

# Freie 3,5 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Balkon

23701 Eutin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-133-25



Wohnfläche ca.: **75 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **155.000 EUR**



## Freie 3,5 Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit Balkon

Objekt-ID	ETW-133-25
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Plöner Straße 150 a 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	4
Flurstück	36/91 + 36/92
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	75 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	2.328 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Glasfaseranschluss, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	331,89 EUR
Kaufpreis	155.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene, frei werdende, 3,5 Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahre 1968.

Aufgrund der Zimmeranzahl und der Größe von 75 m<sup>2</sup> ist die Wohnung optimal für ein Paar mit oder ohne Kind geeignet. Aber auch eine Vermietung zur Kapitalanlage ist durchaus denkbar.

Drei Hauseingänge erschließen 16 Wohnungen, somit ist es eine überschaubare Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine professionelle Verwaltung managt alles rund um die Wohnungsanlage, so dass sich die gesamte Anlage in einem wirklich gepflegten Zustand präsentiert.

Energetische Maßnahmen wurden 2009 durch die Gemeinschaft veranlasst (Außenwanddämmung, Dämmung der obersten Geschoßdecke und Kellerdecke).

Ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Keller, ein eigener Bodenraum und gemeinschaftliche Bodenräume runden das Platzangebot ab.

Ihr Fahrzeug müssen Sie im öffentlichen Raum parken, ein eigener Stellplatz steht nicht zur Verfügung.

Gerne zeigen wir Ihnen die schöne Wohnung und die Wohnanlage im Rahmen einer Besichtigung.



## Ausstattung

Vom mittleren Eingang der Wohnanlage gelangen Sie über eine kurze Treppe zur Erdgeschoßwohnung.

Diese Wohnung haben die jetzigen Verkäufer 2016 erworben und umfassend modernisiert, inklusive einer neuen Elektrik.

Ein zentraler Flur erschließt alle Räume der Wohnung.

Gleich links befindet sich ein Duschbad, ausgestattet mit einer Glasduschkabine von 2020.

Die beiden Zimmer rechts vom Flur werden aktuell als Kinderzimmer genutzt, denkbar ist auch ein Gästezimmer und ein Büro für Homeoffice. Sehr nützlich dafür ist der Glasfaseranschluss in der Wohnung.

Links schließt sich die Küche an das Bad an, die 2017 mit einer neuen Einbauküche ausgestattet wurde. Alle notwendigen elektrischen Geräte sind vorhanden.

Am Ende des Flurs befindet sich links das Schlafzimmer und rechts der große Wohn-Essbereich.

Vom Wohn-Essbereich gelangen Sie auf die sonnige Loggia, auf der Sie die Abendsonne genießen können. Eine Markise schützt Sie bei Bedarf vor der Sonne. Zusätzlich ist auch ein elektrischer Rollladen installiert worden.

Über das Treppenhaus erreichen Sie einen großen Bodenraum, in dem sich sowohl ein separater Abstellbereich befindet, wie auch ein gemeinschaftlicher Trockenraum.

Im Keller können Sie auf gemeinschaftlichen Flächen Ihre Waschmaschine und Ihre Fahrräder unterbringen, zusätzlich steht ein eigener Kellerraum für Ihre persönlichen Dinge zur Verfügung.

Kurz einige Zahlen zu der gesamten Wohnanlage:

- 16 Wohneinheiten gehören zur Anlage
- monatliches Hausgeld 331,89 €, davon 63,20 € für die Instandhaltungsrücklage
- der Gesamtbetrag der Instandhaltungsrücklage per Ende 2024 beläuft sich für die Anlage auf insgesamt 43.800 €

Die letzten drei Versammlungsprotokolle der Eigentümergemeinschaft, der Einzelwirtschaftsplan der Wohnung, der Gesamtwirtschaftsplan der Wohnanlage und die letzte Wohngeldabrechnung liegen uns vor und werden bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung zu zeigen.



