

Eutin

# Historische Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten im Zentrum Eutins

Objektnummer: 24053183.5



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 973 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24053183.5               |
| Wohnfläche   | ca. 375,9 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 12                       |
| Schlafzimmer | 9                        |
| Badezimmer   | 3                        |
| Baujahr      | 1898                     |
| Stellplatz   | 2 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 765.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 164 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 130.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1898           |



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

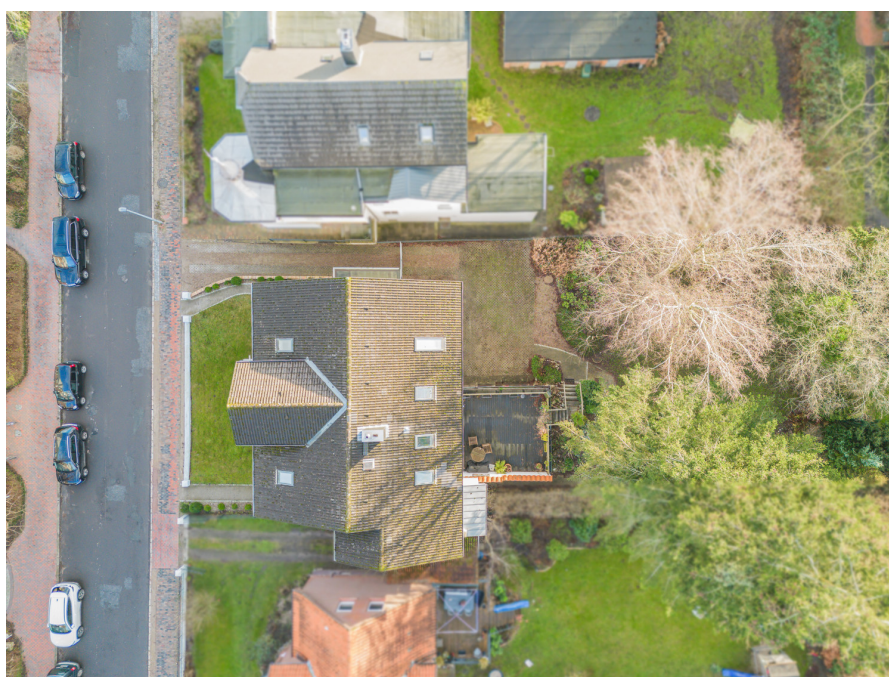
## Die Immobilie





Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie





Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Die Immobilie



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](mailto:eutin@von-poll.com)

**Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin**

# Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

Top-Makler Kiel

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IBI Institut  
1W TEST: 3.900 Makler

GÜLTIG BIS: 03/2025

MONEY

HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
erhalten die Rote Note Gut  
im Test 48 Immobilienmakler  
wurde in Deutschland  
ausgelassen 9/2024

★★★★★

Handelsblatt

TOP  
Kunden-  
Beratung

2024

VON POLL IMMOBILIEN

14 weitere Anbieter  
erhalten die Rote Note Gut  
im Vergleich 21 Immobilienmakler  
wurden in Deutschland  
ausgelassen 10/2024

DEUTSCHLAND  
TEST

HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE

FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

EAZ-INSTITUT

Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
02 | 2024

faez.net/begehrteste-produkte-services

VP  
VON POLL IMMOBILIEN

★★★★★

Best 2024  
im Test 480  
Immobilienmakler in Europa

VON POLL IMMOBILIEN  
TOP

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





VON POLL  
FINANCE

# IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

## SICHERN SICH 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Ein erster Eindruck

Im Herzen Eutins zwischen dem Bahnhof und dem Kleinen Eutiner See steht dieses 1898 errichtete Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf ca. 1000m<sup>2</sup> Eigenland. Das Obergeschoss ist vermietet. Die Erdgeschosswohnung wird frei übergeben. Die Dachgeschosswohnung wurde bisher vom Eigentümer genutzt, kann aber bei Bedarf zukünftig problemlos sofort vermietet werden oder natürlich weiterhin selbst bewohnt werden. Die vermietete Wohnung im Obergeschoss hat eine jährliche Ist-Nettokaltmiete von 11.400,-€. Die Erdgeschosswohnung hat ca. 152m<sup>2</sup> 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. 56m<sup>2</sup> 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. 37m<sup>2</sup> 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. 130m<sup>2</sup> 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. 7m<sup>2</sup> 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. 100m<sup>2</sup> 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 oder für eine



Besichtigung auf uns zu.

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Ausstattung und Details

Zentrale Innenstadtlage

3 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 376m<sup>2</sup> Wohnfläche

modernisierte Grundrisse

2024 Austausch von Fensterscheiben

3 Einbauküchen

Dielenböden

hohe Decken

ca. 37m<sup>2</sup> Terrasse

ca. 7m<sup>2</sup> Balkon

ca. 340m<sup>2</sup> Gartenfläche mitten in der Stadt

2 Garagen

Vollkeller

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24053183.5 - 23701 Eutin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)