

# Ansprechende Doppelhaushälfte, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und in beliebter Lage von Eutin

23701 Eutin, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: H-354-25



Wohnfläche ca.: **112,20 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



## Ansprechende Doppelhaushälfte, aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und in beliebter Lage von Eutin

Objekt-ID	H-354-25
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Ebereschenweg 1 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	002
Flurstück	129 / 5
Wohnfläche ca.	112,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	54,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	585 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause.

Die hier zum Kauf angebotene Doppelhaushälfte wurde 1963 in massiver Bauweise mit einem Vollkeller errichtet.

Es sind so zwei Wohneinheiten, auf insgesamt ca. 112 m<sup>2</sup> entstanden.

Ein wohnähnlich ausgebauter und beheizbarer Spitzboden, dient als zusätzlicher Rückzugsort.

Der ca. 54 m<sup>2</sup> große Vollkeller sorgt für komfortablen Stauraum.

Die Immobilie präsentiert sich zeitgemäß und wurde über all die Jahre sehr gepflegt.

2014 haben umfangreichen Modernisierungen stattgefunden, unter anderem:

- wesentliche Grundrissverbesserung
- Erneuerung der Versorgungsleitungen für Wasser und Strom
- neue Fenster
- neue Gasbrennwerttherme
- neue Bäder
- LAN-Verkabelung

Eine Garage und zwei KFZ-Außenstellplätze befinden sich direkt beim Hauseingang. Eine Wallbox ist vorhanden.

Es präsentiert sich Ihnen eine ideale Doppelhaushälfte mit diversen Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1963 bietet auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Treppenflur, von dem aus Sie bequem alle Etagen des Hauses erreichen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, das mit seinen ca. 28 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gesellige Abende und gemütliche Stunden bietet.

Die gegenüberliegende Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht den Zugang in den lichtdurchfluteten und beheizbaren Wintergarten, der den Blick in den gepflegten Garten freigibt.

Vom daneben liegenden, hell und freundlich gefliesten Badezimmer, das mit einer bodentiefen Dusche und einem WC ausgestattet ist, gelangen Sie ebenfalls in den sonnigen Garten.

Zurück zum Hausflur, die Treppe hinauf, erreichen Sie die zweite Wohneinheit im Dachgeschoss. Zwei gut geschnittene Zimmer ca. 11 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup> groß, sowie eine Küche, mit Einbauküche ausgestattet, ein weiteres Duschbad und ein kleiner Abstellraum stehen dem neuen Eigentümer hier zur Verfügung.

Zum wohnähnlich ausgebauten Spitzboden kommen Sie über eine elektrische Einschubtreppe, die per Schalter vom Treppenflur im Dachgeschoss sowie auch vom Spitzboden bedienbar ist. Dank einer Dachgaube im Spitzboden können Sie bequem Ihre Blicke in die Ferne schweifen lassen.

Das Kellergeschoss bietet mit vier großzügigen Räumen, wovon einer derzeit als Büroraum und ein weiterer als Hauswirtschaftsraum genutzt wird, viel Stauraum und Flexibilität für Ihre Bedürfnisse.



Ebenfalls im Kellergeschoss ist die Gasbrennwert-Therme aus dem Jahre 2014 installiert. Der Außenbereich besticht durch einen angelegten Garten, der zum Entspannen einlädt. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort.

Ihre Fahrzeuge können Sie komfortabel direkt vor dem Hauseingang in einer Garage und auf zwei KFZ-Außenstellplätzen parken. Eine Wallbox für das Laden eines E-Autos ist vorhanden.

Lassen Sie sich von unseren Bildern inspirieren und melden Sie sich gerne bei uns im Büro für die Abstimmung eines Besichtigungstermins.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 191.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Kaminofen im Wohnzimmer, beheizbarer Wintergarten und ein sonniges Grundstück

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.03.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	191,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	F



