

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-191-19



Wohnfläche ca.: **140,40 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **321.000 EUR**



## Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objekt-ID	H-191-19
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Im Krähennest 7 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	012
Flurstück	102/470_102/471
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	140,40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	604 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Offene Küche, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	5,95 % vom Kaufpreis inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	321.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses zu kaufende Einfamilienhaus auf einem 604 m<sup>2</sup> großen eingewachsenen Grundstück befindet sich in Sackgassenendlage in einem ruhigen Wohngebiet.

Das Haus wurde im Jahr 1989 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1998 um einen modernen Anbau erweitert. Es verfügt über sechs Zimmer und eine gesamte Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erd- und das Dachgeschoss verteilen.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Carport und ein Gartenhäuschen. Vor der hinteren Grenze des Grundstücks befindet sich ein Zugang zum Fußweg Carl-Ullrich-Weg der das Wohngebiet erschließt.

Eine schöne Immobilie für die Familie in einer beliebten Wohngegend.

## Ausstattung

Dieses durch einen lichten und modernen Anbau erweiterte Haus bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in einen Flur mit Zugang ins Dachgeschoss, zum Ess- und Wohnbereich, zur Küche, zu einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste WC. Die modern gestaltete Küche ist zum Esszimmer hin offen gehalten und gibt dem Raum eine ansprechende Größe. Von hier aus besteht auch der Zutritt zu der nach Süden ausgerichteten überdachten Terrasse. Durch eine zweiflügelige Tür und einen verglasten Übergang erreichen sie den modernen Anbau. Hier befindet sich das mit einem Kaminofen ausgestattete Wohnzimmer.

Im Dachgeschoss stehen vier Zimmer zur Verfügung, davon ist eines als Durchgangszimmer zum Anbau angelegt. Weiterhin ist im Spitzboden eine Schlafkoje untergebracht, diese ist durch eine fest installierte Leiter vom Flur aus zu betreten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Im Bad befindet sich die Heizungsanlage in Form einer Gastherme.

Neben dem Haus liegt der Carport und ein Außenstellplatz.

Die Zuwegung zum Haus erfolgt über einen Privatweg, dieser bindet drei Häuser an und ist dem Objekt zu einem Drittel Miteigentumsanteil zugehörig.



## Lage

Die Straße Im Krähenneest befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet in Eutin. Zum Stadtzentrum sind es ca. 2 km, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug / Scharbeutz und ist eine Stadt, für die vieles spricht:

Lage zwischen Seen, historische Altstadt mit Schloss und attraktive Wohnquartiere. Dazu ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine funktionierende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Lübeck und Kiel.

Durch kurze Wege zur B 76 ist man in wenigen Minuten auf der A1 und erreicht so schnell Lübeck und Kiel in nur ca. 30–40 Minuten.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 86.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Kaminofen, überdachte Terrasse und Caport



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.12.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



