

Freie Eigentumswohnung mit Potenzial in beliebter Lage von Eutin

23701 Eutin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-132-25



Wohnfläche ca.: **59,53 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **89.000 EUR**



Freie Eigentumswohnung mit Potenzial in beliebter Lage von Eutin

Objekt-ID	ETW-132-25
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Ulmenstraße 16 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	2
Flurstück	130/93
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	59,53 m²
Grundstück ca.	2.877 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1966
Zustand	renovierungsbedürftig
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Fahrradraum, Tageslichtbad
Käuferprovision	4.000 € inkl. MwSt
Hausgeld	406,10 EUR
Kaufpreis	89.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung inkl. Loggia befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen aus dem Jahr 1966 in ruhiger Wohnlage von Eutin.

Mit Wohnbereich, Schlafzimmer, Flur, Küche und Badezimmer finden Sie hier auf ca. 59,53 m² Wohnfläche einen klassischen Zuschnitt. Die sonnige Loggia in Süd-West-Ausrichtung komplettiert den Grundriss. Ein Stellplatz zur ausschließlichen Nutzung ist der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung kann frei übergeben werden.

Zusätzlich gehören zwei Kellerräume und ein Abteil im Dachgeschoss zu dieser Wohnung sowie die gemeinschaftliche Nutzung des Waschmaschinen- und Fahrradraums im Kellergeschoss und des Trockenbodens im Dachgeschoss.

Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist.

Für das gesamte Gebäude wurde Ende 2024 ein Sachverständigengutachten zur Überprüfung der Maueranker erstellt.

Über die möglichen Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage will die Eigentümergemeinschaft in 2026 entscheiden.

Die Rücklage betrug per 31.12.2024 ca. 21.581 € und für die Wohnung anteilig ca. 1.666 €.

Das Hausgeld beträgt monatlich 406,10 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage 54,57 €.

Dieses attraktive Angebot bietet sich optimal als Kapitalanlage an, ist aber z.B. auch für einen Singlehaushalt ein interessantes Angebot zur Eigennutzung.



Ausstattung

Klein, aber mit Potenzial – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, diese Eigentumswohnung profitiert von der beliebten Lage in Eutin und wartet auf einen Neustart mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Über den Hauseingang und die kurze Treppe in das Erdgeschoss betreten Sie die Wohnung über die Eingangstür. Der Flur hat eine komfortable Größe, alle Räume können von hier erreicht werden.

Auf der linken Seite der Wohnung befinden sich die Küche, das Badezimmer und das Schlafzimmer, hier profitieren Sie von der Helligkeit der Morgensonne. Der kleine, komfortable Abstellraum bietet Platz für Staubsauger und Co., sowie den Durchlauferhitzer, der die Warmwasserbereitung für Küche und Bad erzeugt.

Der offene Wohnbereich auf der anderen Seite des Flurs präsentiert sich dank des Durchbruchs sehr großzügig, beide Räume können durch die Faltschiebetür auch getrennt werden. Die großen Fensterfronten lassen viel Licht herein, bei Bedarf können Sie aber auch die elektrischen Rollläden auf dieser Wohnungsseite herunterlassen. Auf der Loggia mit Süd-West-Ausrichtung lässt sich die Abendsonne entspannt genießen.

Wir verweisen hier zum besseren Verständnis auf den beigefügten Grundriss, den wir neu aufbereitet haben.

Zwei separate Kellerräume sowie ein eigenes Abteil im Dachgeschoss sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Ein Waschmaschinenraum, ein Fahrradraum im Kellergeschoss sowie ein Trockenbodenraum im Dachgeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern des Hauses zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein direkter Stellplatz vor dem Haus zugeordnet und zur ausschließlichen Nutzung vorbehalten.

Zögern Sie nicht, uns bei Interesse zu kontaktieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Lage

Die zu kaufende Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Hochkamp in Eutin, der überwiegend mit Mehr- und Einfamilienhäusern bebaut ist.

