

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Eutin

23701 Eutin, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-108-24



Wohnfläche ca.: **69 m²** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **159.000 EUR**



Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in Eutin

Objekt-ID	ETW-108-24
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Nicoloviusstraße 28 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	014
Flurstück	11/48 und 14/4
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	69 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Offene Küche, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	159.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene, gemütliche 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Eutin.

Die Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein großes, sonniges Wohnzimmer mit Essbereich und offen gestalteter Küche, eine Loggia, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer inkl. Waschmaschinenanschluss und Fenster sowie einen wohnlich ausgebauten Abstellraum im Spitzboden.

Ein Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz im Freien sind der Wohnung fest zugeordnet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Trockenraum runden das Angebot ab.

Die Wohnanlage mit insgesamt 48 Wohnungen wird durch eine regionale Hausverwaltung professionell verwaltet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 213 €, davon wird ca. 27,03 € für die Instandhaltungsrücklage berücksichtigt. Die Instandhaltungsrücklage betrug per 31.12.2022 für die gesamte Wohnanlage rund 32.526 €.

Die Eigentumswohnung kann frei übergeben werden und ist sicher nicht nur zur Eigennutzung interessant, sondern auch als Kapitalanlage zur Festvermietung.



Ausstattung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m², verteilt auf ein Wohnzimmer mit angrenzendem Küchenbereich und Loggia, ein Schlafzimmer, ein Wannenbad und einen wohnlich ausgebauten Abstellraum im Spitzboden.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist komfortabel mit einem kleinen Garderobenbereich ausgestattet und bietet Zutritt zu allen Räumen.

Das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet dank des Grundrisses, die Möglichkeit einen Sitz- und Essbereich einzurichten.

Der angrenzende Küchenbereich ist mit einer Einbauküchenzeile ausgestattet und die sonnige Loggia lädt zum Verweilen ein.

Das Schlafzimmer mit Dachgaube hat ebenfalls eine angenehme Größe. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Dank des großen Fensters verfügt das Badezimmer über viel Tageslicht.

Vom Flur ausgehend gelangt man über eine komfortable Holztreppe in den wohnlich ausgebauten Bereich im Spitzboden.

Des Weiteren gehören zur Wohnung ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz im Freien.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein gemeinschaftlicher Trockenraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vorzustellen.



Lage

Diese Eigentumswohnung liegt in einem ruhigen Wohnviertel von Eutin.

In der Nähe befindet sich ein großes Nahversorgungszentrum mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Egal, ob es sich um einen Stadtbummel oder um die Besorgungen des täglichen Lebens handelt, all dies ist leicht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Damit die Bürgerinnen und Bürger Eutins auch mit dem Fahrrad alles erreichen können, bietet die Stadt ein Verkehrssystem mit vielen Fahrradwegen und -schutzstreifen.

Die Kreisstadt Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand, in denen man zum Beispiel ausgiebige Strandspaziergänge unternehmen kann.

Aber auch Eutin selbst hat sehr viel zu bieten, wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern rundet das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Lübeck und Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