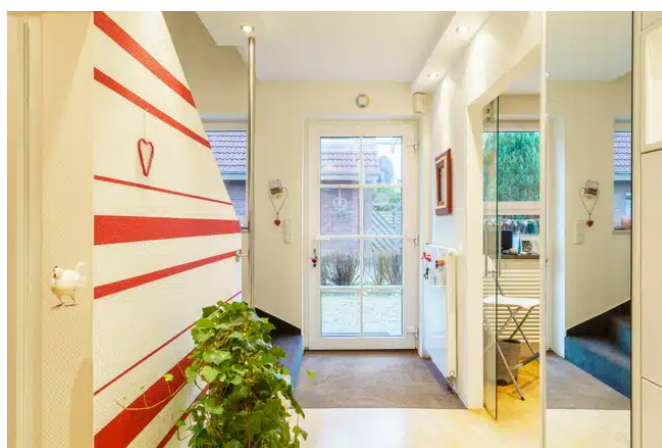
Blick zum Hauseingang



Hausansicht von der Straße

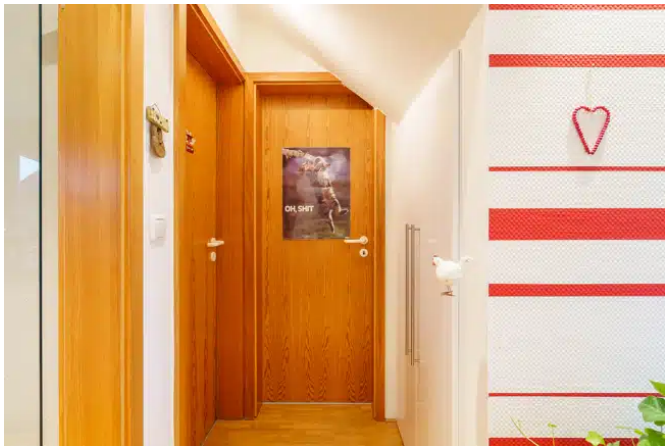


Hauseingang



Eingangsbereich

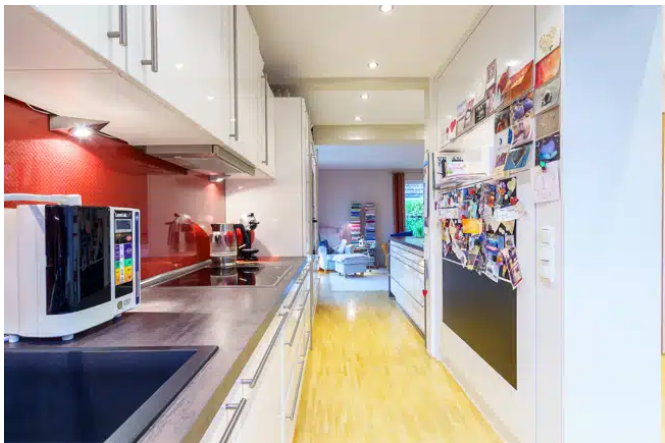




Flur im Erdgeschoss



Gäste WC



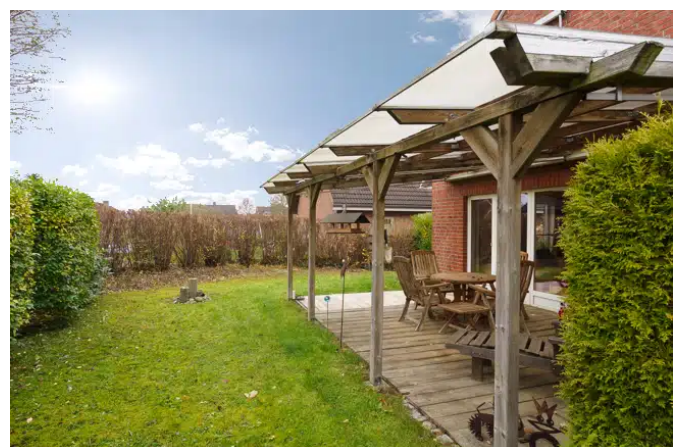
Küche



Küche



Esszimmer mit Zugang zur Terrasse



Terrasse vor dem Esszimmer

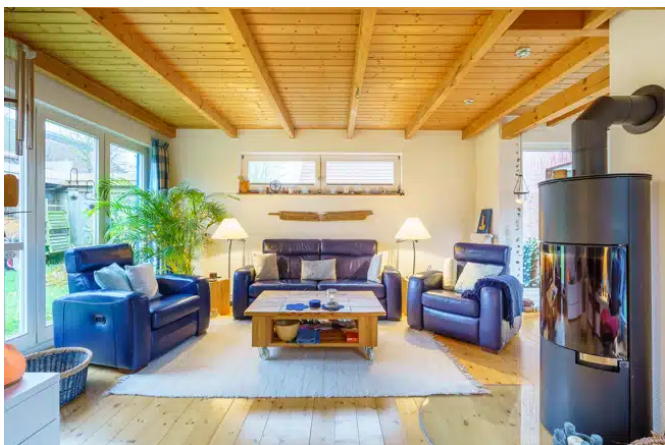




Esszimmer mit Zugang zum Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppe ins Dachgeschoss



