

Eutin

Altbau Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und Garten im Zentrum Eutins

CODICE OGGETTO: 24053183.3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 973 m²

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24053183.3
Superficie netta	ca. 152 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 99 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.11.2027
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	130.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1898

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



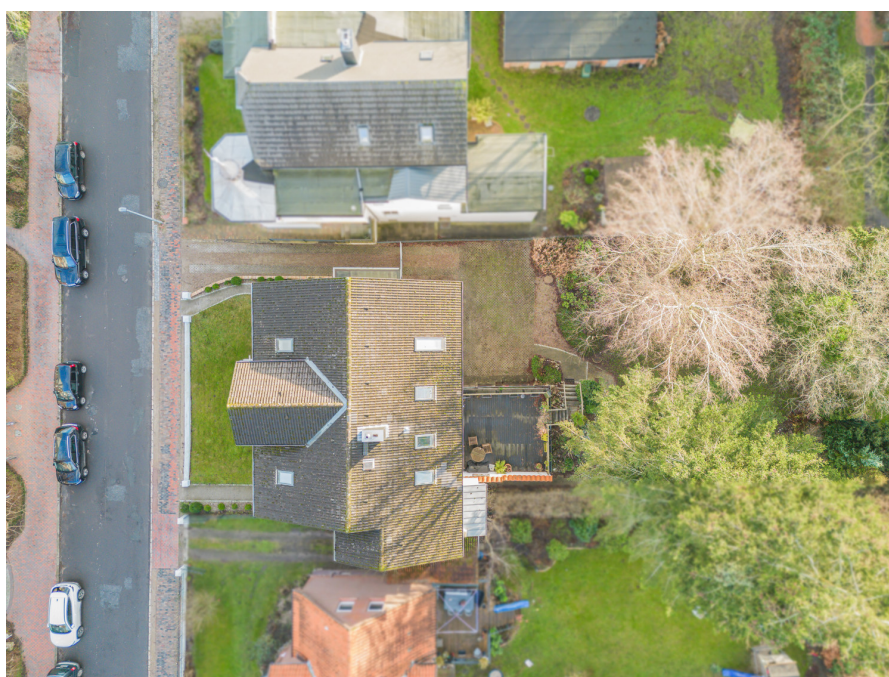
CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

La proprietà

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
IM TEST: 5.000 Makler
GEHTIG: 10/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erhielten die Testsieger-Gal
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
PRÄDIX
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 16/24 | DEUTSCHLANDTEST 2024

EAZ-INSTITUT
Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/hogentester-erkrankte-services

VP
2023
★★★★★
Im Test: 44
Immobilienmakler
Servicekriterien GmbH
10/2024

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

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24053183.3 - 23701 Eutin

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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