

Preislich attraktive Eigentumswohnung mit Modernisierungsbedarf in Eutin

23701 Eutin, Wohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-141-26



Wohnfläche ca.: **40 m²** – Zimmer: **1** – Kaufpreis: **85.500 EUR**



Preislich attraktive Eigentumswohnung mit Modernisierungsbedarf in Eutin

Objekt-ID	ETW-141-26
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Nicoloviusstraße 5 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	14
Flurstück	10/17 u. 11/17
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	40 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1960
Außenstellplatz	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Fahrradraum, Glasfaseranschluss, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	236,00 EUR
Kaufpreis	85.500 EUR



Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich inklusive praktischer Schlafnische, einer gemütlichen Loggia, einer geräumigen Küche sowie einem Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum, ein Abstellraum auf dem Dachboden sowie ein zugeordneter PKW-Stellplatz.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Trockenraum ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 36 Wohneinheiten und wird von einer regionalen Hausverwaltung professionell betreut. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 236 €, wovon rund 47 € in die Instandhaltungsrücklage fließen. Die Instandhaltungsrücklage der gesamten Anlage belief sich zum 31.12.2025 auf rund 219.598 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 3.799 €.

Nutzen Sie die Chance auf eine Eigentumswohnung in gefragter Lage – ideal für Eigennutzer, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten, aber ebenso interessant für Kapitalanleger auf der Suche nach einer soliden Vermietungsoption.



Ausstattung

Diese Eigentumswohnung bietet viel Potenzial für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Wohnung war in den vergangenen Jahren vermietet und kann nun frei übernommen werden.

Im Wohnbereich sorgt das Stäbchenparkett für eine angenehme Wohnatmosphäre, während der Terrazzoboden in der Küche einen besonderen Akzent setzt. Praktische Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum und tragen zu einer funktionalen Raumaufteilung bei.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Der damit verbundene Investitionsbedarf wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt und bietet die Chance, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Positiv hervorzuheben ist, dass Teile der Elektrik bereits erneuert wurden, zudem sind Küche und Bad mit FI-Schutzschaltern ausgestattet. Ein vorhandener Glasfaseranschluss sorgt für eine zeitgemäße und leistungsfähige Internetanbindung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein zugeordneter Stellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Nutzung erfolgt auf Grundlage eines unentgeltlichen Nutzungsvertrages, der bei einem Eigentumswechsel endet und vom Erwerber neu abgeschlossen werden kann.

Eine Eigentumswohnung mit Potenzial in guter Lage – ideal zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage. Die perfekte Einsteigerimmobilie mit Zukunftsperspektive. Nutzen Sie die Gelegenheit, wir freuen und auf Ihre Anfrage.



Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Eutin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäcker, Drogeriemärkte und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar. Ein großes Nahversorgungszentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Als Kreisstadt des Kreises Ostholstein verbindet Eutin naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Holsteinischen Schweiz prägen zahlreiche Seen, ausgedehnte Wälder und attraktive Naherholungsgebiete das Stadtbild. Besonders bekannt ist Eutin für seine historische Altstadt, das Schloss Eutin sowie das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot.

Familien, Berufstätige und Senioren profitieren gleichermaßen von einem umfassenden Angebot an Kindergärten, Schulen, Ärzten und medizinischen Einrichtungen. Gleichzeitig laden die umliegenden Seen und Grünflächen zu Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Auch die Ostsee ist nicht weit entfernt: Die beliebten Küstenorte Haffkrug und Scharbeutz erreichen Sie mit dem Auto in etwa 15 Minuten. Dank der guten Verkehrsanbindung sind zudem die Hansestadt Lübeck und die Landeshauptstadt Kiel sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Eutin bietet damit eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 140.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

große Loggia, Stellplatz



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.01.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