## Lage

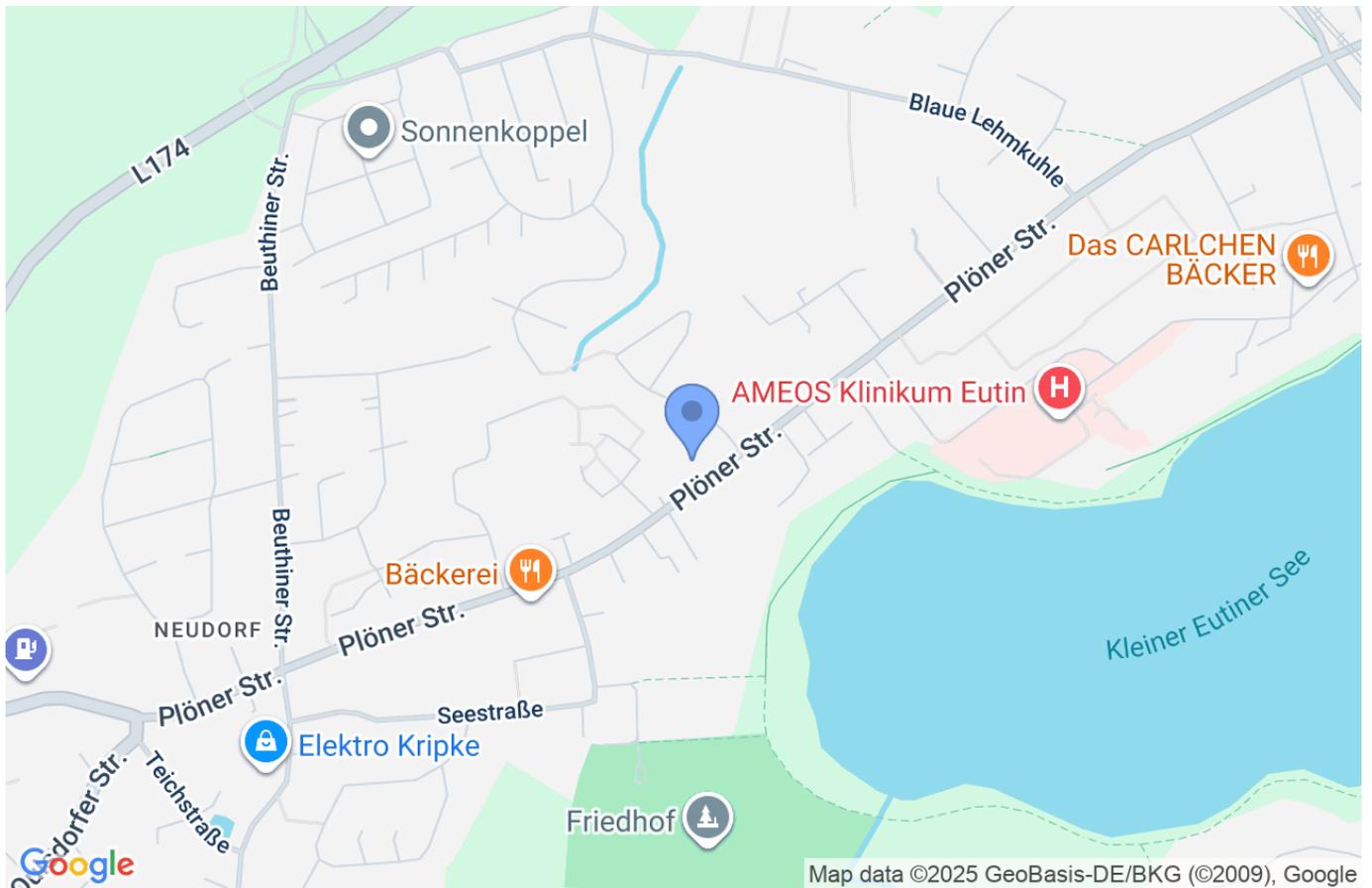
Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in Eutin / Neudorf. Zum Stadtzentrum sind es ca. 1,6 km, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum selbst sind gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der Straße.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu Ostseebädern wie Haffkrug und Scharbeutz. Eutin ist eine Stadt, für die vieles spricht wie z. B. die Lage zwischen Seen, die historische Altstadt mit Schloss und attraktive Wohnquartiere. Hinzu kommen ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur. 17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Lübeck und Kiel.

