

Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Lage

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-227-21



Wohnfläche ca.: **105,50 m²** – Gesamtfläche ca.: **166,40 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:
349.000 EUR



Gepflegtes Einfamilienhaus in beliebter Lage

Objekt-ID	H-227-21
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Charlottenstraße 31 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	016
Flurstück	73
Wohnfläche ca.	105,50 m²
Nutzfläche ca.	60,90 m²
Gesamtfläche ca.	166,40 m²
Grundstück ca.	700 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1951
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	3
Garagenstellplätze	3 Stellplätze
Carportstellplätze	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Carport, Dusche, Einbauküche, Garage, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt. auf den Kaufpreis
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1951 in massiver Bauweise errichtet und laut Auskunft der Bauunterlagen 1971 auf seine heutige Größe erweitert.

Fortlaufend über die Jahre wurden diverse Modernisierungen im und am Haus durchgeführt. Hierzu zählen u. a.:

- 2011 Fenster
- 2011 Gas-, Wasser- und Stromleitungen
- 2012 weitestgehend der Innenausbau z. B. Wände und Fußböden
- 2016 Badezimmer im Dachgeschoss

Die Gasheizung und die Brauchwassererwärmung wird von einer Solarthermieanlage auf dem Dach unterstützt. Ein wassergeführter Kaminofen im Erdgeschoss dient zusätzlich der Warmwasserversorgung.

Das Haus mit ca. 106 m² Wohnfläche, 4 Wohn- / Schlafräumen, 2 Duscbädern sowie 2 Kaminöfen bietet einer Familie oder einem Paar ausreichende Möglichkeiten.

Im Vollkeller stehen weitere ca. 61 m² als Abstellfläche zur Verfügung.

Eine Garage und ein Carport sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der große Holzunterstand direkt an der Garage könnte gut als Stauraum für Gartengeräte und das Brennholz genutzt werden.

Das ca. 700 m² große Grundstück lässt viele gestalterische Möglichkeiten zu.

Einige Arbeiten, wie z. B. die Terrasse am Wohnzimmer sind noch nicht vollendet.

Die Immobilie kann unter Einhaltung der aktuellen Abstands- und Hygieneregeln nach Terminabsprache besichtigt werden.



Ausstattung

Sie betreten das Einfamilienhaus durch den Windfang und gelangen in den Hausflur, von dem aus Sie das Keller- und das Dachgeschoss erreichen.

In dem ca. 68,2 m² großen Erdgeschoss befindet sich das Esszimmer mit einem Kaminofen und einer offen gestalteten Küche mit angegliederter Speisekammer.

Ebenfalls im Erdgeschoss ist das ca. 26 m² große Wohnzimmer und das modernisierte Duschbad mit Fenster.

Vor dem Wohnzimmer ist die große Terrasse entfernt und noch nicht neu aufgebaut worden, sodass hier noch ein Handlungsbedarf auf die neuen Eigentümer wartet.

Zurück zum Flur, die Treppe hinauf kommen Sie in das ca. 38,7 m² große Dachgeschoss.

Zwei Zimmer mit ca. 10,7 m² und 12,4 m² sowie ein ca. 10,7 m² großes Durchgangszimmer und das Duschbad mit ca. 3,5 m² stehen Ihnen dort zur Verfügung.

Im ca. 60,9 m² großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen und dem Waschmaschinenanschluss auch die Gasheizungsanlage untergebracht.

Die Gasheizung von 1991 wird von einer Solarthermieanlage und dem wassergeführten Kaminofen im Erdgeschoss unterstützt.

Das rückwärtige Grundstück ist als Garten mit einer kleinen Feuerstelle angelegt und im Vorgarten des Hauses wurden Obstbäume gepflanzt.

Eine Garage, ein Carport und ein Holzunterstand runden dieses Angebot ab.



Lage

Dieses liebevolle Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnviertel von Eutin.

Egal, ob es sich um einen Stadtbummel oder um die Besorgungen des täglichen Lebens handelt, all dies ist leicht fußläufig zu erledigen.

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

Aber auch Eutin selbst 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 rundet das Stadtbild ab.