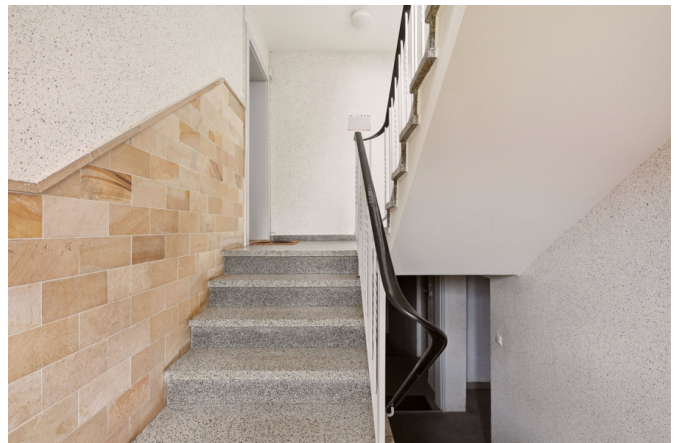
Blick auf das Mehrfamilienhaus



Blick auf die Wohnung und den Stellplatz



Hauseingangstür



Treppenhaus





Blick auf die Wohnungstür



Flur in der Wohnung, Blick zum Wohnbereich



Wohnbereich mit Zugang zur Loggia



Wohnbereich und Loggia



Loggia



Loggia

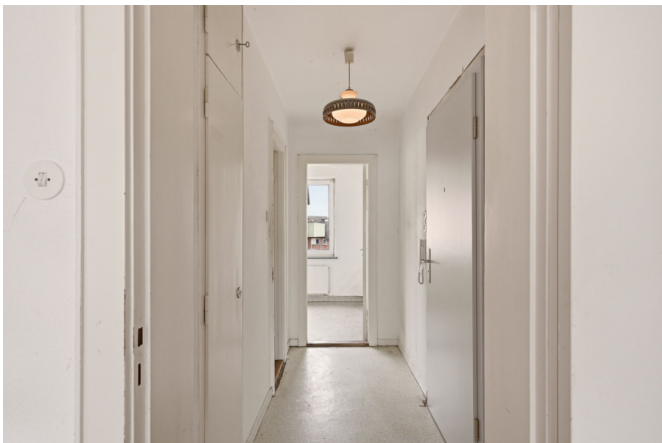




Wohnbereich mit Fensterfront



Wohnbereich mit Nische



Flur mit Blick zur Küche



Küche



Küche



Küche





Badezimmer mit Dusche



Badezimmer mit Dusche und Fenster



Treppenhaus in den Keller



Gemeinschaftlicher Kellerbereich



Kellerabteil



