

Freie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Garage in Eutin

23701 Eutin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-130-25



Wohnfläche ca.: **85,40 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **227.000 EUR**



Freie 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia und Garage in Eutin

Objekt-ID	ETW-130-25
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Waldstraße 4a 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	5
Flurstück	138/4
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	85,40 m ²
Grundstück ca.	1.226 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	580,00 EUR
Kaufpreis	227.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976.

Mit einer Wohnfläche von rund 85 m², einer sonnigen Loggia sowie drei gut geschnittenen Zimmern bietet sie ein komfortables Zuhause – ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.226 m² in zentraler Lage von Eutin. Die Innenstadt erreichen Sie bequem zu Fuß in etwa zehn Minuten. Das Haus besteht aus nur fünf Wohneinheiten, die Außenanlage als auch das Mehrfamilienhaus befinden sich dank der engagierten, kleinen Eigentümergemeinschaft in einem gepflegten Gesamtzustand.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil als auch eine Garage.

Die monatlichen Hausgeldkosten betragen derzeit 580 €, davon entfallen 162,50 € auf die Instandhaltungsrücklage. Zum 31. Dezember 2024 betrug die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage 16.075,38 €, der Anteil dieser Wohnung lag bei 3.134,70 €.

Kontaktieren Sie uns gerne, wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht



Ausstattung

Über die breite, leicht stufige Zuwegung und durch den gemeinschaftlichen Hausflur gelangen Sie in das Treppenhaus und weiter zur Wohnung.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume miteinander. Das ca. 25 m² große Wohnzimmer ist durch seine breite Fensterfront lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur Loggia mit Blick in den Garten und auf die umliegenden, begrünten Grundstücke.

Direkt daneben befindet sich ein weiteres Zimmer mit etwa 11 m², das sich hervorragend als Gästezimmer oder Homeoffice eignet und ebenfalls einen Zugang zur Loggia bietet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung liegt das geräumige Schlafzimmer mit ca. 20 m², von dem aus Sie direkt in das en-suite Badezimmer gelangen. Das Bad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das separate WC ist auch vom Flur aus erreichbar.

Die Küche liegt zwischen Wohn- und Schlafzimmer. Sie verfügt über eine große Fensterfront, bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen kleinen Essbereich.

Ein praktischer Abstellraum ergänzt den funktionalen Grundriss. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung ist mit nahezu neuwertigen Kunststofffenstern ausgestattet – zur Gartenseite mit Zweifachverglasung, zur Straßenseite mit Dreifachverglasung.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug bequem unterbringen können. Bitte beachten Sie, dass die Garage – entgegen dem Aufteilungsplan – nur von außen zugänglich ist. Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich zudem ein gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trockenraum.

Die solide Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die zentrale Lage in der attraktiven Kreisstadt Eutin machen dieses Angebot zu einer überzeugenden Gelegenheit – sei es für Eigennutzer oder für Investoren mit Weitblick.

Für weitere Fragen zu diesem Angebot stehen wir Ihnen zur Verfügung. Melden Sie sich gerne bei uns im Büro für die Abstimmung eines Besichtigungstermins.



Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße (Sackgasse) in zentraler Lage der Kreisstadt Eutin. Der historische Altstadt kern ist fußläufig in ca. 12 Min. zu erreichen, der Bahnhof mit Anbindung nach Kiel bzw. Lübeck ist zu Fuß in ca. 7 Min. zu erreichen.

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.



