

# Charmante renovierungsbedürftige 1-Zimmerwohnung in zentrumsnaher Lage

23701 Eutin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-83-21



Wohnfläche ca.: **30,90 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **36,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **1** – Kaufpreis:  
**43.000 EUR**



## Charmante renovierungsbedürftige 1-Zimmerwohnung in zentrumsnaher Lage

Objekt-ID	ETW-83-21
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Riemannstraße 90b 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	002
Flurstück	58/4
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	30,90 m²
Nutzfläche ca.	6 m²
Gesamtfläche ca.	36,90 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	2,70 m²
Grundstück ca.	3.747 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1968
Zustand	renovierungsbedürftig
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV
Käuferprovision	2.975.-€ incl. MwSt.
Kaufpreis	43.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die renovierungsbedürftige Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit drei Etagen, insgesamt besteht die Wohnanlage aus 32 Wohnungen.

Die Wohnung verfügt über ein Zimmer sowie eine Küche und ein Badezimmer, die sich auf ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen. Ein Kellerabteil sorgt für ausreichend Abstellfläche.

Ein Parkplatz auf dem Hof hinter dem Mehrfamilienhaus gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand und kann frei übergeben werden.

Eine mtl. Kaltmiete von 280 €, halten wir für gut realisierbar.

Der PKW-Außenstellenplatz könnte zusätzlich für mtl. 30 € vermietet werden.

Auf Wunsch kümmern wir uns natürlich um eine Neuvermietung.

Das monatliche Hausgeld beträgt zurzeit 133 €, hinzukommen noch 63 € für die Instandhaltungsreserve.

Die Rücklage betrug per 31.12.2020, 212.563,- €, anteilig 3.193,- €.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.



## Ausstattung

Diese schöne 1-Zimmerwohnung bietet Ihnen auf ca. 30 m<sup>2</sup> Raum zur freien Gestaltung.

Durch die gut platzierten Fenster hat die Wohnung ein warmes helles Ambiente.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon. Er lädt zum Verweilen ein und bietet Ihnen genügend Platz für eine Sitzgelegenheit.

Die Küche ist mit einer weißen Einbauküche älteren Datums ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss. Die Böden und das Fliesenschild oberhalb des Arbeitsbereiches sind hell gefliest.

Das innenliegende Badezimmer ist bis zur halben Deckenhöhe gefliest und verfügt über eine Dusche, ein WC und ein Waschbecken.

Einen genauen Überblick zu der räumlichen Aufteilung erhalten Sie durch die beigegefügt Grundrisse.

Im Keller findet sich zusätzlich ein gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenraum sowie ein separates Kellerabteil.

## Lage

Die Wohnung liegt nur einen Steinwurf vom Eutiner Stadtzentrum entfernt. Der Marktplatz ist bequem fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Gleiches gilt auch für Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte genauso wie für Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Ebenfalls schnell erreicht ist der Große Eutiner See und das Eutiner Schwimmbad, beide sind weniger als 150 Meter Luftlinie entfernt ist.

Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand. 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. 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 1.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 167.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Solide Kapitalanlage in begehrter Lage von Eutin

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.11.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	167,40 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