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

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kWh/(m²*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Garage, Carport und ein großer Garten



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	04.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1951
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Endenergieverbrauch	170,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Auffahrt zur Garage



Blick von der Charlottenstraße

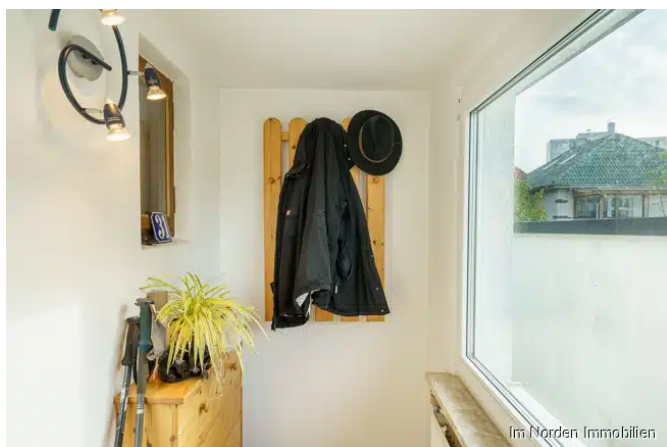


Auffahrt zum Carport

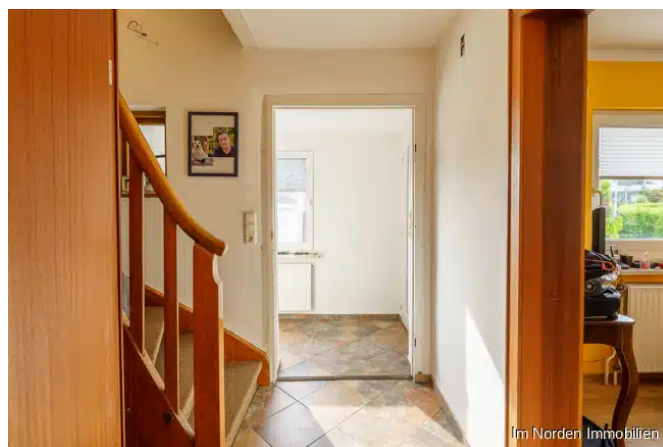


Blick auf den Hauseingang und Vorgarten mit Obstbäumen





Windfang



Flur mit Treppe ins Dachgeschoss



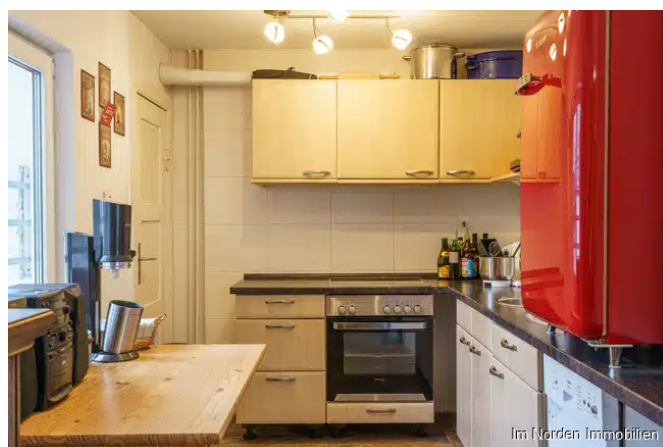
Esszimmer



Esszimmer mit Kaminofen

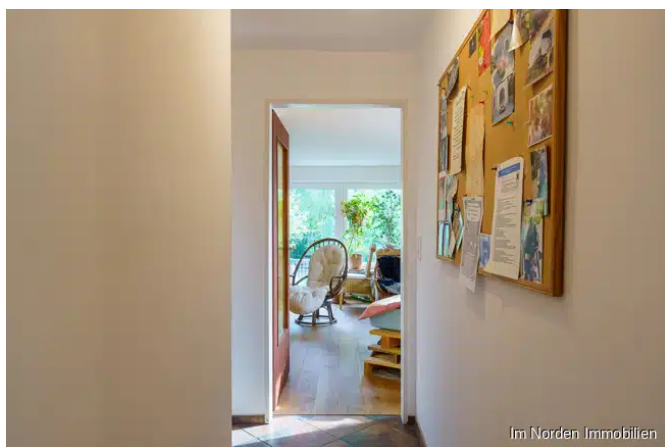


Offen gestalteter Küchenbereich



Küche

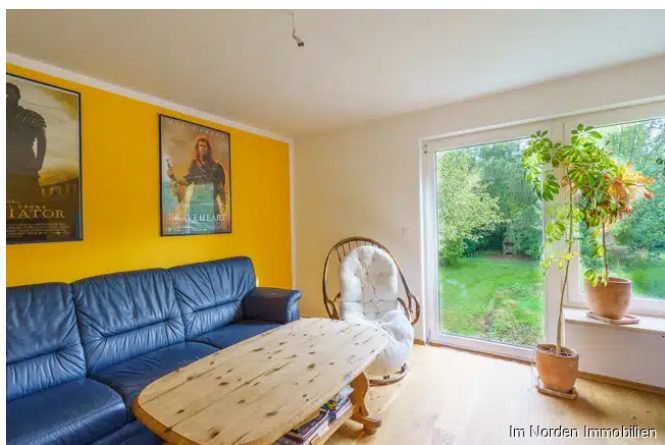




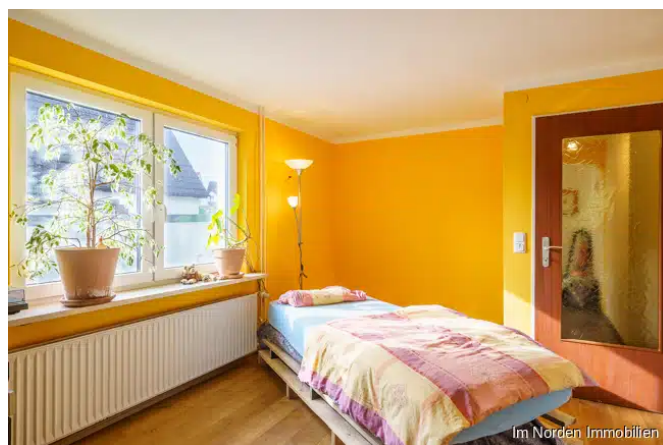
Flurbereich zum Wohnzimmer und Badezimmer



