

Zweifamilienhaus mit Büroräumen

23701 Eutin / Fissau, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt-ID: WUG-13-24



Wohnfläche ca.: **177,10 m²** – Bürofläche ca.: **200,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **586,20 m²**
– Kaufpreis: **550.000 EUR**



Zweifamilienhaus mit Büroräumen

Objekt-ID	WUG-13-24
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Sielbecker Landstraße 50 23701 Eutin / Fissau
Gemarkung	Fissau
Flur	007
Flurstück	117/29
Wohnfläche ca.	177,10 m ²
Nutzfläche ca.	209 m ²
Bürofläche ca.	200,10 m ²
Gesamtfläche ca.	586,20 m ²
Vermietbare Fläche ca.	377,20 m ²
Grundstück ca.	1.053 m ²
Status	vermietet
Außenstellplätze	8
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Gewerblich nutzbar
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	550.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses architektonisch anspruchsvolle Zweifamilienwohnhaus mit Büroräumen wurde 1974 auf einem 1.053 m² großen Grundstück erbaut.

Bauherr des Hauses war der ursprüngliche Eigentümer des Nachbarhauses, der im Erdgeschoss dieses Hauses sein Planungsbüro betrieben hat.

Architektonische Ähnlichkeiten sind daher erkennbar.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, inklusive 2 Tiefgaragenstellplätzen.

Weitere 8 Stellplätze stehen vor dem Haus zur Verfügung.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich 2 großzügige, vermietete Wohnungen.

Ausstattung

Über den mit Natursteinen gepflasterten Hofplatz, auf dem die PKW-Stellplätze untergebracht sind, erreicht man den Hauseingang, der in das Büro und über eine Treppe in die Wohnungen im Obergeschoss und in den Keller führt.

Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume für die Wohnungen, die Heizungsanlage aus dem Jahre 1986 nebst den Öltanks, ein großer Hauswirtschaftsraum und die Tiefgaragenplätze.

2 weitere Räume sind ebenfalls aus dieser Ebene erreichbar, zusätzlich auch direkt vom Büro aus.

Die Bürofläche im Erdgeschoss mit rd. 200 m² verteilt sich auf insgesamt 8 Büroräume, einen großzügigen Empfangsbereich,

WC's und eine Teeküche. Hinzu kommen ca. 45 m² Nebenflächen im Keller, nutzbar als Archiv, Kopierraum etc.

Die Büroeinheit ist vor Kurzem frei geworden. Eine Weiternutzung als gewerbliche Einheit für unterschiedliche Nutzungen ist möglich, ggbf. auch der Umbau in Wohnungen.

Im Obergeschoss befinden sich 2 großzügige 3-Zimmerwohnungen mit ca. 80 m² und 98 m² Wohnfläche.

Beide Wohnungen sind seit Jahrzehnten zu einem bei weitem nicht mehr marktgerechten Preis vermietet.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahrs, aufgrund der sehr soliden Bauweise sind technische Mängel nicht erkennbar, im Wesentlichen sind hier nur Modernisierungen erforderlich und eine Anpassung der Heizsituation.

Fenster wurden in Teilbereichen in den Jahren 2017 und 2023 getauscht.

Aufgrund der Vermietungssituation haben wir aus Diskretionsgründen auf Fotos in den Wohnungen verzichtet.

Eine Immobilie, die durch Ihre Großzügigkeit viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.



Lage

Dieses Wohnhaus mit Büro befindet sich in Eutin-Fissau, einem der beliebtesten Ortsteile Eutins, fußläufig nur ca. 150 m vom Kellersee entfernt.

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

Im Ortsteil befinden sich neben den beiden 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.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Vollkeller, diverse Stellplätze



Energieausweis

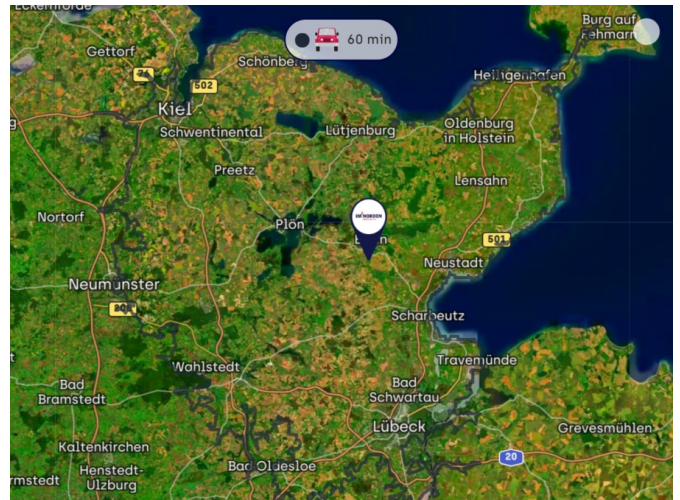
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	192,80 kWh/(m ² ·a)



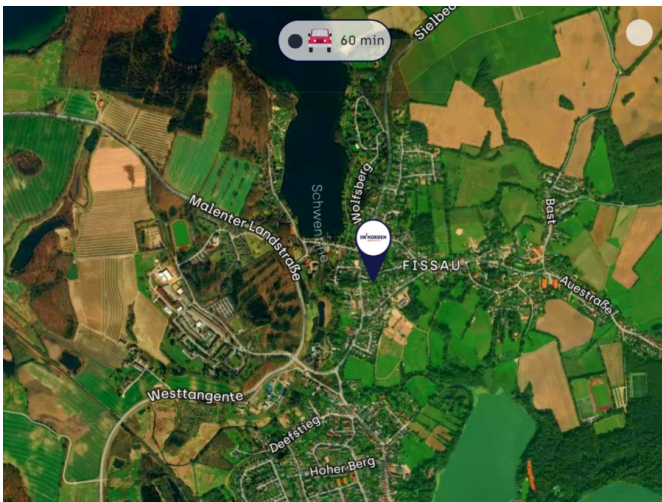
Objektfotos



Strassenansicht



Lageplan



Lageplan



Blick zum Kellersee

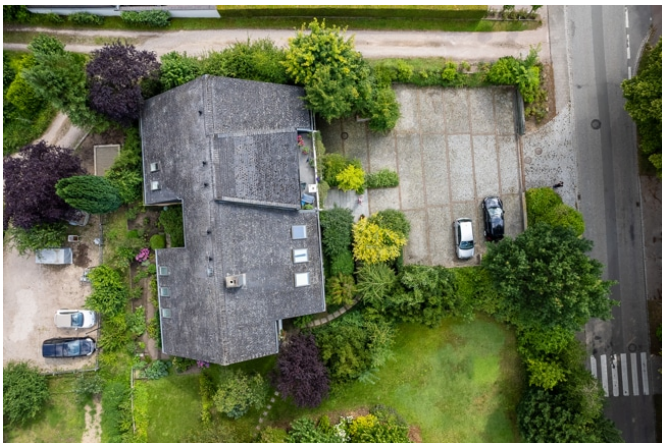




Giebelansicht



Rückwärtige Ansicht



Luftbild mit Anordnung der Stellplätze



Flurbereich mit Aufgang zum Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Empfangsbereich





Bürraum1



Bürraum2



Bürraum3



Bürraum4



Pantryküche



WC-Bereich





Kellerflur mit Aussenzugang



Kellertreppe vom Büro



Kopierraum



Grundrisse



Grundriss EG





Kellergeschoss
ca. 207 m²

Grundriss KG





Grundriss DG



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029





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

