

# Modernisierte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Eutin

23701 Eutin, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-269-22



Wohnfläche ca.: **92,70 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **145,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:  
**350.000 EUR**



## Modernisierte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Eutin

Objekt-ID	H-269-22
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	021
Flurstück	57/4
Wohnfläche ca.	92,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	53,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	145,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	601 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1969
Zustand	modernisiert
Garagenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	350.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1969 in massiver Bauweise erstellt.

Über die Jahre haben die Eigentümer ihr Haus modernisiert, Sie könnten sofort ohne größere Renovierungen einziehen.

Aufgrund der Größe eignet sich die Immobilie ideal für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind.

Die Terrasse, der Vollkeller und die Doppelgarage runden das Platzangebot ab.

Der Garten ist für eine Doppelhaushälfte angenehm groß und pflegeleicht angelegt.

Wir freuen uns, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung alle Details zeigen zu können.



## Ausstattung

Über einen Weg an der Doppelgarage entlang gelangen Sie zur angebotenen Doppelhaushälfte. Die Nachbarhaushälfte besitzt ein Wegerecht, um vor der angebotenen Haushälfte zu ihrem Eingang zu gelangen.

Die Doppelgarage mit davor liegenden Stellplätzen steht allein der angebotenen Doppelhaushälfte zur Verfügung.

Sie betreten das Haus über einen kleinen Flur. Hier befindet sich das schön gestaltete Gäste-WC.

Eine praktische Diele empfängt Sie im Haus, von hier gehen alle Räume im Erdgeschoss ab sowie die beiden Treppen ins Dach- und Kellergeschoss.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche aus dem Jahre 2017 ausgestattet, hier finden Sie auch Platz für einen kleinen Frühstückstisch.

Im großen Wohnzimmer lassen sich ein Essbereich und Wohnbereich gut unterbringen. Die in den Jahren 2017/2018 erneuerten Fußböden tragen unter anderem zur Gemütlichkeit bei. Vom gesamten Wohnzimmer können Sie auf die eingefasste, teilüberdachte Terrasse und auch in den Garten schauen. Die Terrasse und der Großteil des Gartens sind optimal zur Sonne ausgerichtet.

Über die Treppe in das Dachgeschoss betreten Sie einen kleinen Flur, von dem aus Sie in alle 4 Räume gelangen.

Drei unterschiedlich große Zimmer lassen verschiedene Nutzungen zu.

Das Duschbad wurde sehr ansprechend modernisiert und weist einen zeitgemäßen Standard auf.

Im Vollkeller stehen Ihnen viele Abstellmöglichkeiten zur Verfügung, auch die Gasheizung aus dem Jahre 2014 ist hier untergebracht. Über eine Kelleraußentreppe können Sie auch ohne Umwege Ihren Garten erreichen.

Die Fenster wurden in den Jahren 2018 und 2019 erneuert.

Insgesamt befindet sich die Doppelhaushälfte in einem einzugsbereiten und gepflegten Zustand.



## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt an einer in das Zentrum führenden Hauptstraße von Eutin. Von hier können Sie alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld, wie auch Schulen, Ärzte Kindergärten oder der schöne Eutiner Schloßpark am Großen Eutiner See.

Eutin liegt in mitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug und Scharbeutz.

Eutin hat sehr viel zu bieten wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern runden das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen den Städten Lübeck und Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

modernisierte Doppelhaushälfte, Vollkeller, Doppelgarage, schöner Garten



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	244,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Vorderansicht, Hauseingang