Dachboden





Dachbodenabteil



Hauseingangsbereich

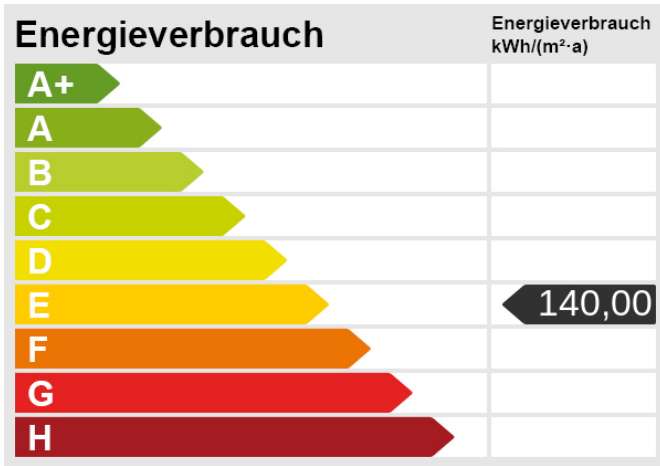


Blick auf das Mehrfamilienhaus, Lage der Wohnung

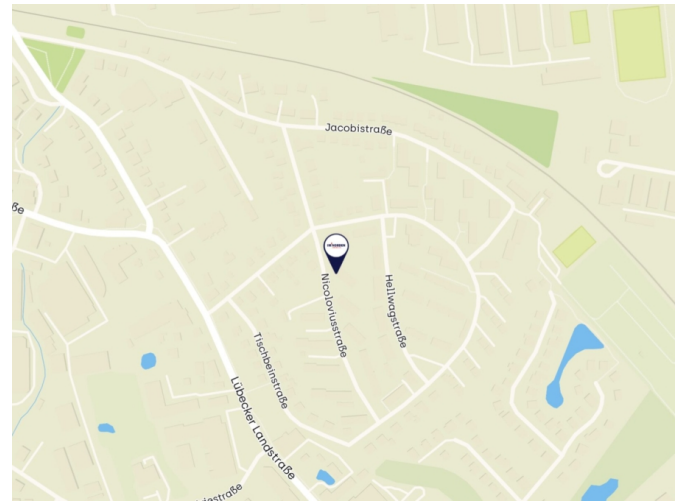


Blick auf das Mehrfamilienhaus, Stellplätze

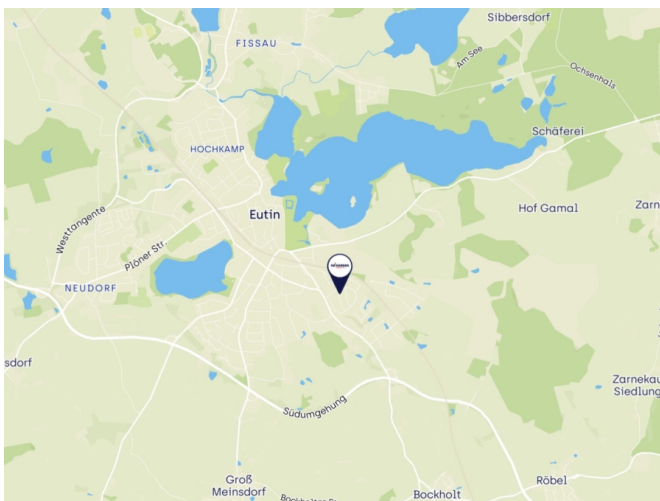




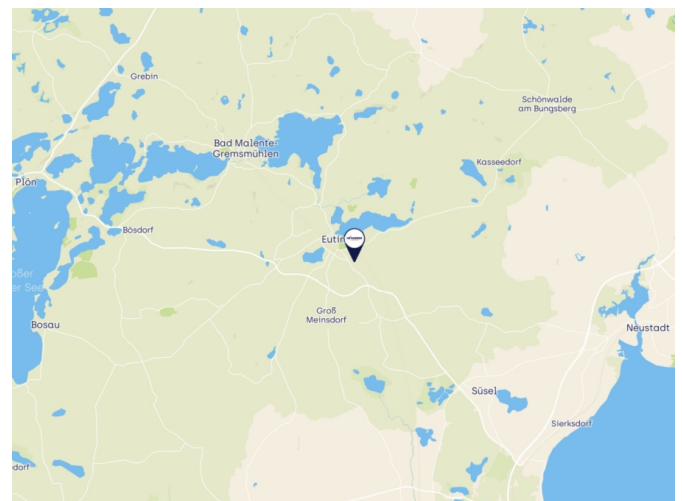
Energieskala



Lageplan



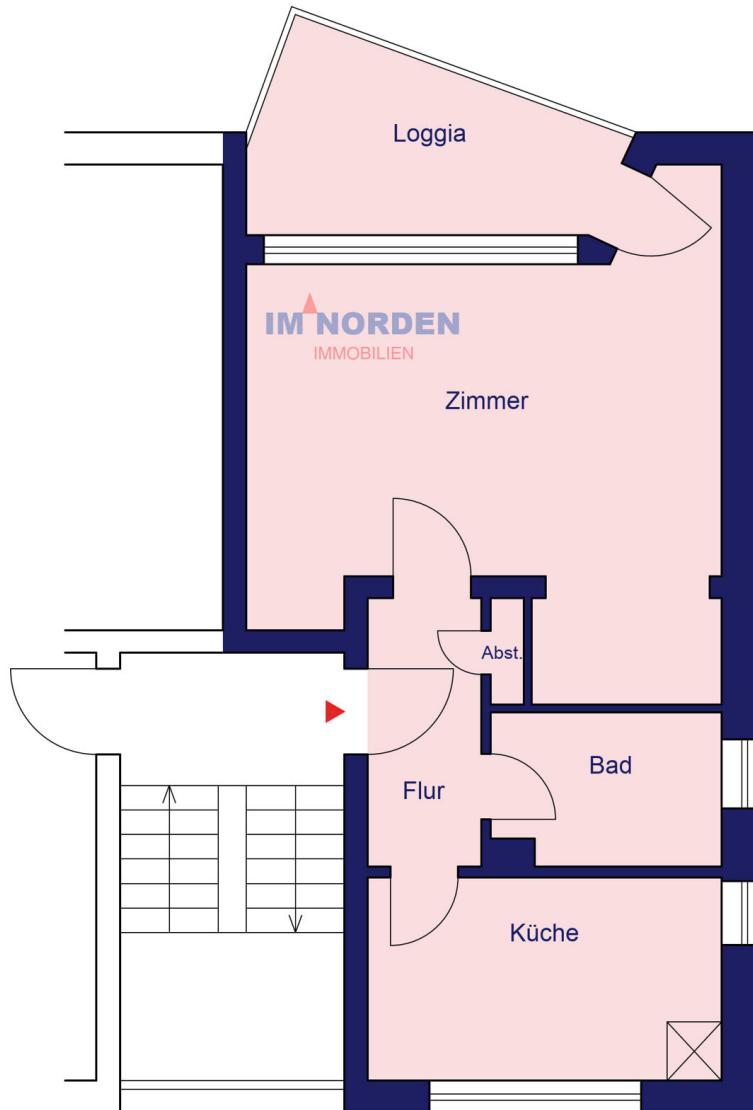
Lageplan



Lageplan



Grundriss



WET Nr. 16
40.0 m²



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	004945217904512
Mobil	004915128601000





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