Waldstraße 4a, 23701 Eutin, Deutschland



Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 139.30 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Loggia, Keller, Garage

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.03.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	139,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



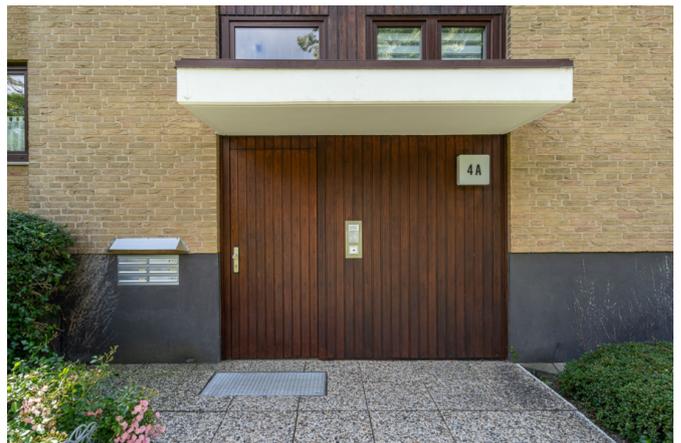
Hausansicht von vorne



Hausansicht von vorne



Zuwegung zum Hauseingang



Hauseingangstür





Treppenhaus



Wohnungstür



Garderobe und Flur



Wohnzimmer ca. 25.1 m²



Wohnzimmer ca. 25.1 m² mit Zugang zur Loggia



Loggia





Zimmer ca. 11,2 m² mit Zugang zur Loggia