Blick zur Haustür



Ansicht von der Straße



Straßenansicht





Doppelgarage



Gartengrundstück seitlich neben den Garagen



Zuwegung hinter den Garagen



Blick zur Haustür, Flurbereich



Gäste WC



Eingangsdiele





Treppe ins Dachgeschoss



Küche



Küche mit Einbauküche



Blick zum Essbereich



Essbereich Wohnzimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



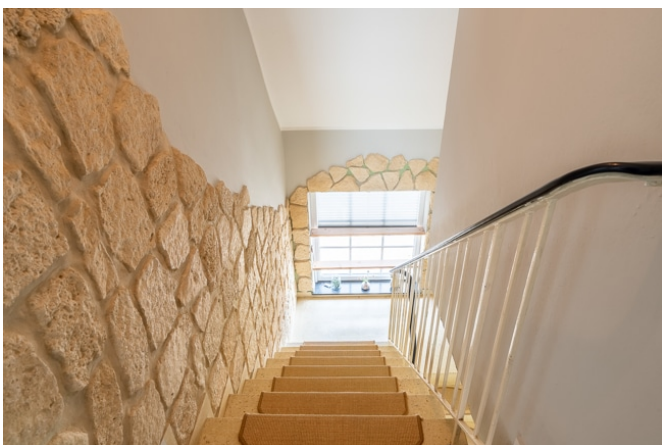
überdachte Terrasse



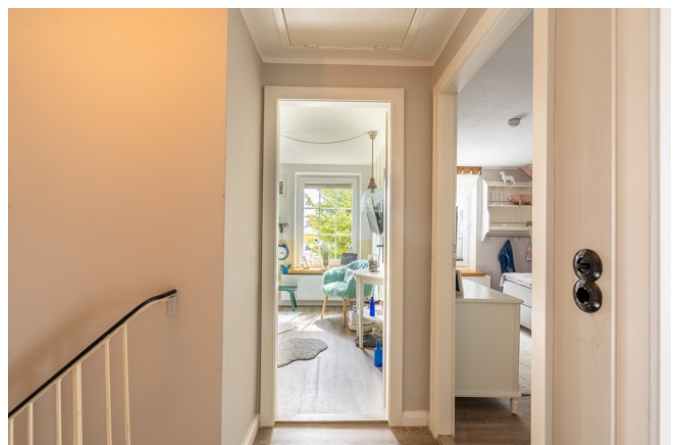
Terrasse



Terrasse



Treppe ins Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss





Zimmer 9,1m<sup>2</sup> Dachgeschoss



Schlafzimmer 13,2 m<sup>2</sup> Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Zimmer 9,2m<sup>2</sup> Dachgeschoss