Schlafzimmer im neuen Anbau

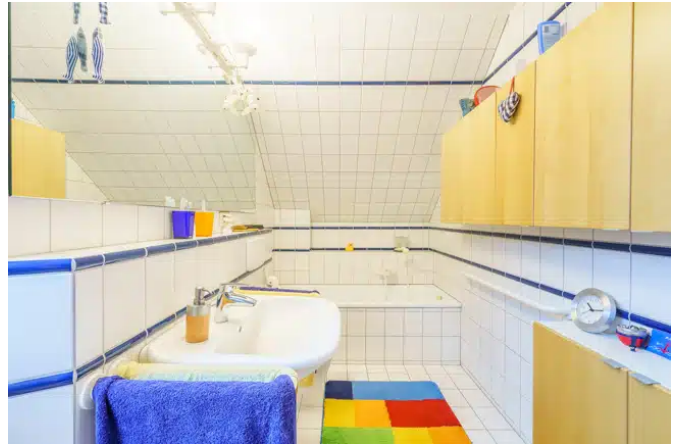


Schlafzimmer mit 10,8 m<sup>2</sup>





Schlafzimmer mit 11,4 m<sup>2</sup>



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Rückansicht Anbau



Seitenansicht Anbau



Terrasse





Terrasse



Gartenhaus

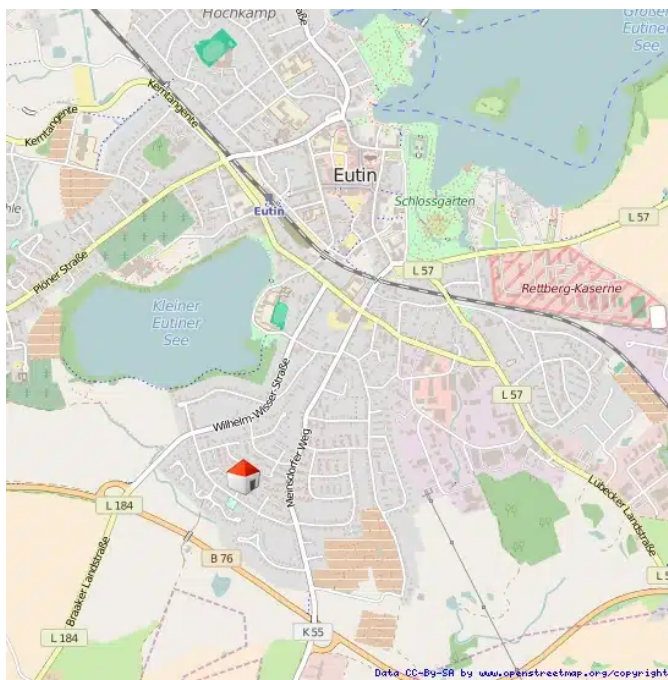


Zuwegung zum Haus



Zufahrt auf das Grundstück





Im Krähennest 7



Blick zum Hauseingang

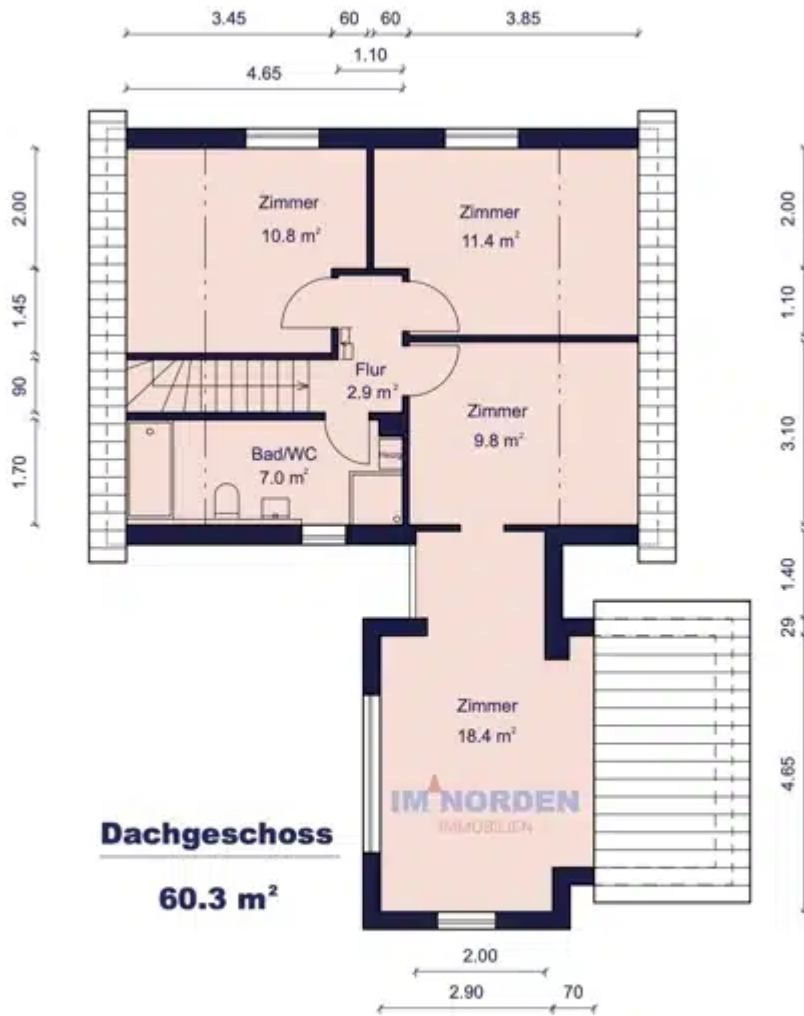


# Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss.jpg





Grundriss Dachgeschoss.jpg



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

