Historisches Fachwerkhaus mit zwei Wohnungen in Eutin-Fissau

23701 Eutin-Fissau, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-351-25

Wohnfläche ca.: **216,20 m²** - Gesamtfläche ca.: **263,50 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **895.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Historisches Fachwerkhaus mit zwei Wohnungen in Eutin-Fissau

Objekt-ID	H-351-25
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Bast 1b 23701 Eutin-Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	21/14 + 21/17
Wohnfläche ca.	216,20 m²
Nutzfläche ca.	20,30 m²
Gesamtfläche ca.	263,50 m²
Grundstück ca.	1.128 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	9
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1770
Zustand	gepflegt
Carportstellplatz	1 Stellplatz
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

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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 m², das direkt am Dorfteich im alten Kern von Fissau gelegen ist, erstreckt sich die Wohnfläche über 216 m² 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 m² 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.

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

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 Holztreppe 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 Holztreppe 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.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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 Kellersee, 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

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 102.70 kwh/(m²*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

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

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1770
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	102,70 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Objektfotos

Blick auf das Gebäudeensemble

Blick auf den Hauseingang, Wohnung 1

Blick auf das Gebäudeensemble

Blick in den Innenhof

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Blick auf die Terrasse

Zugang in den Garten

Blick auf das Haus

Blick auf den Garten der 2. Wohnung

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Blick auf das Gebäudeensemble

Diele

Diele mit Blick zur Küche

Diele mit Blick in Küche

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Diele

Küche

Küche mit Blick zum Hofbereich

Küche

Wohnbereich und Zugang auf die Terrasse

Blick zum Kamin

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Eingangsbereich mit Garderobe

Diele mit Blick in die obere Ebene

Treppe in das Obergeschoss

Flur auf der 2. Ebene

Kinderzimmer 10,4 m²

Kinderzimmer 10,4m²

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

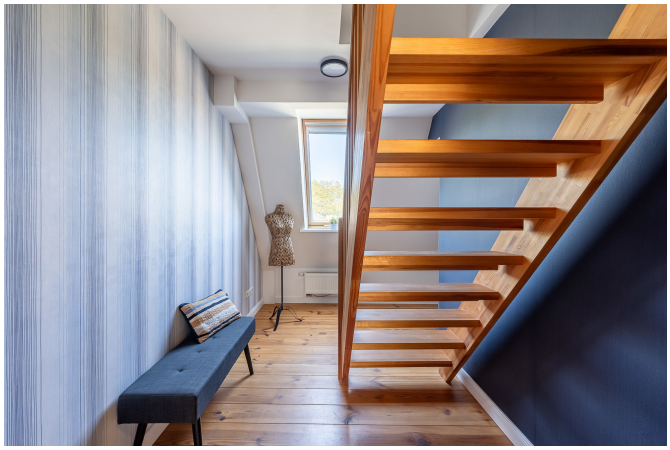
Kinderzimmer 12,5 m²

Kinderzimmer 12,5 m²

Kinderzimmer 12,5 m²

Duschbad auf der 2. Ebene

Duschbad auf der 2. Ebene



Treppe in die 3. Ebene

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Schlafzimmer auf der 3. Ebene

Zimmer auf der 3. Ebene

Blick auf das Nebengebäude

Sauna und Badezimmer im Nebengebäude

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Blick auf das Gebäudeensemble

Zufahrt zum Doppelcarport

Zufahrt zum Haus

Zufahrt zum Haus

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Blick auf das Gebäudeensemble