Blick vom Garten auf die Terrasse





Garten



Garten

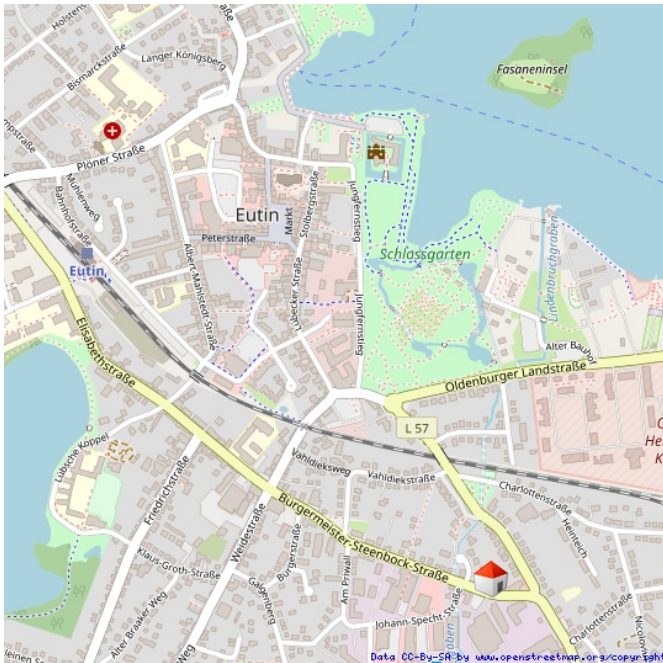


Garten

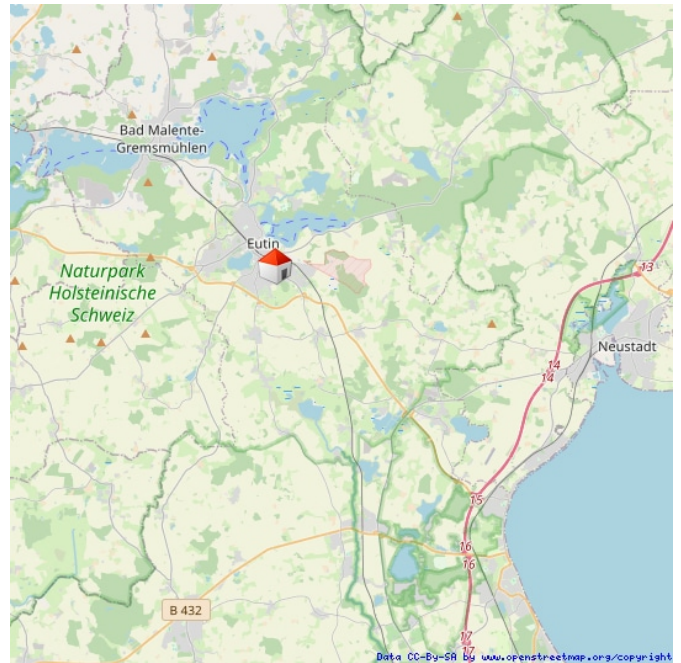


Garten Giebelseite

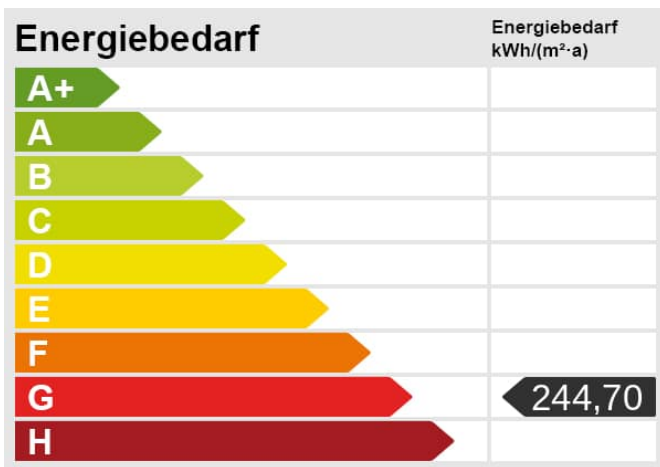




Lageplan



Lageplan



Energieskala

- Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Der Verkäufer verpflichtet sich, das von ihm zurzeit genutzte Haus bis spätestens zum  vollständig zu räumen.

Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Verschaffung des Besitzes der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde, auch namens etwaiger minderjähriger Kinder.

Sofern der Verkäufer den Kaufgegenstand früher räumen kann, vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Kaufpreiszahlung und die Übergabe ebenfalls früher erfolgen soll. Der Verkäufer wird dem Käufer mit einer Vorlaufzeit von 8 Wochen schriftlich bestätigen, wann die Räumung des Kaufgegenstandes erfolgt.