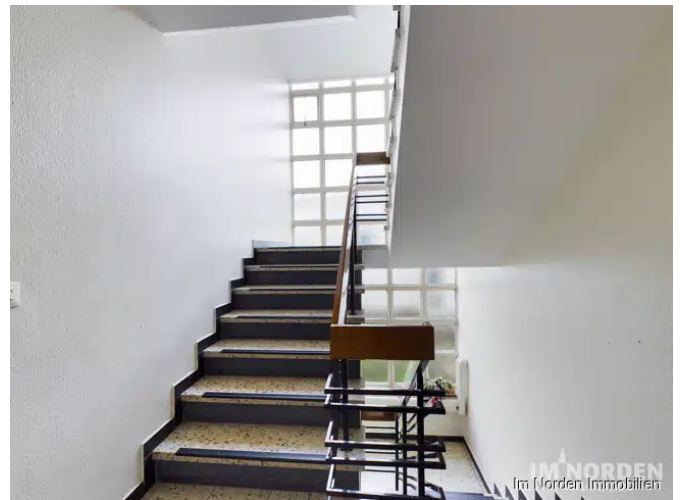
Wohnung



Zuwegung von der Riemannstraße

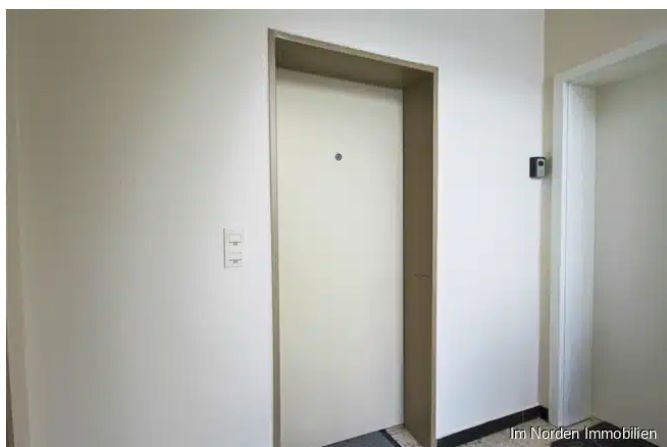


Hauseingang

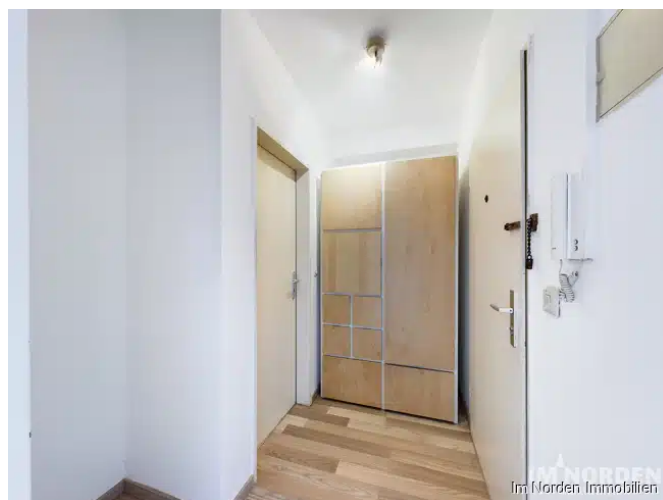


Treppenaufgang





Eingangstür Wohnung



Flur



Wohnzimmer



Balkon

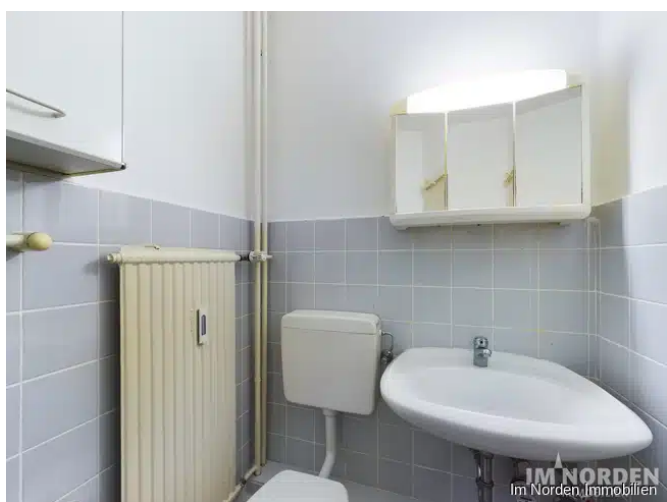




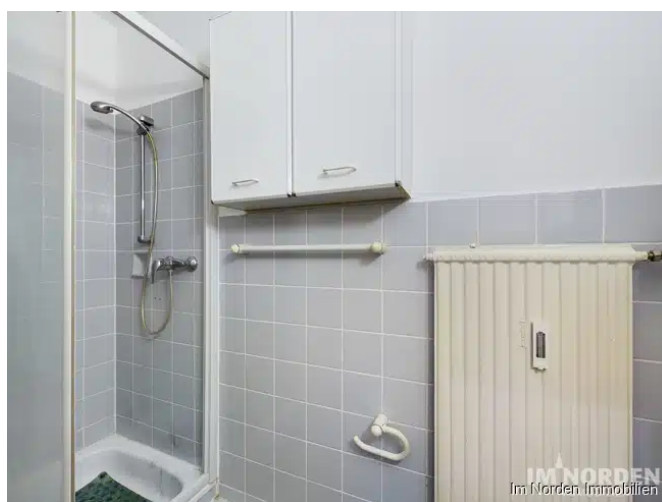