Blick auf das Gebäudeensemble

Blick auf das Gebäudeensemble

Blick auf die Terrasse

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Blick auf die Terrasse

Blick auf die Terrasse

Blick auf das Gebäudeensemble

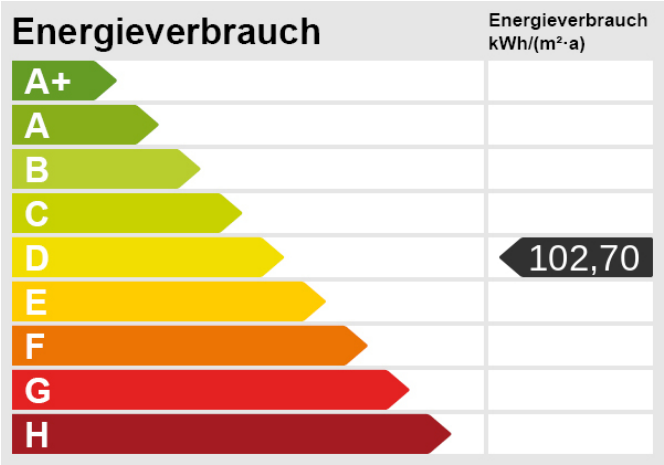
Umfang des Grundstücks

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

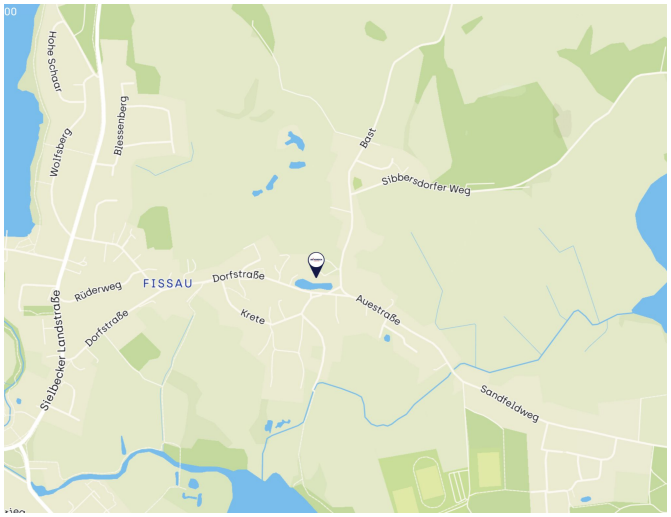
eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

