

Eutin

Altbau Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und Garten im Zentrum Eutins

Property ID: 24053183.3



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 973 m²

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

At a glance

Property ID	24053183.3
Living Space	ca. 152 m²
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1898
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 99 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.11.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	130.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1898

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



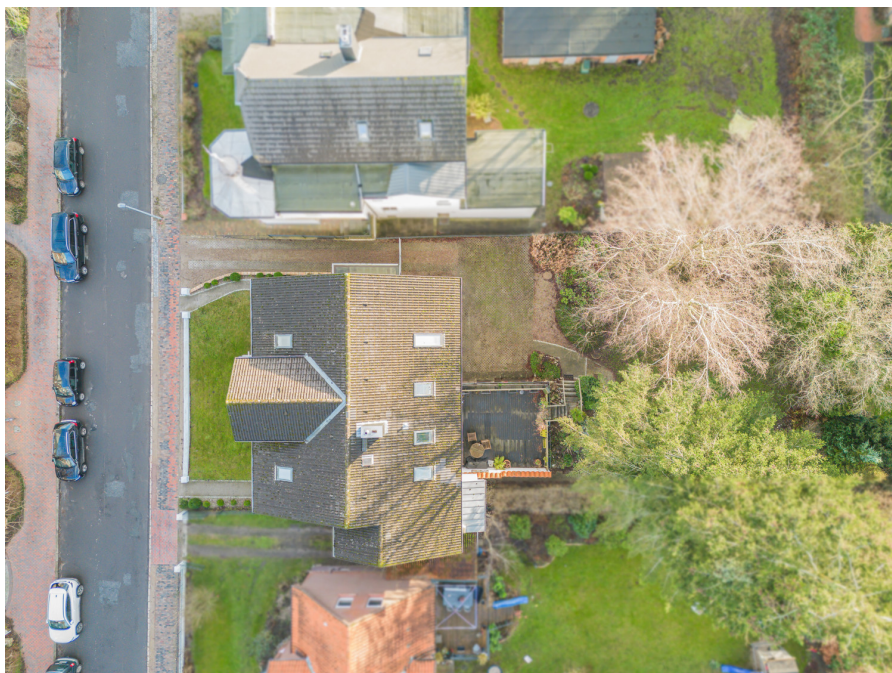
Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04521 - 76 45 90

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | eutin@von-poll.com

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

The property

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
18.10.2023, 10.000 Makler
© IFR Institut, 10/2023

MONEY
**HÖCHSTE KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT**
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die volle Note fünf
im Test: 44 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Handelsblatt
**TOP
Kunden-
Beratung**
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

**DEUTSCHLAND
TEST**
**HÖCHSTE
REPUTATION**
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

FAZ-INSTITUT
**Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024**
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/begehrteste-immobilienmakler

VP
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
TOP 100
Im Vergleich: 100 Makler
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

VON POLL FINANCE®

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE
SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN
VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

A first impression

Im Herzen Eutins zwischen dem Bahnhof und dem Kleinen Eutiner See steht dieses 1898 errichtete Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf ca. 1000m² Eigenland. Die hier angebotene Wohnung im Hochpaterre verfügt über einen separaten Eingang. Die Wohnung hat ca. 152m² Wohnfläche, davon ca. 134m² beheizt. Altbaucharme mit hohen Decken und Dielenböden treffen hier auf einen modernisierten Grundriss. Über einen Windfang gelangt man in den großzügigen Flur, der zu allen weiteren Räumen führt. Neben einem Schlafzimmer, einem Büro, dem Badezimmer, der geräumigen Küche mit Einbauküche stellt der ca. 56m² große Wohnbereich das Highlight dieser Wohnung dar. Aus mehreren ehemals kleineren Zimmern wurde hier ein offener Verlauf geschaffen, der mit dem Zugang auf die ca. 37m² große Süd-West-Terrasse mündet. Es ließe sich ein ein ca. 11m² großes Zimmer wieder unkompliziert vom Wohnbereich abtrennen, so dass man ein weiteres Zimmer nach Bedarf schaffen könnte. Das Haus ist voll unterkellert. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen direkten Zugang zum Keller. Im Keller hat die Wohnung neben gemeinschaftlich genutzten Räumen für die Heizung und der Waschküche auch einen eigenen Abstellraum mit ca. 7,5m². Auf dem Grundstück hinter dem Haus befinden sich zwei Garagen, die über die seitlich am Haus gelegene Auffahrt erreicht werden können. Die rechte Garage ist zusätzlich direkt aus dem Keller begehbar und wird durch das Erdgeschoss genutzt. Der hinter dem Haus befindliche Gemeinschaftsgarten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über einen alten Baumbestand. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kommen Sie gerne für weitere Informationen zur Wohnung oder für eine Besichtigung auf uns zu.

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

Details of amenities

Zentrale Innenstadtlage

152m² Wohnfläche (Terrasse zur Hälfte enthalten)

modernisierte Grundrisse

2024 Austausch von Fensterscheiben

Einbauküche

Dielenböden

hohe Decken

ca. 37m² Terrasse

ca. 340m² Gartenfläche mitten in der Stadt

Garage

Gemeinschaftskeller mit eigenem Abteil in Sondernutzung

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

All about the location

Die Immobilie ist zentrumsnah in einer Sackgasse in der Nähe des Eutiner Bahnhofs und des kleinen Eutiner Sees gelegen. Ärzte, Banken und der übrige Bedarf des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar. Die ostholsteinische Kreisstadt Eutin liegt im Herzen des seen- und waldreichen sowie sanft hügeligen Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt hat ca. 17.300 Einwohner und verteilt sich auf eine Gesamtfläche von 41,1 km². Eutin liegt in Ostseennähe mittig zwischen Kiel und Lübeck. Die Stadt ist problemlos über mehrere Bundesstraßen zu erreichen. Eine eigene Autobahnausfahrt der A1 „Eutin“ liegt 13 km nah. Die Bahn verkehrt im Halbstundentakt nach Kiel und Lübeck, stündlich fahren Züge über Lübeck nach Hamburg. Diese Metropole ist innerhalb einer Stunde mit dem Auto gut erreichbar. Nur 15 Minuten Fahrzeit benötigt man um die Hotspots Timmendorfer Strand und Scharbeutz an der Ostsee mit dem Auto zu erreichen. Die gute Lage wird durch die ansässigen Institutionen wie Kreisverwaltung, Justizverwaltung, Kreisberufsschule, Landespolizeischule, Bundeswehr und die Zentrale der Sparkasse Holstein deutlich. Besonders stolz sind die Eutiner auf den historisch gewachsenen Stadtkern mit seinen weitläufigen Straßenzügen, die eine bemerkenswerte Bausubstanz aufweisen. Die noch heute im Stadtbild ablesbare Geschichte (z.B. durch Schloss, Kirche, Landesbibliothek, historischen Marktplatz, Palais und Jagdschlösschen) ein großes Kaufhaus, die kleinen Boutiquen, Antiquitäten- und Stöberstübchen sowie die charakteristische Landschaft des umgebenden Naturparks lassen zahlreiche Tagesausflügler und Urlaubsreisende in den Ort strömen.

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24053183.3 - 23701 Eutin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: eutin@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com