Dank einer guten Anbindung ist das Umland mit den Naturschönheiten der Holsteinischen-Schweiz ebenso schnell erreichbar wie die Bundesstraßen nach Kiel und Lübeck.

Ein regelmäßig verkehrender Nahverkehrszug nach Lübeck und Kiel sorgt auch für eine überregionale Bahnanbindung.





Plöner Straße 150 a, 23701 Eutin, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

innenstadtnahe Lage, gute Zimmeraufteilung, gepflegte Wohnanlage, modernisierte Wohnung, Loggia



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	05.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Objektfotos



Gartenansicht



Blick zu den Eingängen

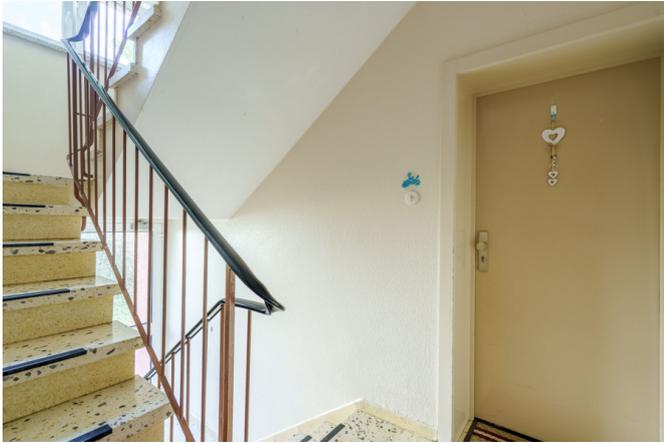


Hauseingang



Gartenansicht





Treppenhaus, Blick zur Wohnungstür



Flur, Blick zur Eingangstür



Duschbad



Kinderzimmer



Flur



Küche





Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer (halbes Zimmer)