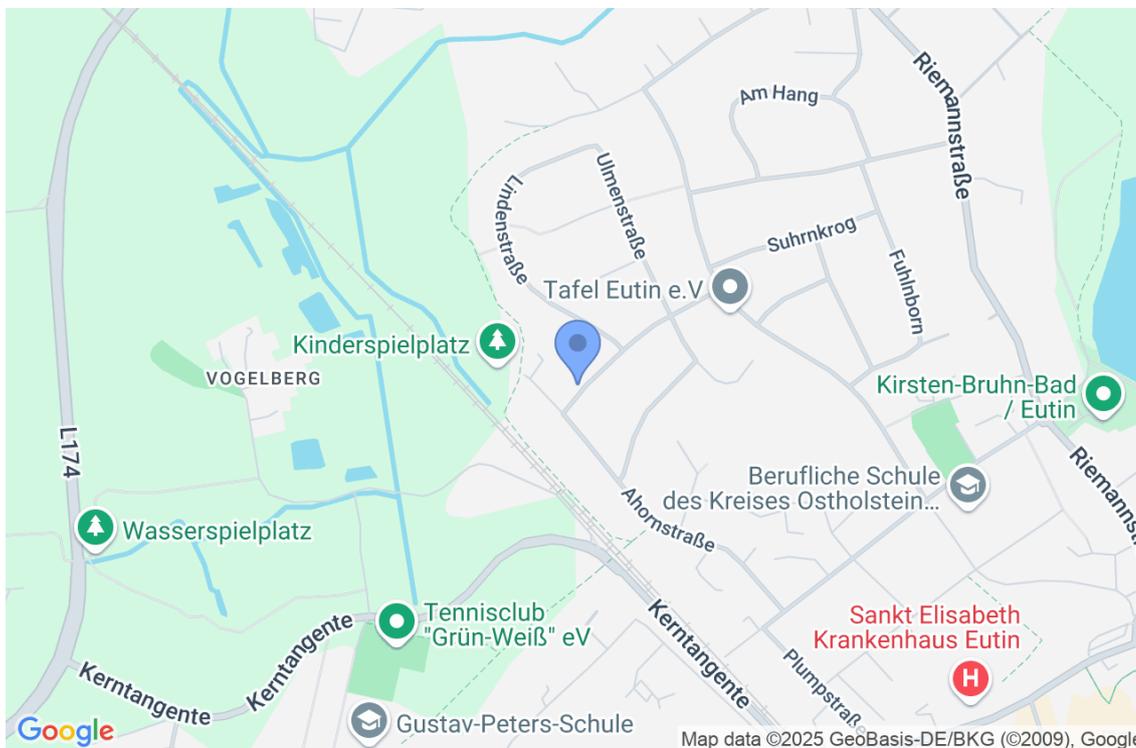
# Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in der Straße Ebereschenweg in Eutin, nahe zur Innenstadt. Das Wohngebiet erfreut sich vor allen bei Familien großer Beliebtheit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Möglichkeiten zum Spazieren, alles ist fußläufig erreichbar.

Eutin liegt inmitten 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.



Ebereschenweg 1, 23701 Eutin, Deutschland





Hausansicht von der Zuwegung



Hausansicht vom Garten



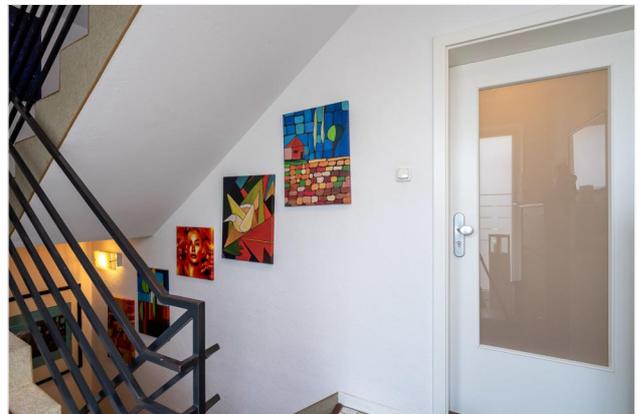
Zuwegung zum Haus



Blick auf den Hauseingang



Hauseingangsbereich



Treppenflur





Blick in den Flur



Blick in die Küche



Einbauküche



Einbauküche



Wintergarten



Wintergarten





Blick von der Küche zum Flur



Blick vom Flur zum Wohnzimmer



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer





Blick auf den Kaminofen



Badezimmer



Treppe ins Dachgeschoss



Treppenflur im Dachgeschoss



Wohnungstür im Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss





Zimmer ca. 10,9 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 10,9 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss





