

Eutin – Eutin

Historische Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten im Zentrum Eutins

Property ID: 24053183



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 375,9 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 973 m²

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – 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 - 23701 Eutin – Eutin

At a glance

Property ID	24053183	Purchase Price	840.000 EUR
Living Space	ca. 375,9 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12		
Bedrooms	9		
Bathrooms	3		
Year of construction	1898	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 164 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	130.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.11.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1898

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



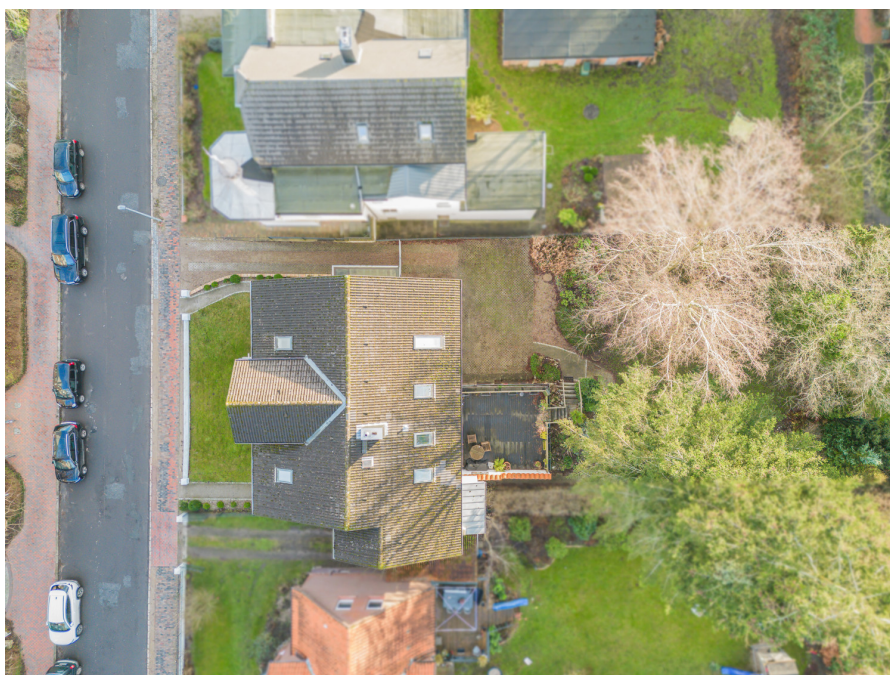
Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/eutin

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

The property

VON POLL
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IFR Institut
IM TEST: 5.000 Makler
© IFR, IFR, 10/2024

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten ein Preis-Siegel
im Test: 48 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe: 9/2024
★★★★★

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

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Begehrteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02 | 2024
faz.net/angebotstester-produkte-services

VP
2024
★★★★★
TOP 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
AG

www.von-poll.com

VON POLL
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-
zertifikat 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 - 23701 Eutin – 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. Das Erd- sowie das Obergeschoss sind vermietet. Die Dachgeschosswohnung wurde bisher selbst genutzt, kann aber bei Bedarf zukünftig problemlos sofort vermietet werden. Die Erdgeschosswohnung hat ca. 152m² Wohnfläche. 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 und einer Abstellkammer, 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. Über ein eigenes Treppenhaus gelangt man zu den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss bietet auf ca. 130m² ebenfalls einen hohen Wohnkomfort. Verbunden durch einen großen Flur findet sich hier ein Wohnzimmer sowie 3 weitere Schlaf- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer führt zudem auf einen ca. 7m² großen Balkon an der Front des Hauses. Eine Küche mit Einbauküche sowie ein Wannenbad runden diese Wohneinheit ab. Auf halber Treppe gibt es noch eine Abstellkammer, die ebenfalls dieser Wohneinheit zugeordnet ist. Mit ca. 100m² Wohnfläche steht die Dachgeschosswohnung den übrigen Einheiten in nichts nach. Viele Fenster sorgen für ein helles Ambiente, die offenen Übergänge des Wohnbereichs sowie die gute Einbindung der Dachschrägen lassen die Wohnung leicht und filigran wirken. Die Dachgeschosswohnung besteht neben dem Wohnbereich aus einem Schlafzimmer und zwei weiteren Zimmern, die sich ganz nach Bedarf sowohl als Gäste-, Kinder oder Arbeitszimmer anbieten. Das Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. In der Küche wurde durch eine Einbauküche geschickt der Platz trotz Schrägen genutzt. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller bietet neben gemeinschaftlich genutzten Räumen für die Heizung und der Waschküche auch separate, den einzelnen Wohneinheiten zugeordnete, Kellerräume. Auf dem Grundstück hinter dem Haus befinden sich noch zwei Garagen, die über die seitlich am Haus gelegene Auffahrt erreicht werden können. Der hinter dem Haus befindliche Garten ist pflegeleicht angelegt und verfügt über einen alten Baumbestand. Das Haus ist nach WEG geteilt, es werden alle 3 Wohnungseinheiten verkauft. Zukünftig bietet dieses die Möglichkeit nach Bedarf und Wunsch auch einzelne Wohneinheiten zu veräußern. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kommen Sie gerne für weitere Informationen zum Haus und der Miete oder für eine Besichtigung auf uns zu.

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – Eutin

Details of amenities

Zentrale Innenstadtlage
3 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 376m² Wohnfläche
modernisierte Grundrisse
2024 Austausch von Fensterscheiben
3 Einbauküchen
Dielenböden
hohe Decken
ca. 37m² Terrasse
ca. 7m² Balkon
ca. 340m² Gartenfläche mitten in der Stadt
2 Garagen
Vollkeller

Property ID: 24053183 - 23701 Eutin – 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 Ostseenähe 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 - 23701 Eutin – 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 Handelsregisterauszugs, 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 - 23701 Eutin – Eutin

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Peterstraße 1 Eutin
E-Mail: eutin@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com