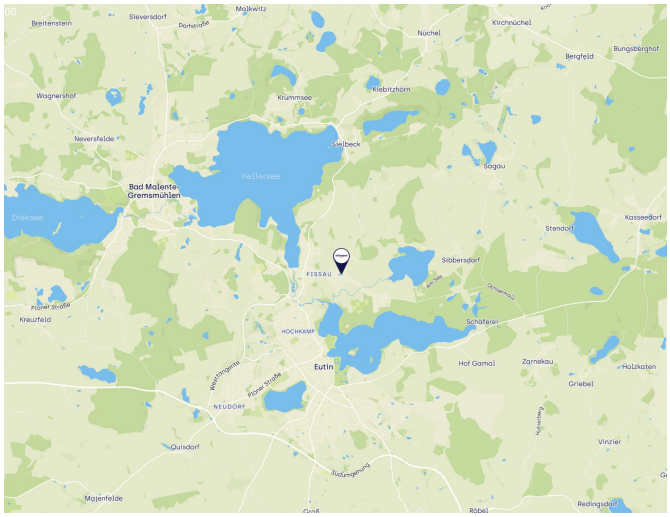
Weitblick in die Umgebung



Energieskala



Lageplan

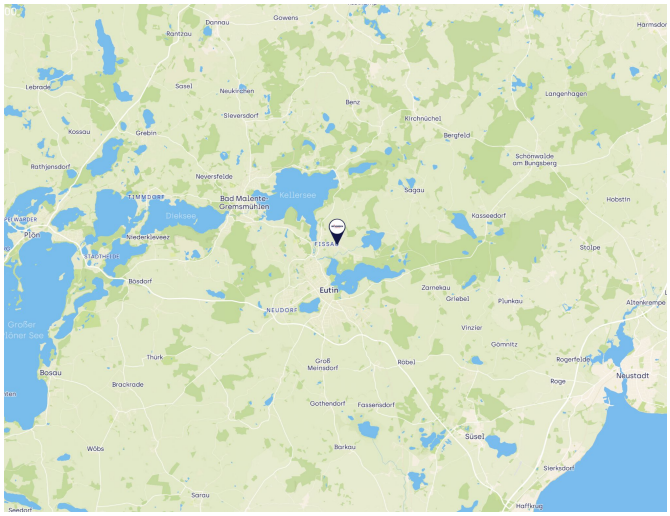


Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



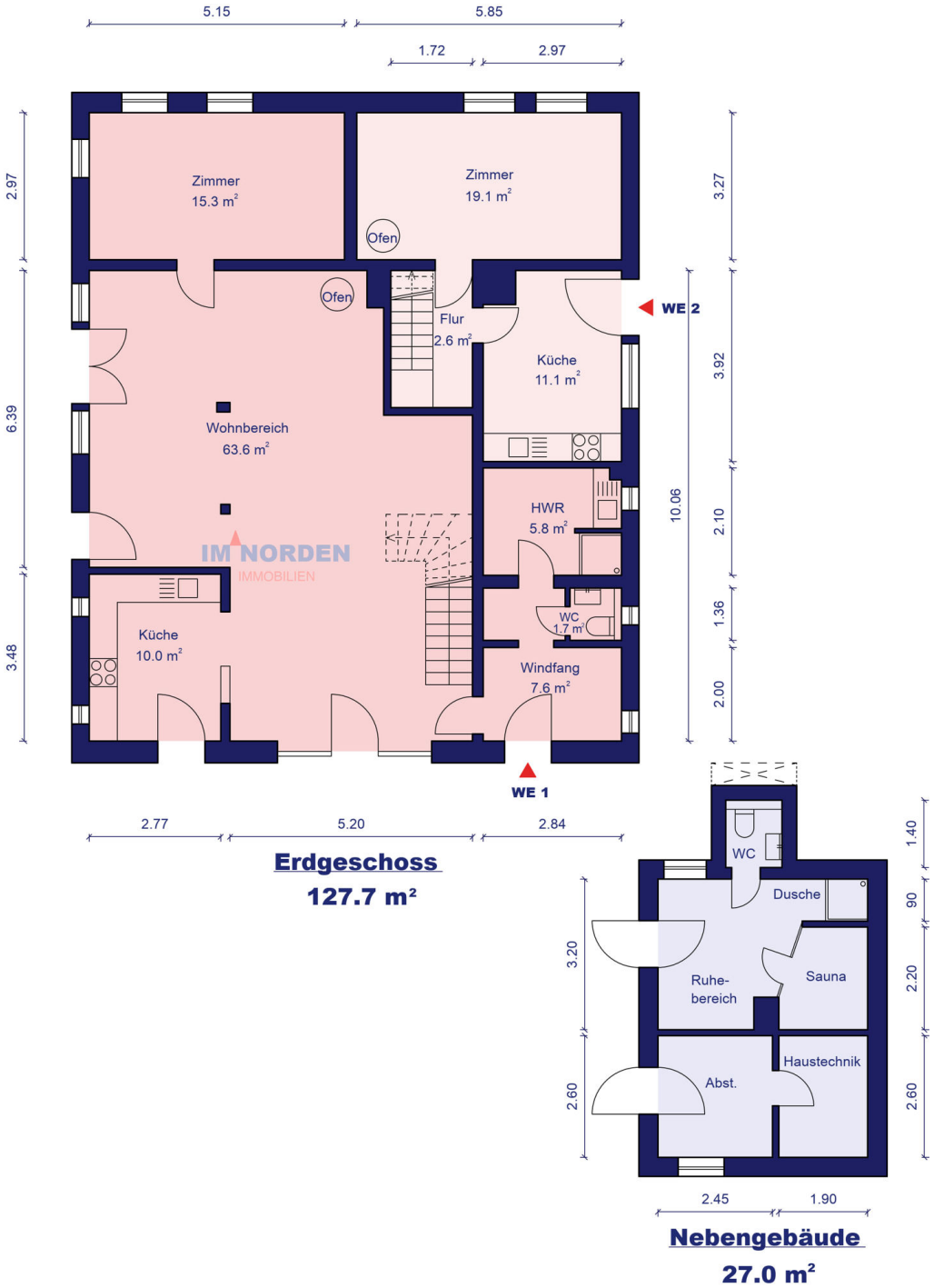
Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