Zimmer ca. 11,2 m²



Flur mit Zugang zu allen Räumen



Zimmer ca. 19,8 m²



Zimmer ca. 19,8 m²



Badezimmer en-suite mit Dusche und Badewanne





seperates WC mit Waschmaschinenanschluss



Küche mit Einbauküche



Abstellraum



Blick auf die Eigentumswohnung



Flur Kellerräume



Kellerraum





Waschmaschinen- und Trockenraum



Zugang zu den Garagen



Hausansicht von vorne und der Seite

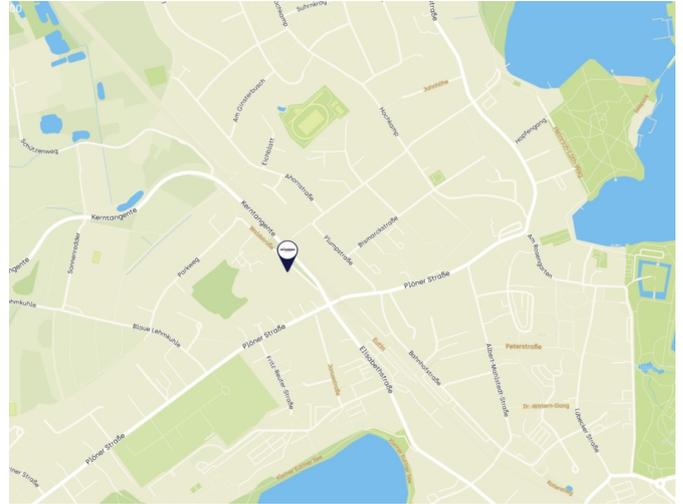


Blick in die Umgebung

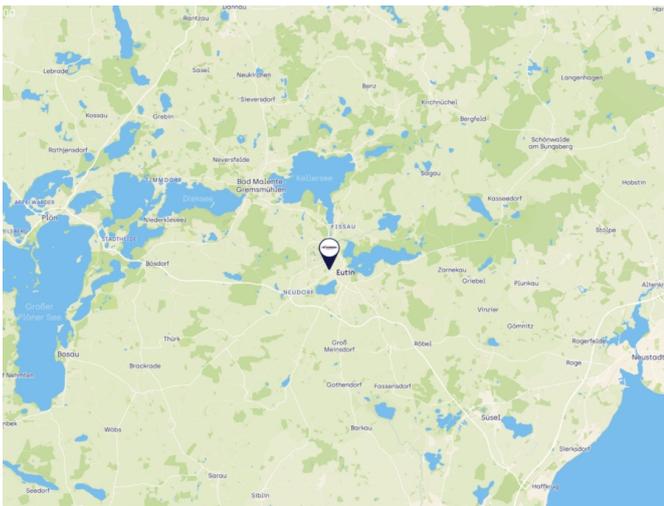




Blick in die Umgebung



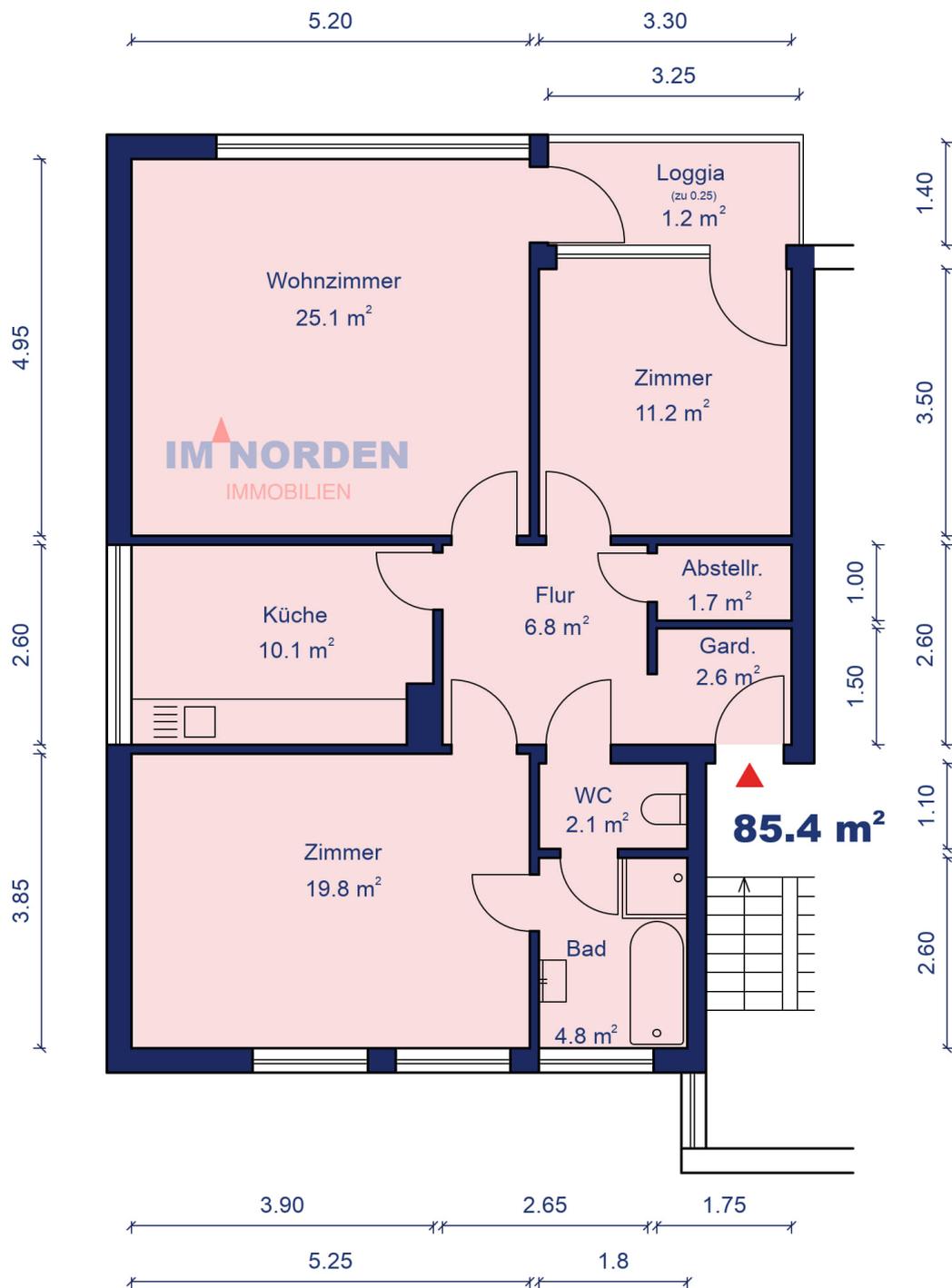
Lageplan



Lageplan



Grundriss



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	004917652184377