Badezimmer im Dachgeschoss



elektrische Einschubtreppe zum Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Treppe ins Kellergeschoss



Flur im Kellergeschoss





Kellerraum ca.14,2m



Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss



Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss



Kellerraum ca. 13,3 m<sup>2</sup>



Heizungsraum ca. 9,6m<sup>2</sup>



Hausansicht vom Garten





Blick in den Garten



Blick in den Garten



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Blick in den Ferne



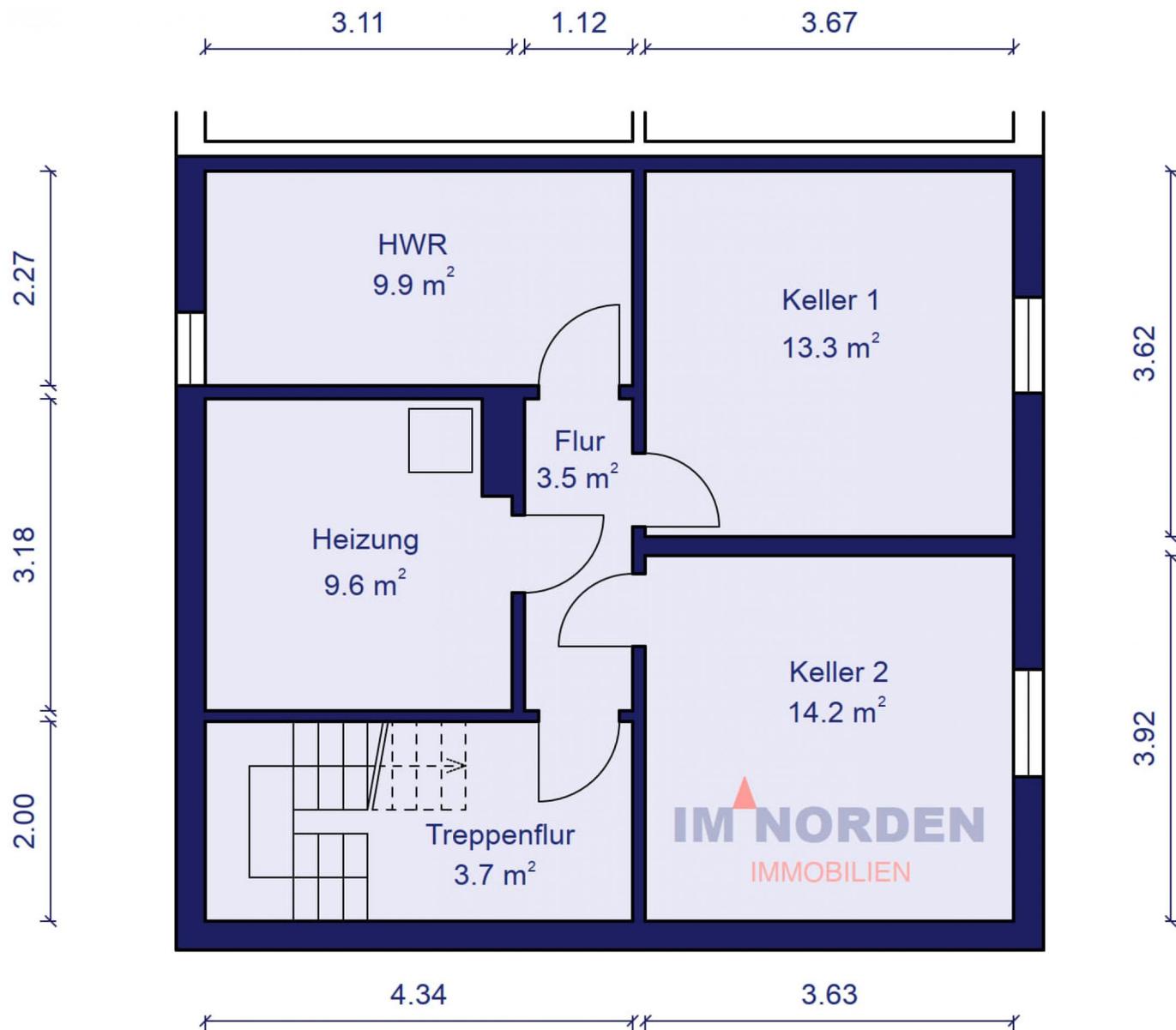
Blick in die Ferne