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 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 194.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

sonnige Loggia, zugewiesener Stellplatz, zwei Kellerräume

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	194,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Blick auf die Wohnung mit Loggia



Ansicht Hauseingang und Blick auf die Wohnung



Haustür



Hausflur





Hausflur, Wohnungseingang



Flur



Küche



Badezimmer mit Wanne



Schlafzimmer



Wohnbereich





Wohnbereich, trennbar durch Faltschiebetür



Wohnbereich mit Zugang zur Loggia



Loggia mit Markise



Wohnbereich



Wohnbereich



Flur





Dachboden



Dachboden



Gemeinschaftliche Waschküche



Gemeinschaftlicher Fahrradkeller



Hausansicht von der Ulmenstraße

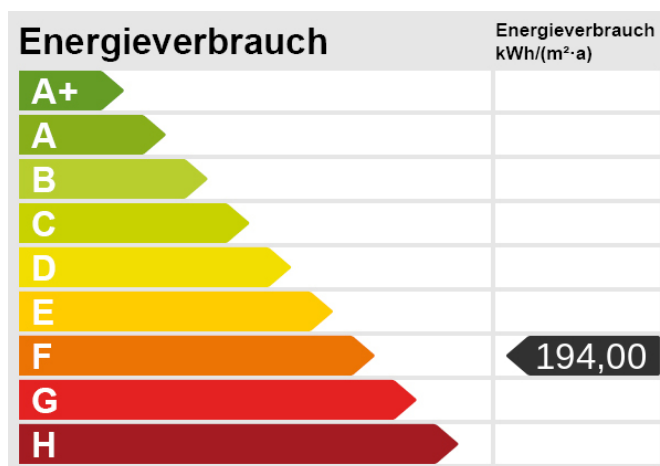


Blick auf die Wohnung mit Loggia

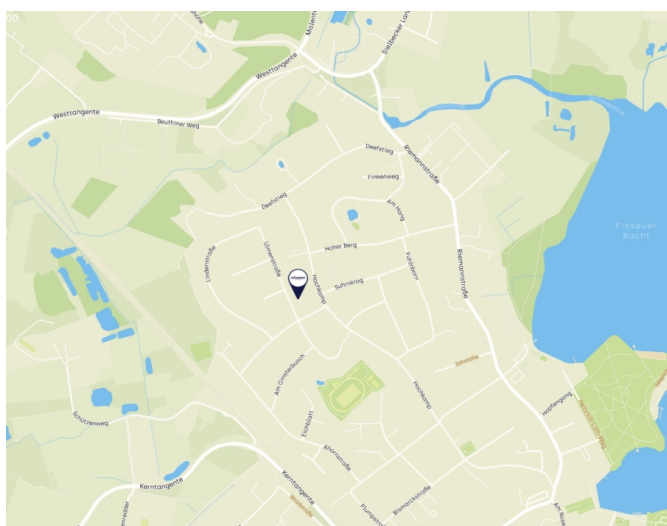




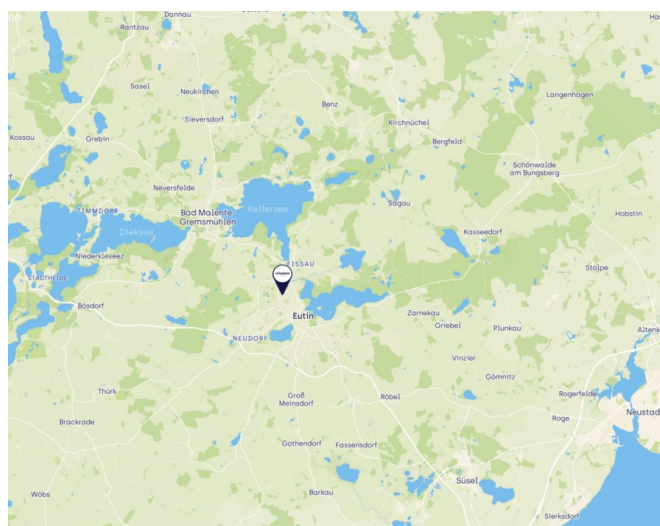
Hausansicht von der Ulmenstraße



Energieskala



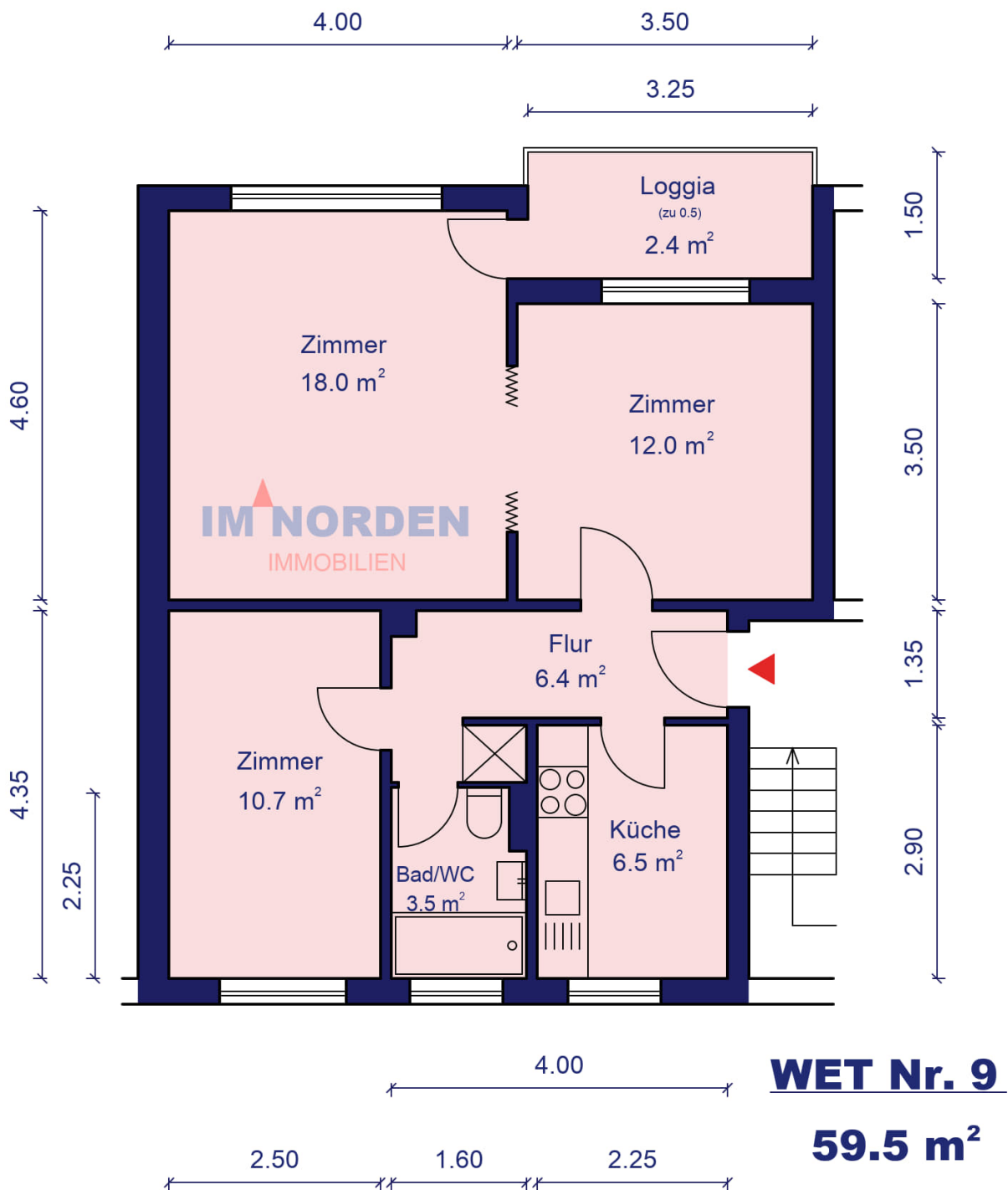
Lageplan



Lageplan



Grundriss



Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000