Wohnzimmer



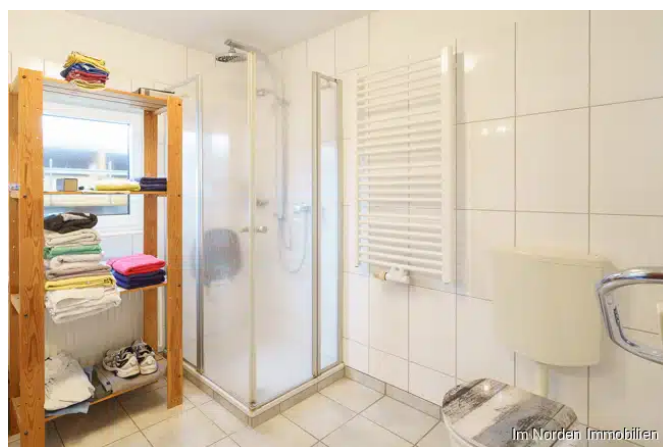
Wohnzimmer mit Blick in den Garten



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer





Treppe ins Dachgeschoss



Arbeitszimmer im Dachgeschoss



Arbeitszimmer mit Kaminofen im Dachgeschoss



Durchgangszimmer im Dachgeschoss



Durchgangszimmer im Dachgeschoss

