

Eutin

# Altbau Erdgeschosswohnung mit großer Terrasse und Garten im Zentrum Eutins

Número da propriedade: 24053183.3



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

PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 152 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 973 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Numa vista geral

Número da propriedade	24053183.3
Área	ca. 152 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1898
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	325.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 99 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	130.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.11.2027	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1898

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



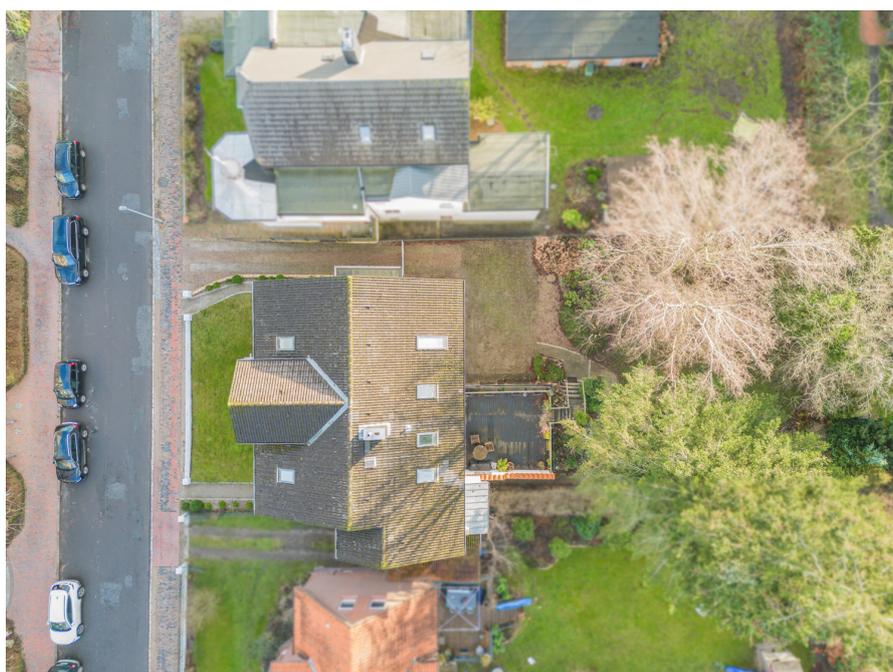
Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## O imóvel

**VP 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  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

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

**VP**  
5 Stars 2024  
Im Test: 48  
Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

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

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

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

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Uma primeira impressão

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. Die hier angebotene Wohnung im Hochpaterre verfügt über einen separaten Eingang. Die Wohnung hat ca. 152m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 134m<sup>2</sup> 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. 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. Es ließe sich ein ein ca. 11m<sup>2</sup> 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. 7,5m<sup>2</sup>. 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.

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Detalhes do equipamento

Zentrale Innenstadtlage

152m<sup>2</sup> Wohnfläche (Terrasse zur Hälfte enthalten)

modernisierte Grundrisse

2024 Austausch von Fensterscheiben

Einbauküche

Dielenböden

hohe Decken

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

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

Garage

Gemeinschaftskeller mit eigenem Abteil in Sondernutzung

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Tudo sobre a localização

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 km<sup>2</sup>. 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.

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24053183.3 - 23701 Eutin

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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