Wohn-Essbereich



Wohnzimmer, Blick zur Loggia



Loggia, Blick in den Garten

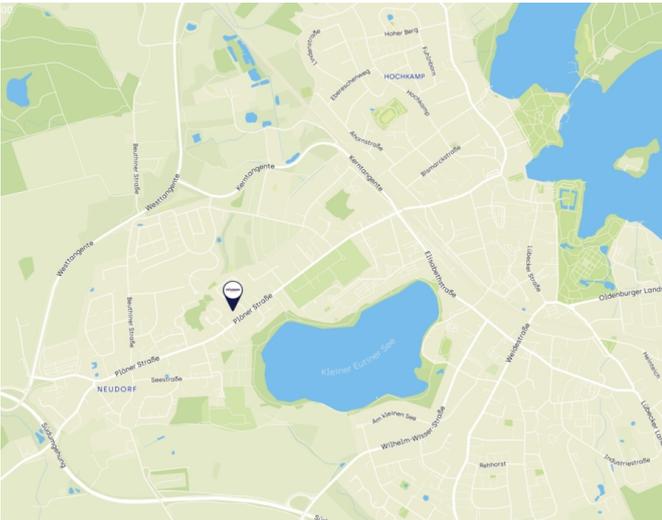




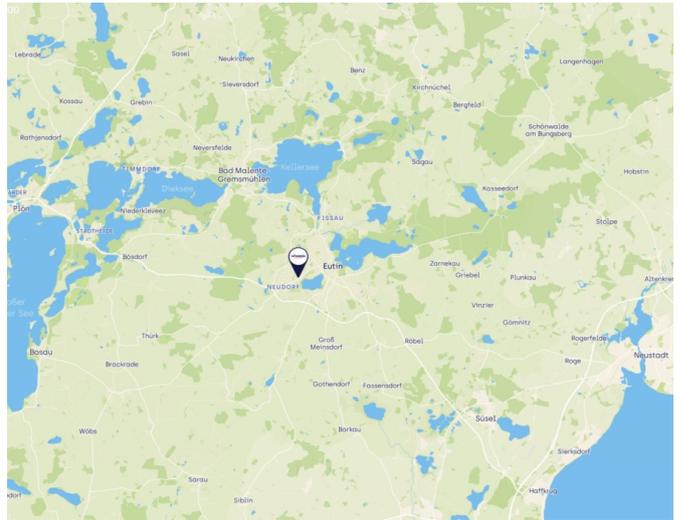
Blick in den Garten



gemeinschaftlicher Fahrradkeller



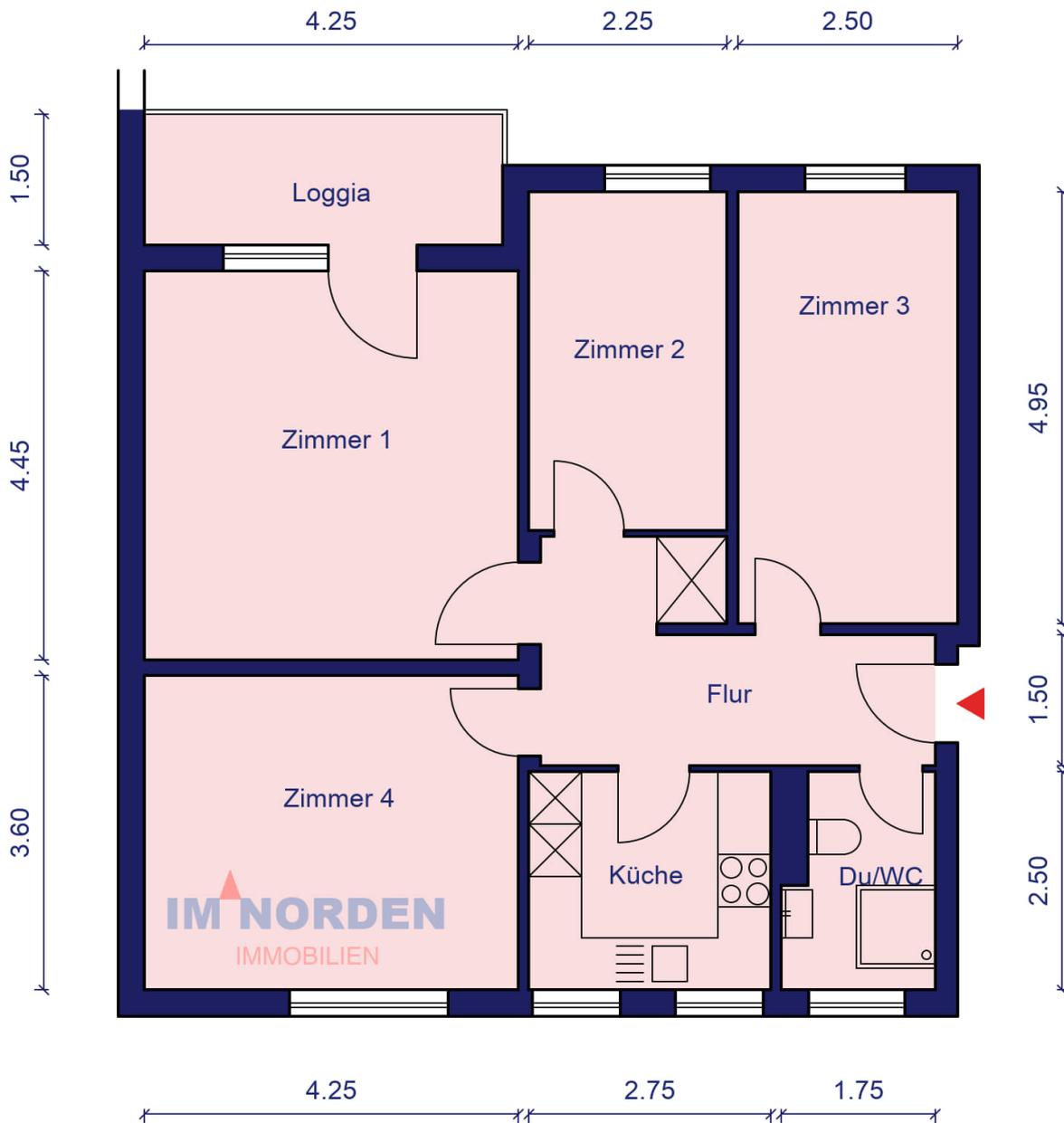
Lageplan



Lageplan



# Grundriss



**IM NORDEN**  
IMMOBILIEN

## WET Nr. 5

**75.8 m<sup>2</sup>**



## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Personennummer	23107
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