Balkon mit Blick in den Vorgarten



Küche



Badezimmer

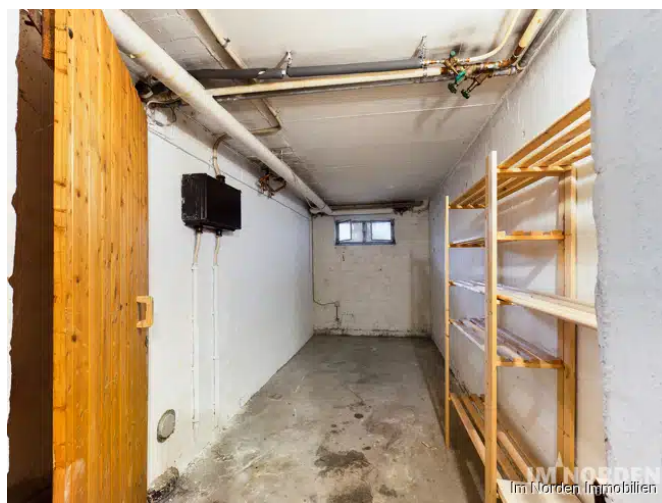


Badezimmer





Kellerbereich



Abstellraum im Kellerbereich



Ansicht von der Riemannstraße



Zufahrt zum Hinterhof





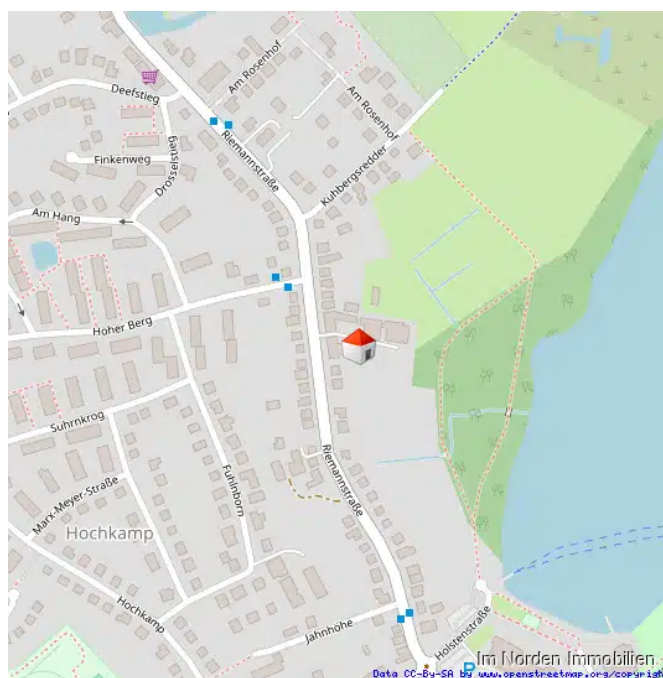
Besucherparkplatz auf dem Hinterhof



