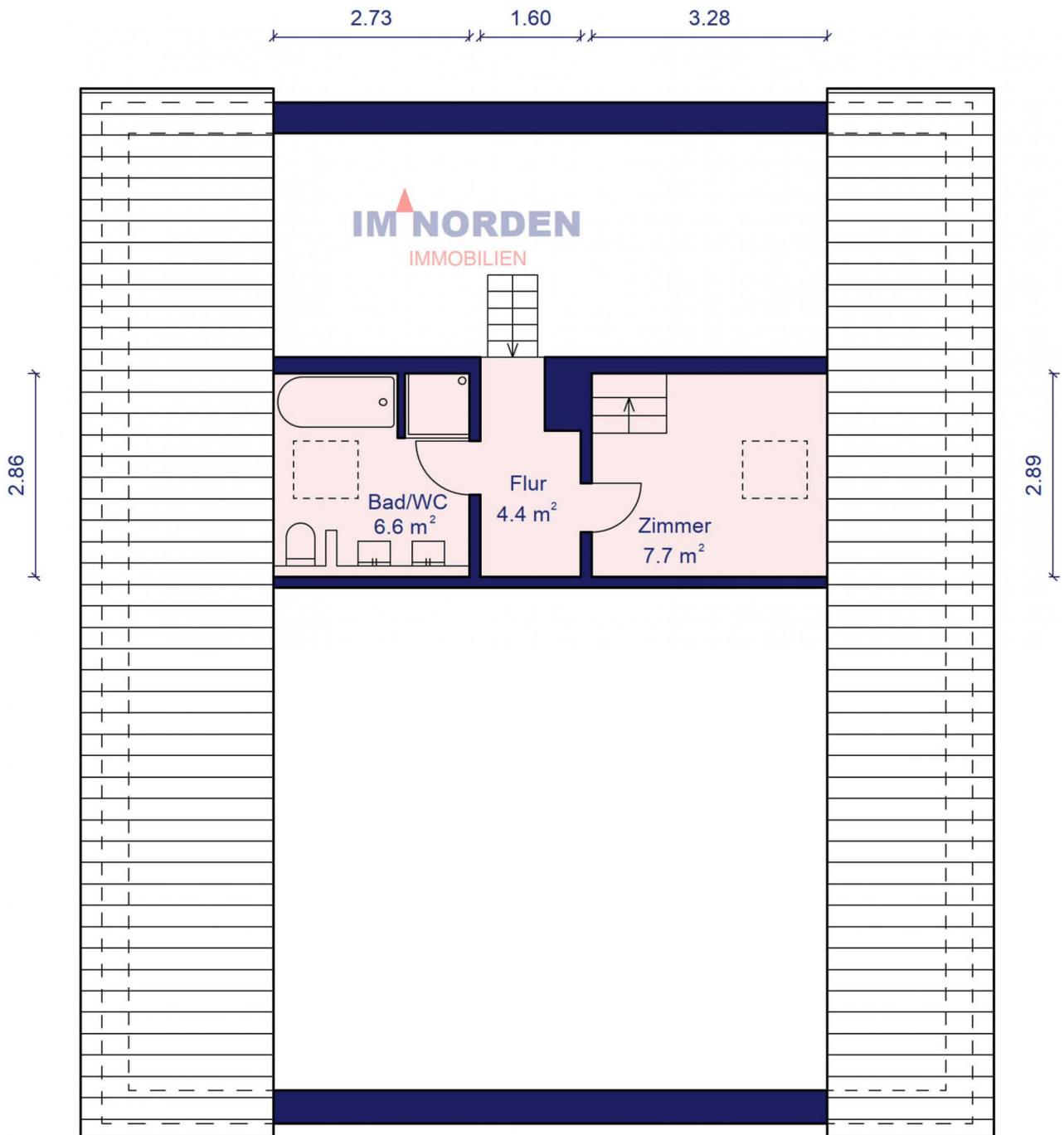
### **3. Ebene WE 1**

**20.3 m<sup>2</sup>**



# Grundriss

## 3. Ebene WE 2



### **3. Ebene WE 2**

**18.7 m<sup>2</sup>**