# Grundriss

Kellergeschoss



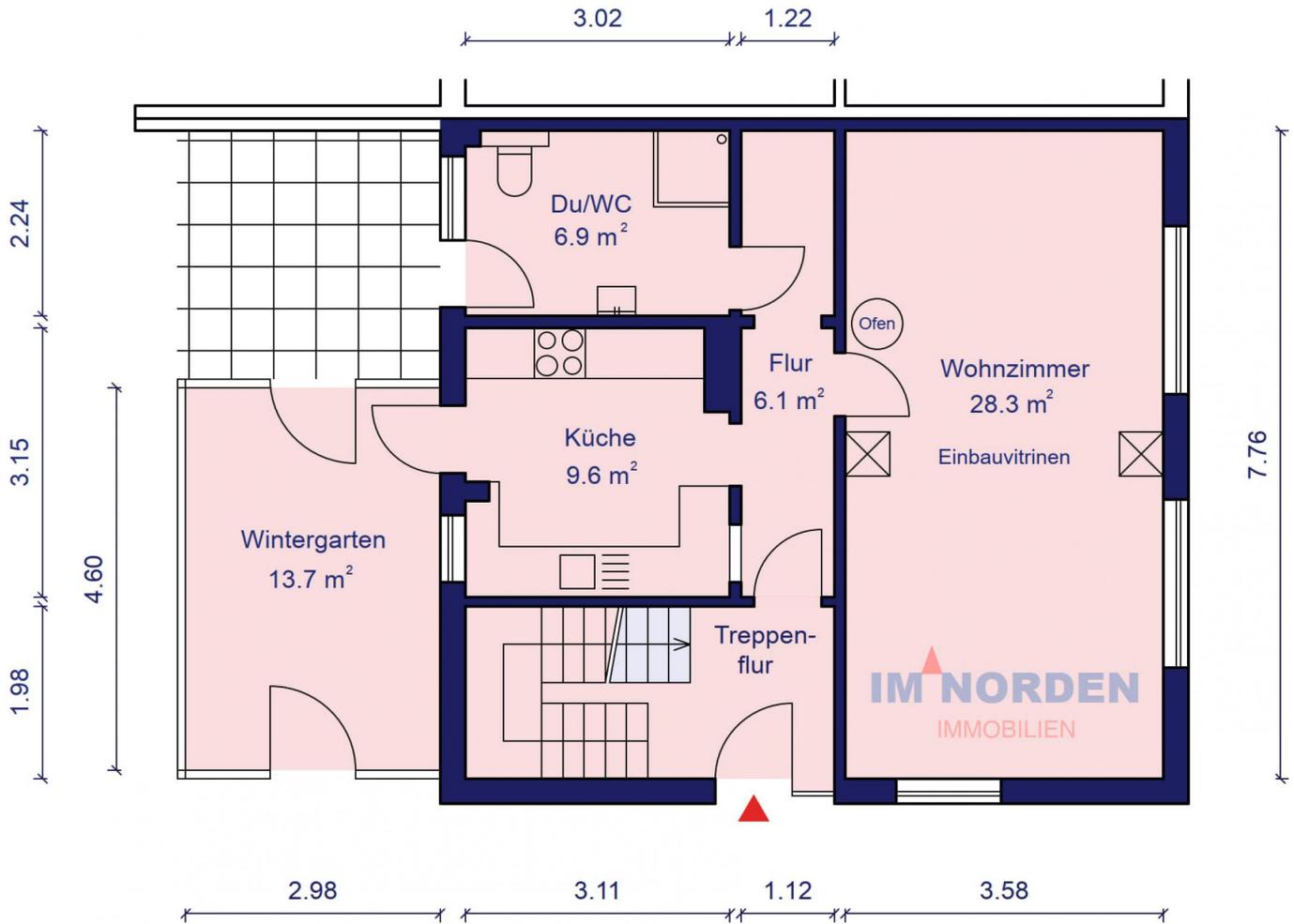
## Kellergeschoss

**54.2 m<sup>2</sup>**



# Grundriss

Erdgeschoss



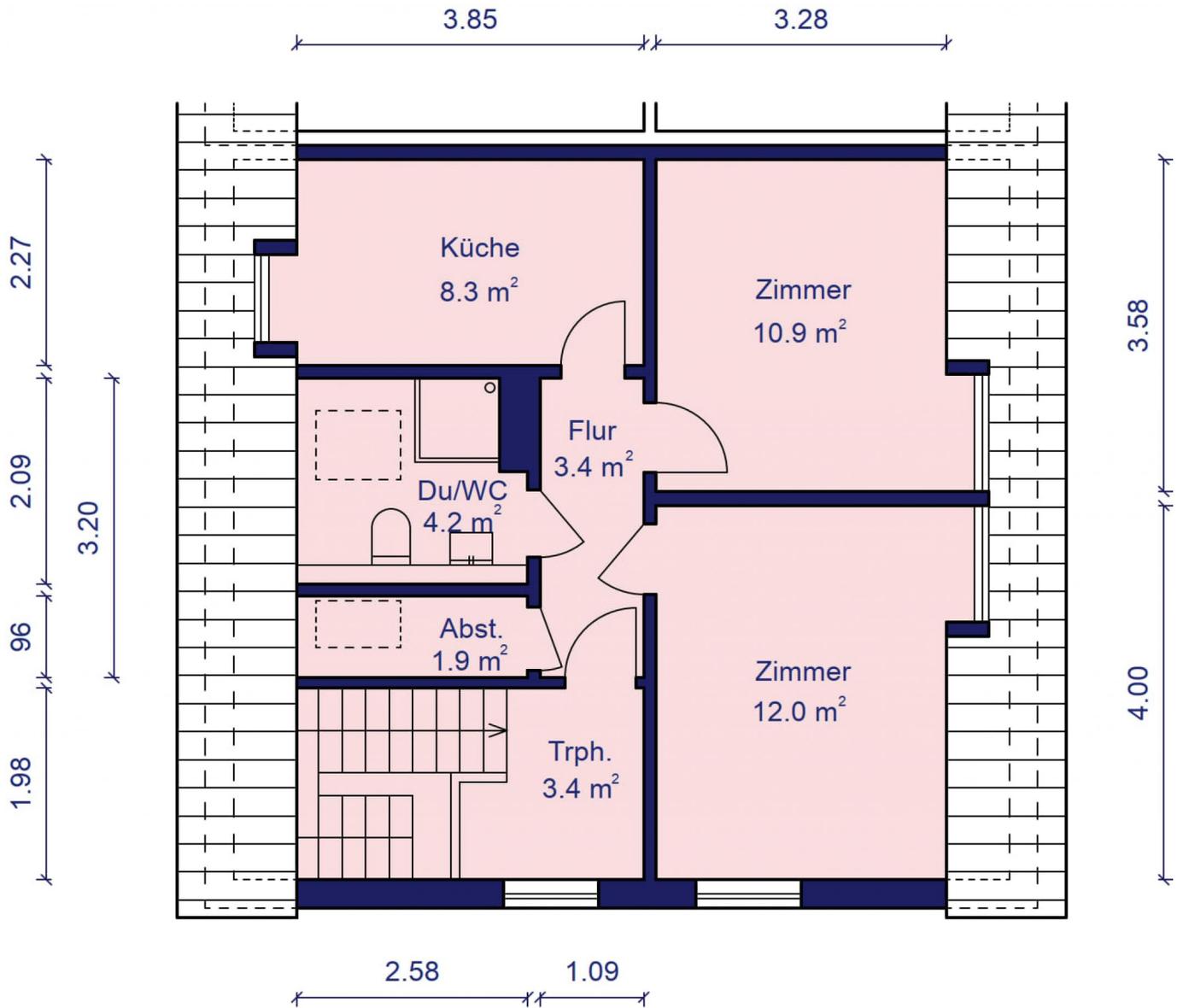
## Erdgeschoss

**68.1 m<sup>2</sup>**



# Grundriss

Dachgeschoss



## Dachgeschoss

**44.1 m<sup>2</sup>**