Grundrisse

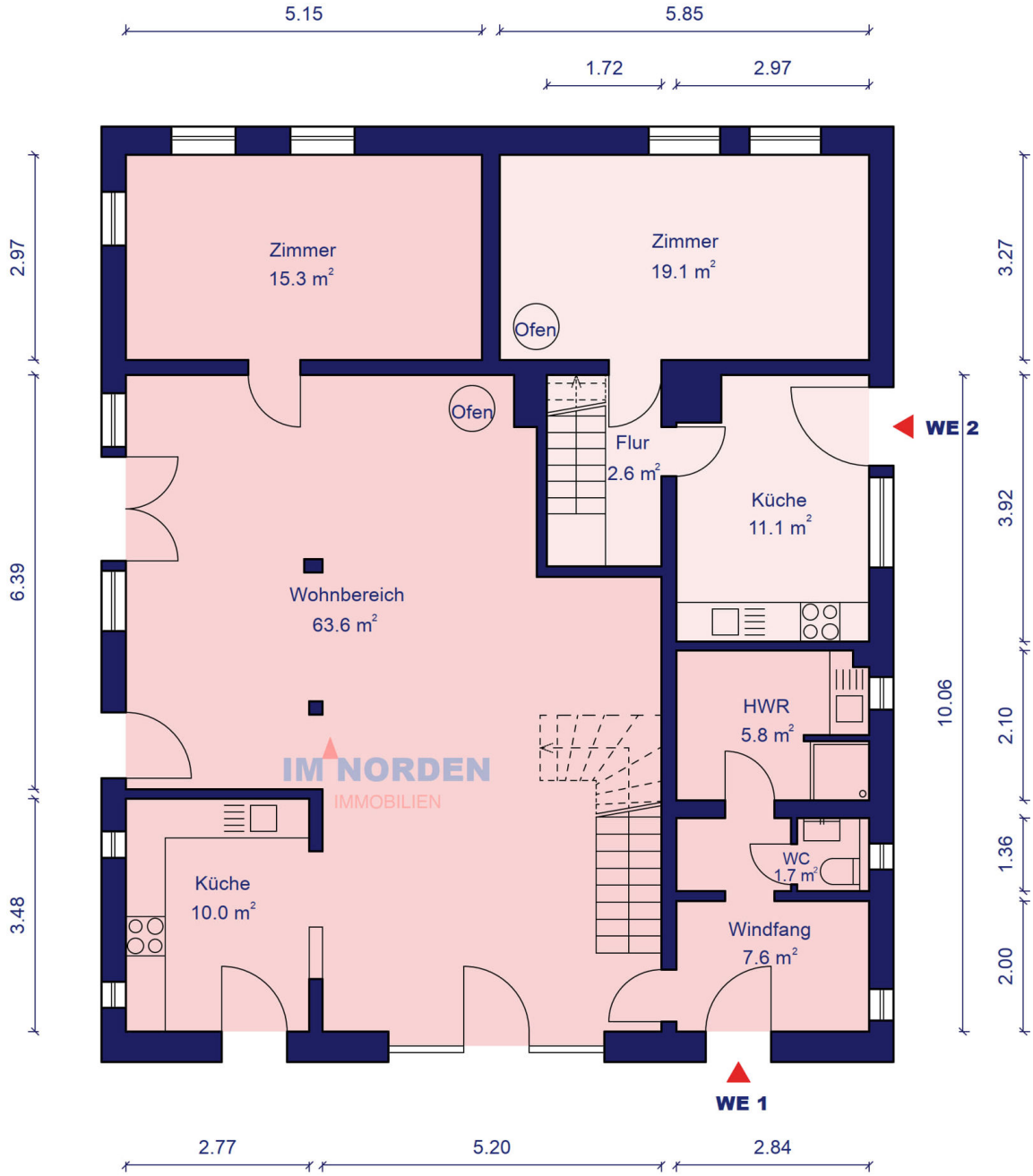


Erdgeschoss und Nebengebäude

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



Erdgeschoss

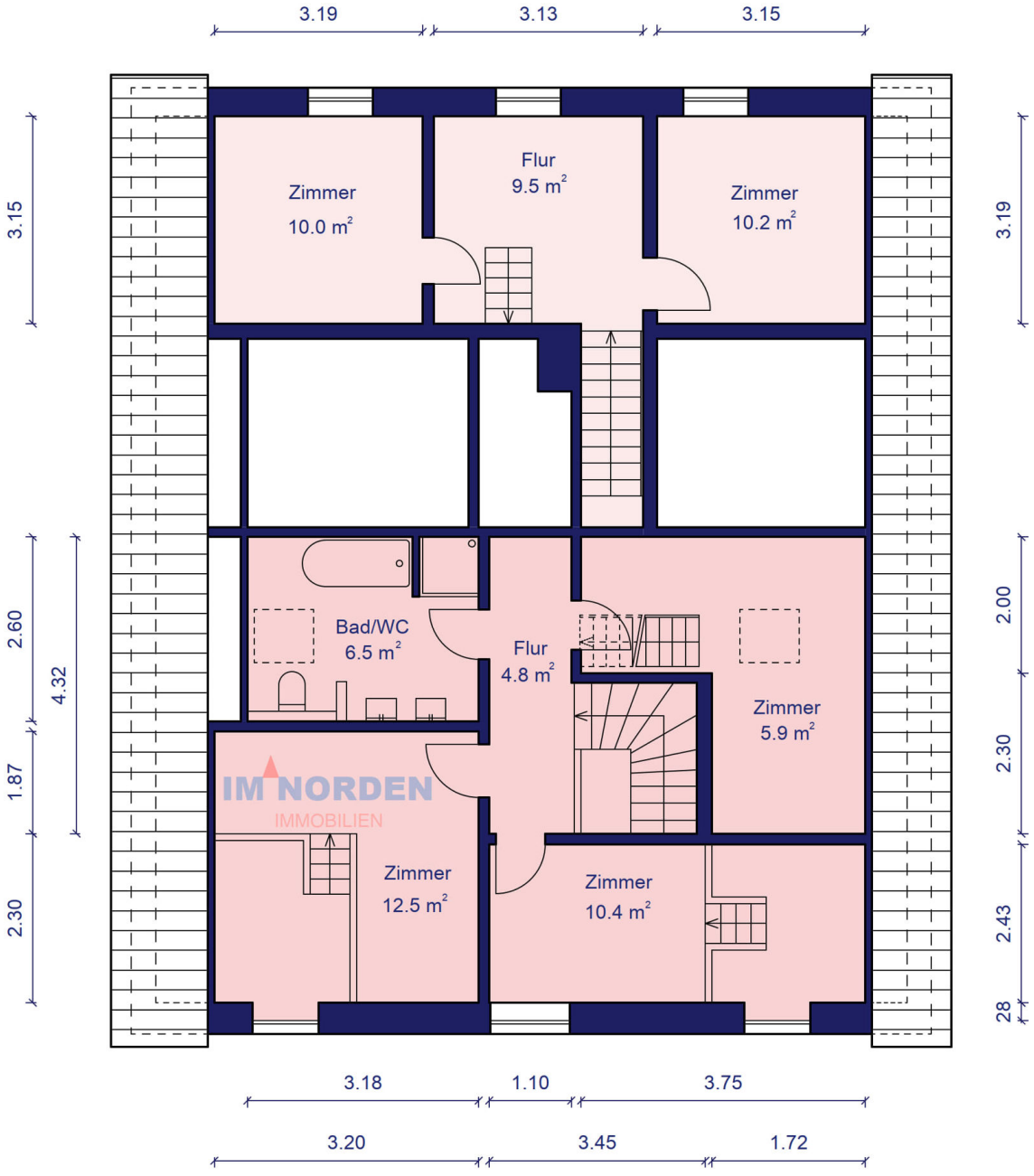
127.7 m²

Erdgeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



2. Ebene

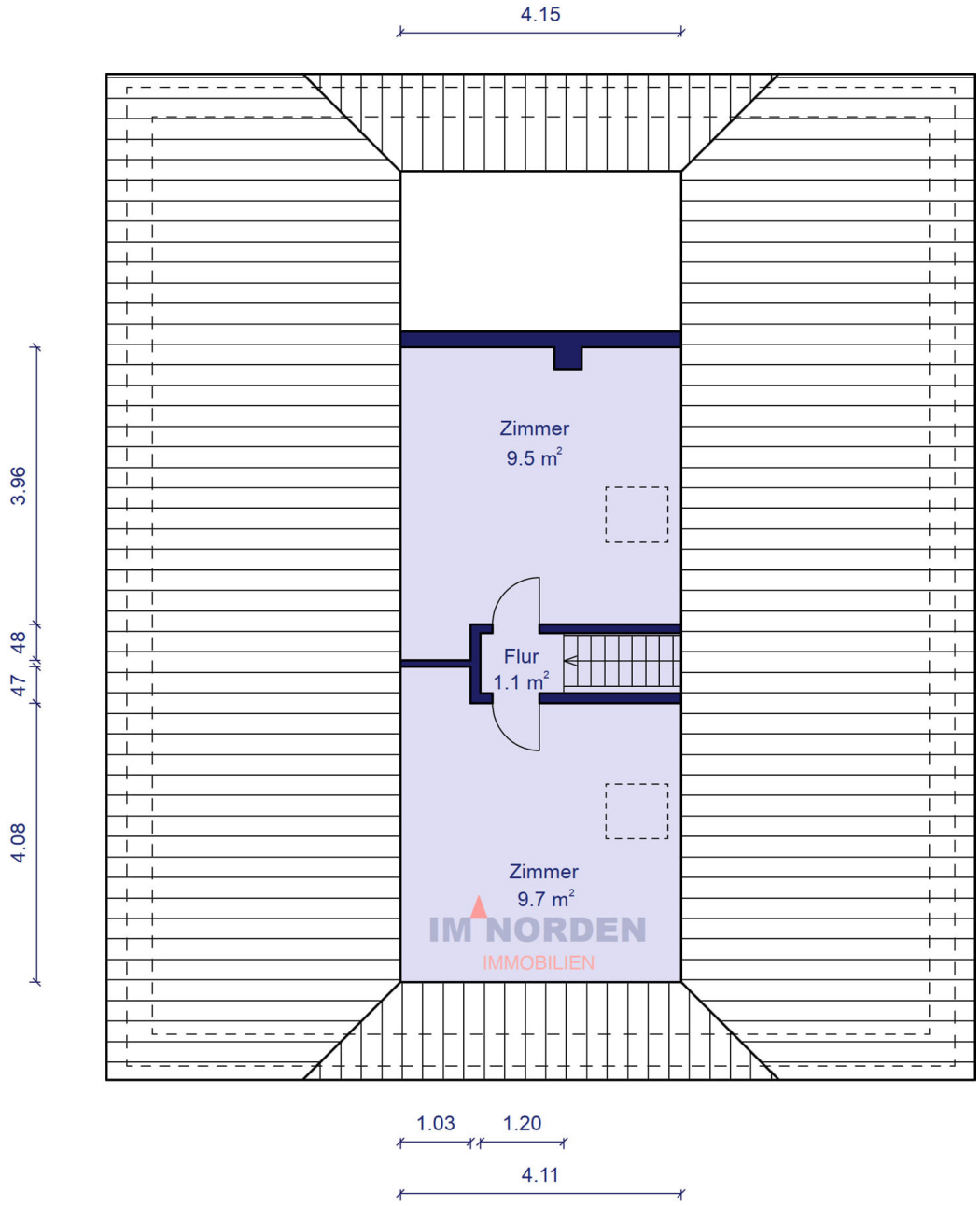
69.8 m²

2. Ebene

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



3. Ebene WE 1