### Klausel Übergabe

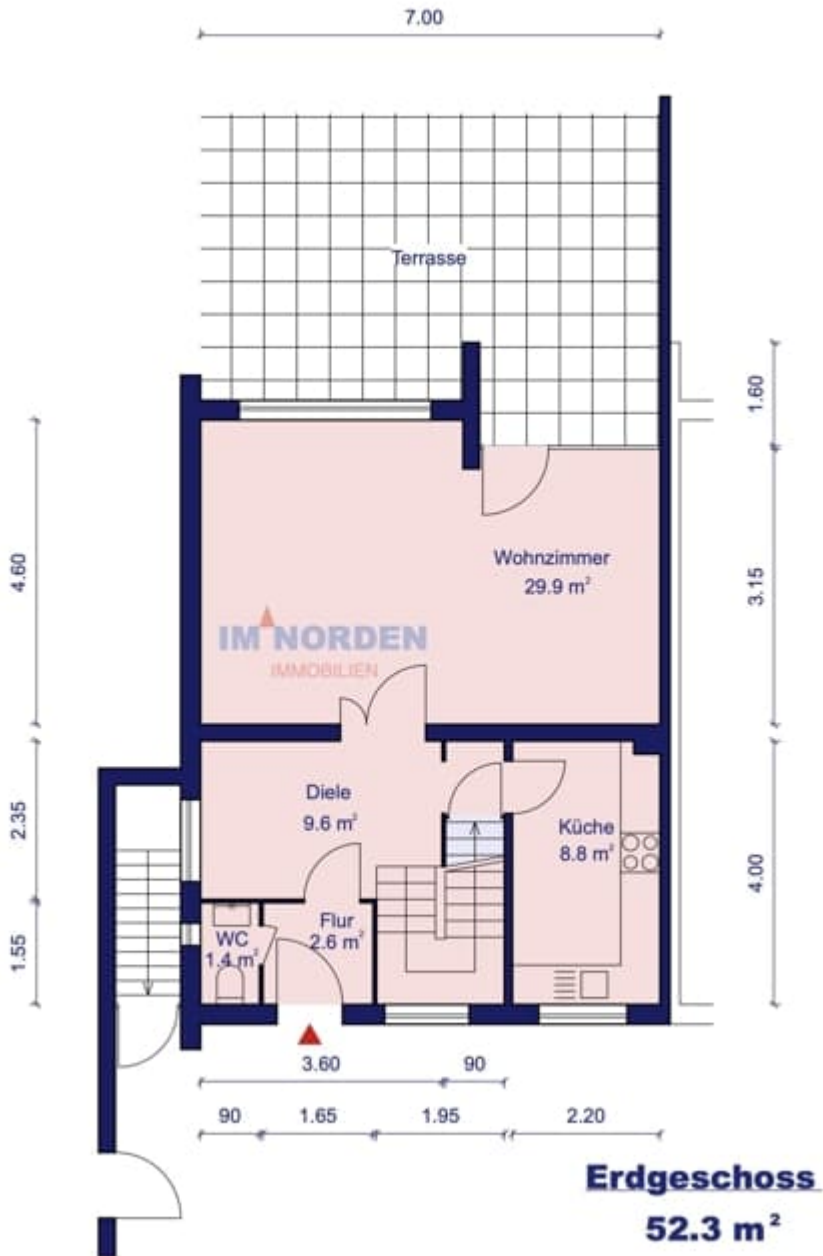


Grundrisse



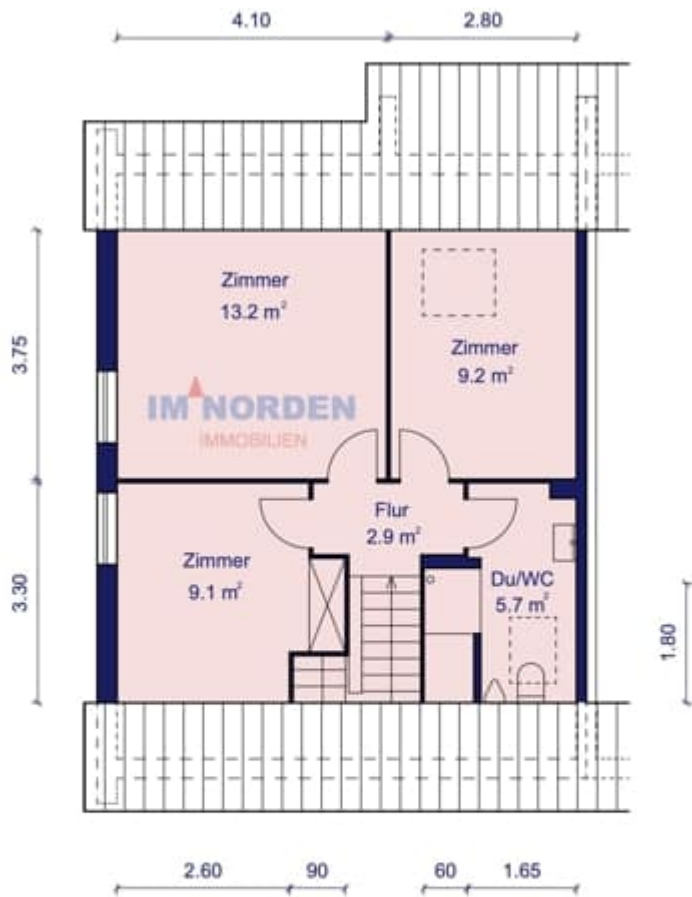
Grundriss Erdgeschoss gesamt





Grundriss Erdgeschoss





**Dachgeschoss**

**40.4 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss





**Kellergeschoss**  
**53.2 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