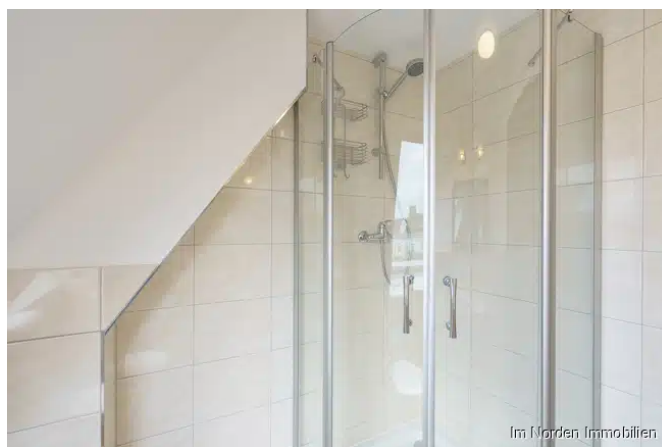


Zimmer im Dachgeschoss

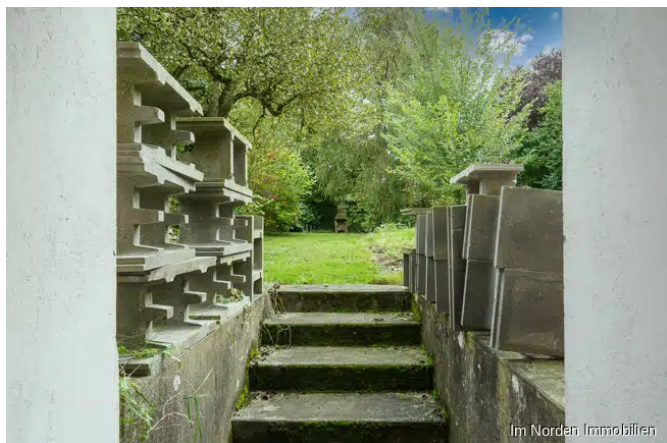




Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe in den Garten



Terrassenbereich zum Garten

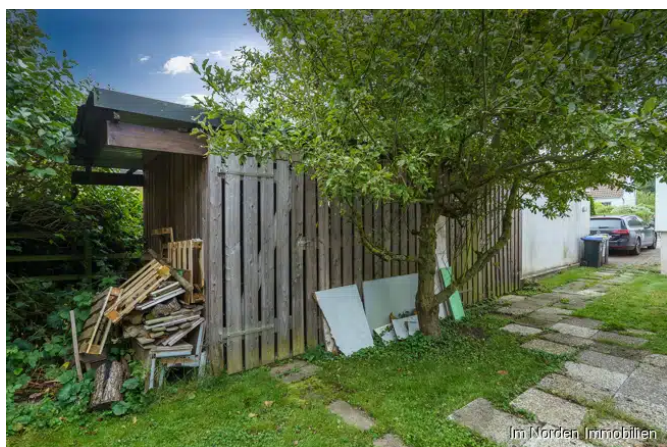


Blick in den Garten



Feuerstelle im Garten