Hinterhof Zufahrt zum Stellplatz

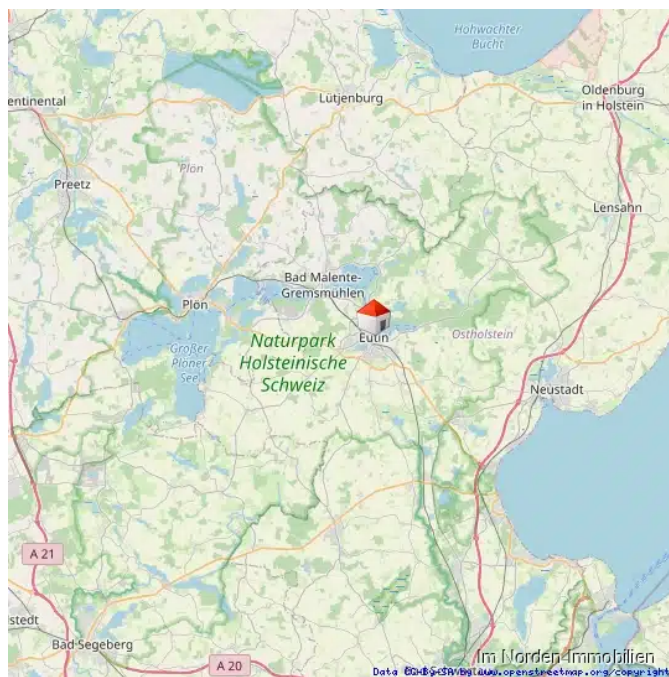


Stellplatz



Lageplan

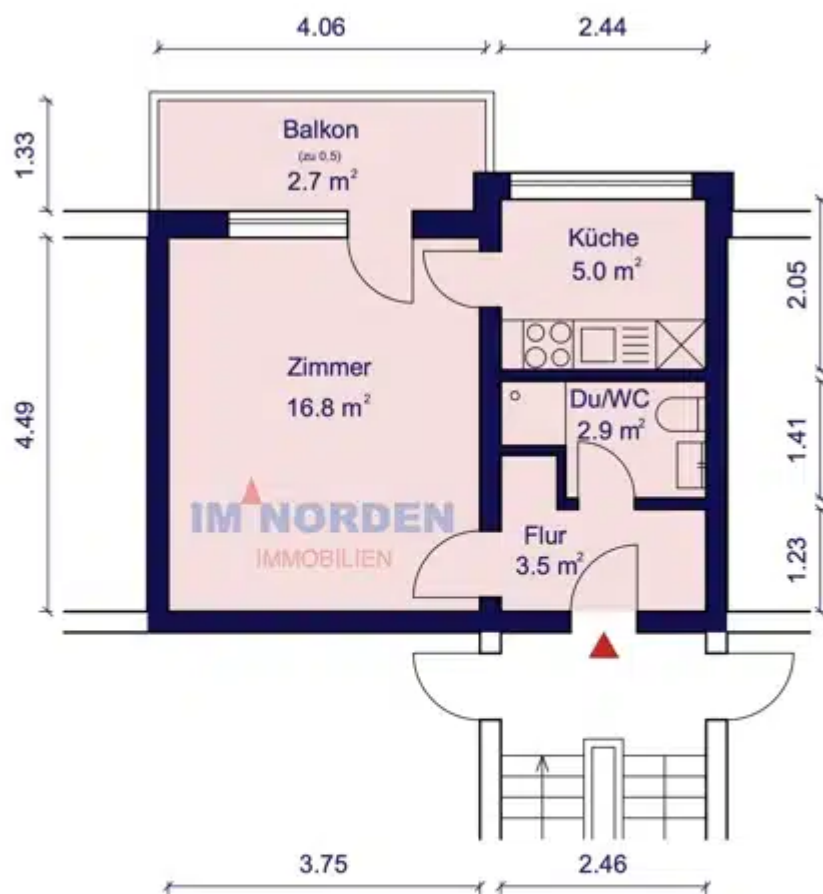




Lageplan



## Grundriss



### **1. OG Mitte** **30.9 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien



## 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