PKW-Außenstellplatz, Kellerraum und eine sonnige Loggia



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Wohn- und Essbereich



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung

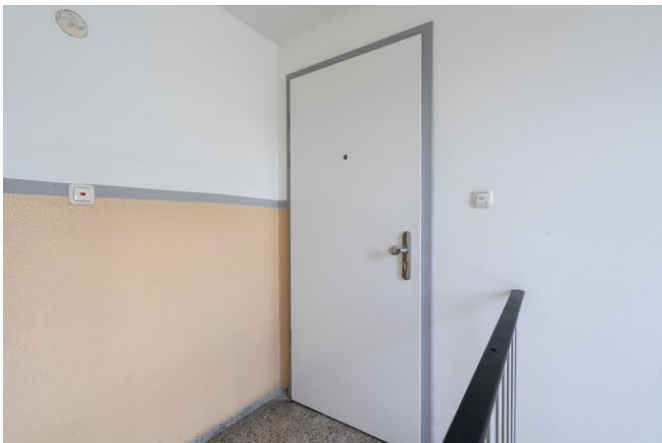




Hauseingang



Hausflur



Wohnungseingangstür



Flur



Zimmer



Einbauküche





Essbereich



Wohn- und Essbereich



Tür zur Loggia



Loggia



Wohnbereich



Badezimmer





Badezimmer



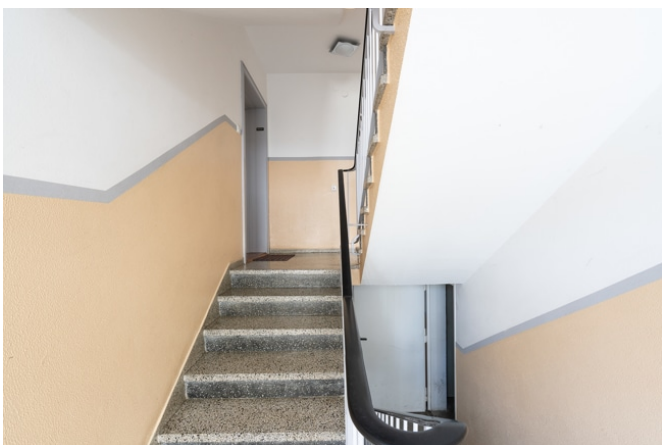
Treppe zum wohnlich ausgebauten Abstellraum



wohnlich ausgebauter Abstellraum



wohnlich ausgebauter Abstellraum



Treppe zum Kellergeschoss



Kellerraum





Gemeinschaftlicher Trockenraum



Stromzähler im Kellergeschoss



Nebeneingang zum Kellergeschoss



Stellplatz

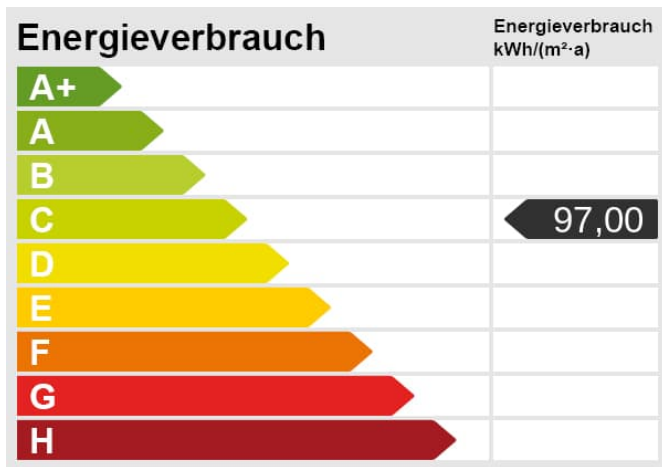


Hausansicht

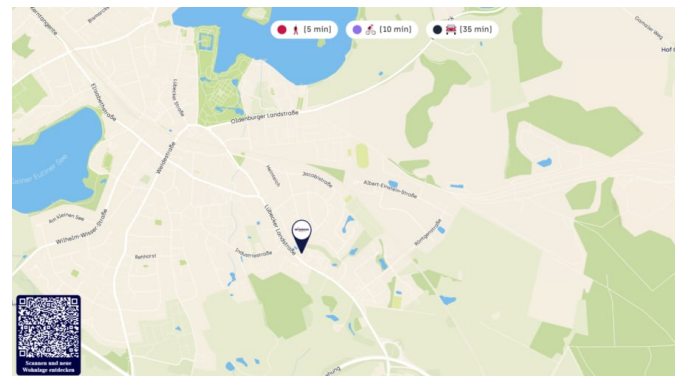


Hausansicht

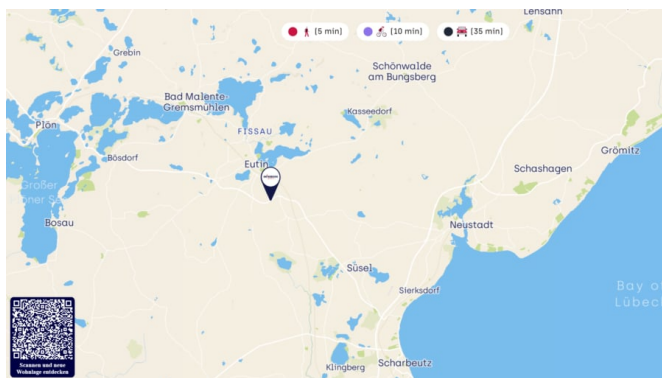




Energieskala



Lageplan



Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/wohnung-eigentumswohnung-dachgeschosswohnung-in-eutin-kaufen-etw-108-24/>



Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss





Spitzboden
13.1 m²

Grundriss Spitzboden





Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
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

