

Eutin / OT Neudorf

Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Eutin-Neudorf mit zusätzlicher Garage und PKW-Stellplatz

????????? ??????????: 25053089



www.von-poll.com

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 92 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 299 m²

??????? ?????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053089	????? ???????	185.000 EUR
???????????	ca. 92 m ²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4.5		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	1	????? ??????????????	2018
????? ??????????????	1964	?????????	???????
		???????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????????????????	ca. 90 m ²
	?????? ??????????????,	??????	
	1 x ????????	????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????? ??????????

?????????????????
???????????

BEDARF

????? ????????????

??????

??????? ???????
???????????

166.90 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
???????? ???

27.08.2035

??????????
??????????????
???????????

F

????? ????????????

??????

????? ??????????????
????????? ?? ??
?????????????
?????????????????

1964

???????? ??: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ???????



???????? ?????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ???????



??????? ?????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ????????



???????? ??: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ???????



???????? ??????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ????????



???????? ??: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ???????



???????? ?????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ???????



??????? ???????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ????????



VP

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



www.vp-finance.de

???????? ?????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

?? ????????

VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
BEST 100 2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
10.10.2024, 3.000 Makler
GELEIT: 890-180-22

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

TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
PROFESSOR DR. CHRISTOPH HARTMANN

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 10/24: DEUTSCHLANDTEST.GR

VP
★★★★★
Beste Immobilienmakler
2023
Im Test: 100
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
F&Z

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Technologie-Reputation
03/2025
faz.net/digitale-vorreiter

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

??????? ???????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

??? ?????? ?????????

Das Reihenmittelhaus steht in einer ruhigen Seitenstraße in Eutin Neudorf auf ca. 236m² Eigenland. In einer Nebenstraße gehört zum Haus noch eine Garage und ein Stellplatz auf weiteren ca. 63m².

Das Haus wurde 1964 erbaut. Die Heizung wurde 2018 erneuert und im Laufe der Zeit wurden ein Großteil der Fenster ausgetauscht und auch das Bad im Obergeschoss wurde modernisiert, doch es gibt weiterhin Modernisierungsbedarf für einen neuen Eigentümer.

Im Erdgeschoss gibt es neben dem Eingangsflur, der Küche und einem Gäste-WC, noch zwei weitere Zimmer, die sich ganz nach belieben als Wohn- und Esszimmer nutzen lassen. Zur Gartenseite führt hier auch eine Tür in den hinter dem Haus liegenden, kleinen, pflegeleicht angelegten Garten.

Das Obergeschoss beherbergt ein großes Schlafzimmer mit Ausgang zur Loggia mit Blick in den Garten, sowie zwei kleinere Zimmer für ein Büro, Kinder oder Gäste. Ebenfalls liegt hier das hell geflieste Duschbad mit einem Fenster.

Das Dachgeschoss teilt sich auf in einen ausgebauten Teil und einen reinen Dachbodenteil.

Der ausgebaut Raum bietet mit ca. 20m² verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Zudem ist das Haus voll unterkellert und bietet hier in drei Räumen neben Platz für die Heizung und eine Waschküche, zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbies. Der Keller lässt sich auch über eine Aussentreppe aus dem Garten betreten.

Vor dem Haus befindet sich ein kleiner Vorgarten und ein Stellplatz für einen PKW. Hinter dem Haus erstreckt sich der bereits vorher erwähnte, längliche kleine Garten, der in einen kleinen Stall mündet. Hinter der Grundstücksgrenze blickt man ins Grüne.

Sollte Ihr Interesse für dieses Haus geweckt sein, nehmen Sie gerne Kontakt für weitere Informationen und eine Besichtigung mit uns auf.

??????? ???????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

??????????????? ??? ????????

- Garage und Stellplatz auf eigenem Flurstück
- Parkettboden im Erdgeschoss
- modernisiertes, hell gefliestes Duschbad
- Brennwerttherme aus 2018
- Vollkeller
- ruhige Wohnlage

??????? ???????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie ist in einer Seitenstraße im Ortsteil Neudorf gelegen. Ein Kinderspielfeld, der Kleine Eutiner See und auch die Grundschule an der Blauen Lehmkuhle sind schnell zu erreichen. Ärzte, Banken und der übrige Bedarf des täglichen Lebens sind zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto in kurzer Reichweite..

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), die kleinen Boutiquen, Antiquitäten- und Stöberstübchen sowie die charakteristische Landschaft des umgebenden Naturparks lassen zahlreiche Tagesausflügler und Urlaubsreisende in den Ort strömen.

??????? ????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS NUR ANFRAGEN MIT ANGABE DER VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN VON UNS BEARBEITET WERDEN KÖNNEN.

???????? ??????????: 25053089 - 23701 Eutin / OT Neudorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Peterstraße 1, 23701 Eutin
Tel.: +49 4521 - 76 45 90
E-Mail: eutin@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com