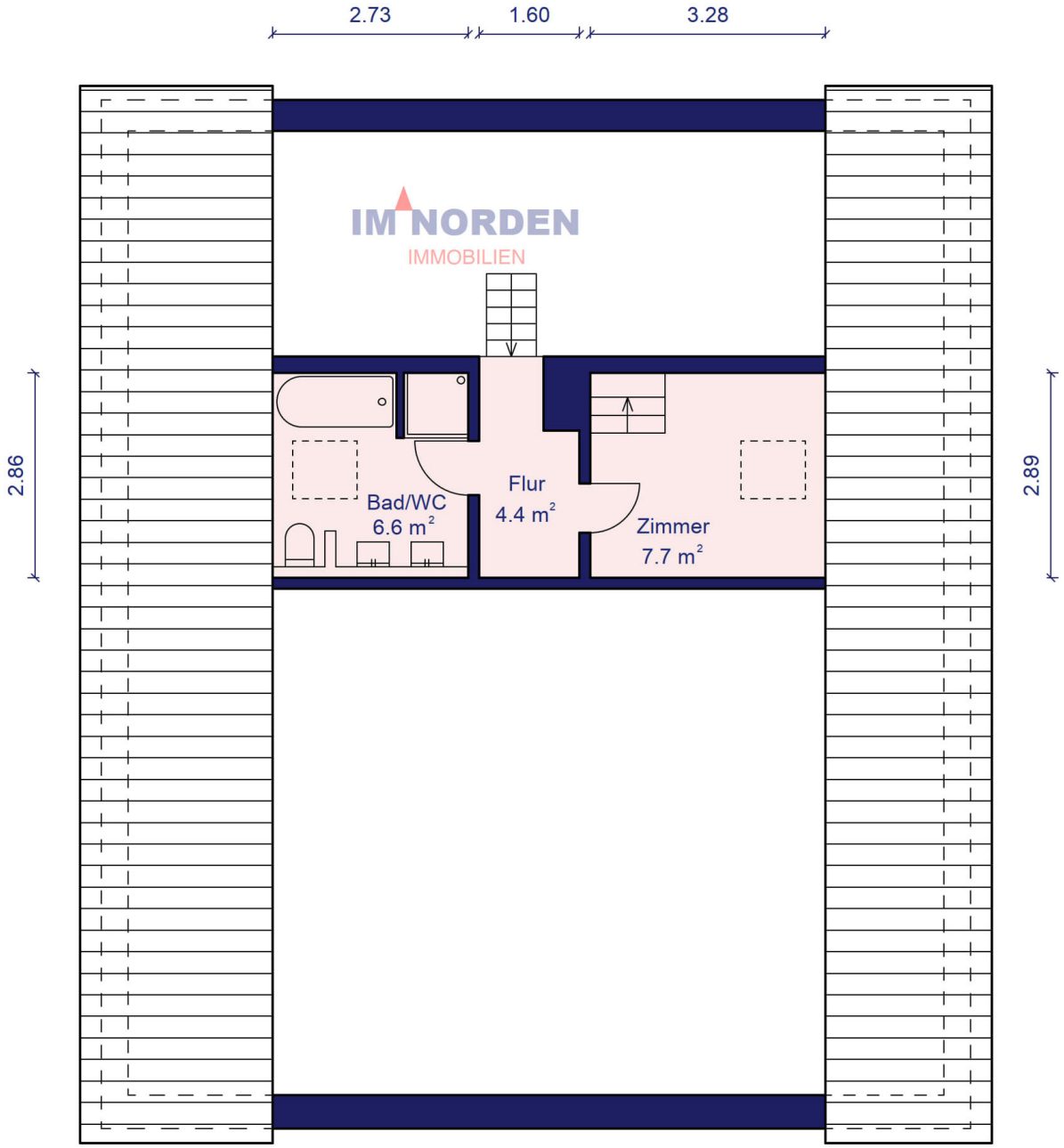
20.3 m²

3. Ebene WE 1

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219



3. Ebene WE 2

18.7 m²

3. Ebene WE 2

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Eberhard Rupprecht

eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de

Tel. 00491709050219

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	00494521790450
Telefon	00491709050219