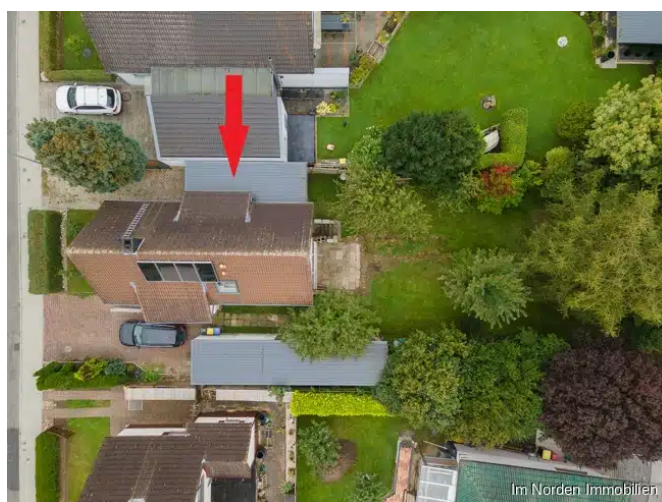
Holzunterstand an der Garage



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten

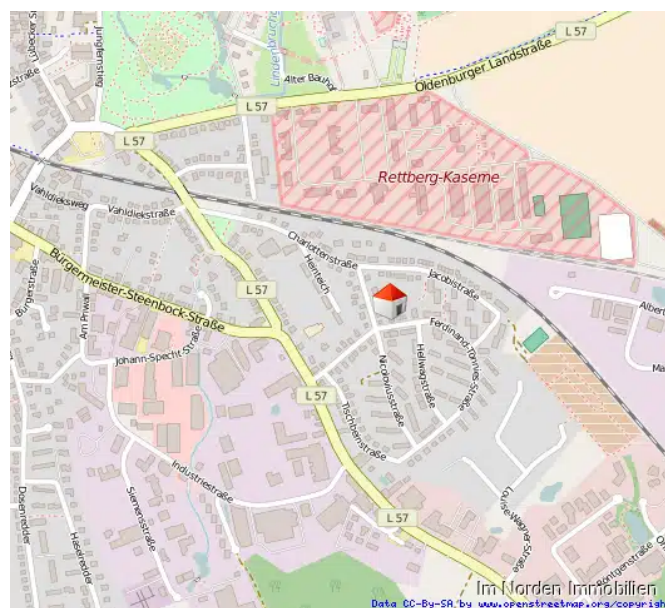


Hausansicht von oben

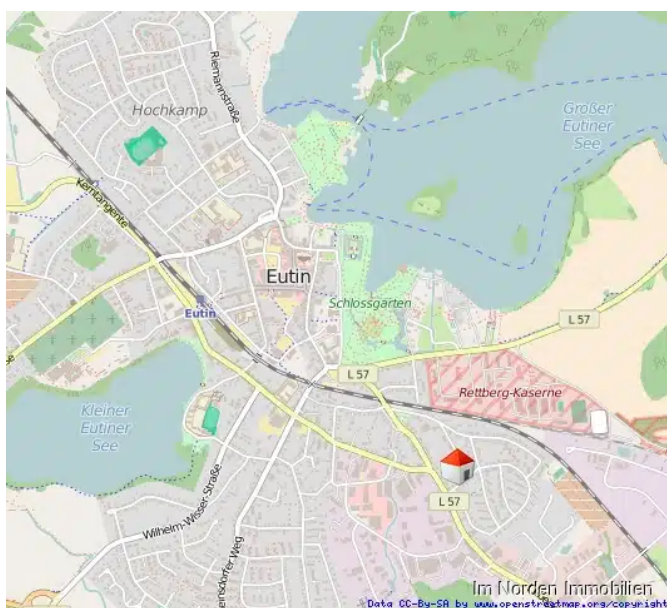




Hausansicht von oben



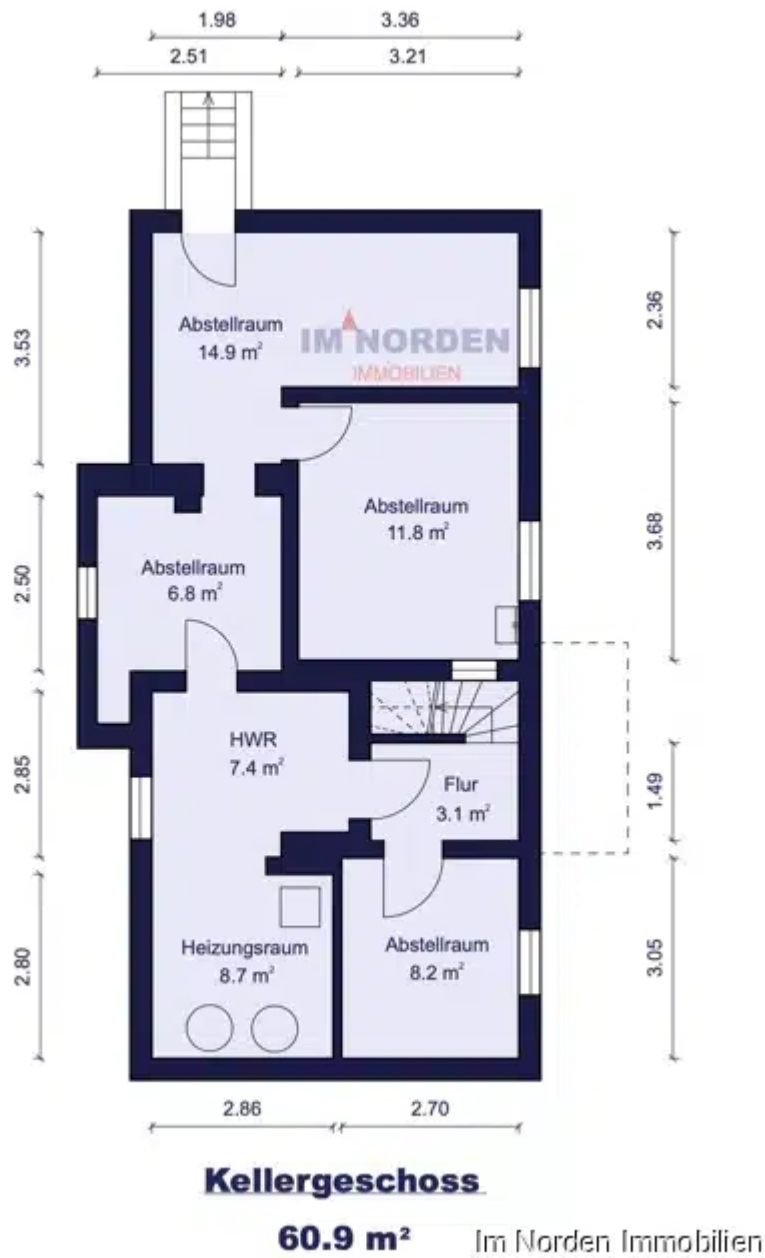
Lageplan



Lageplan

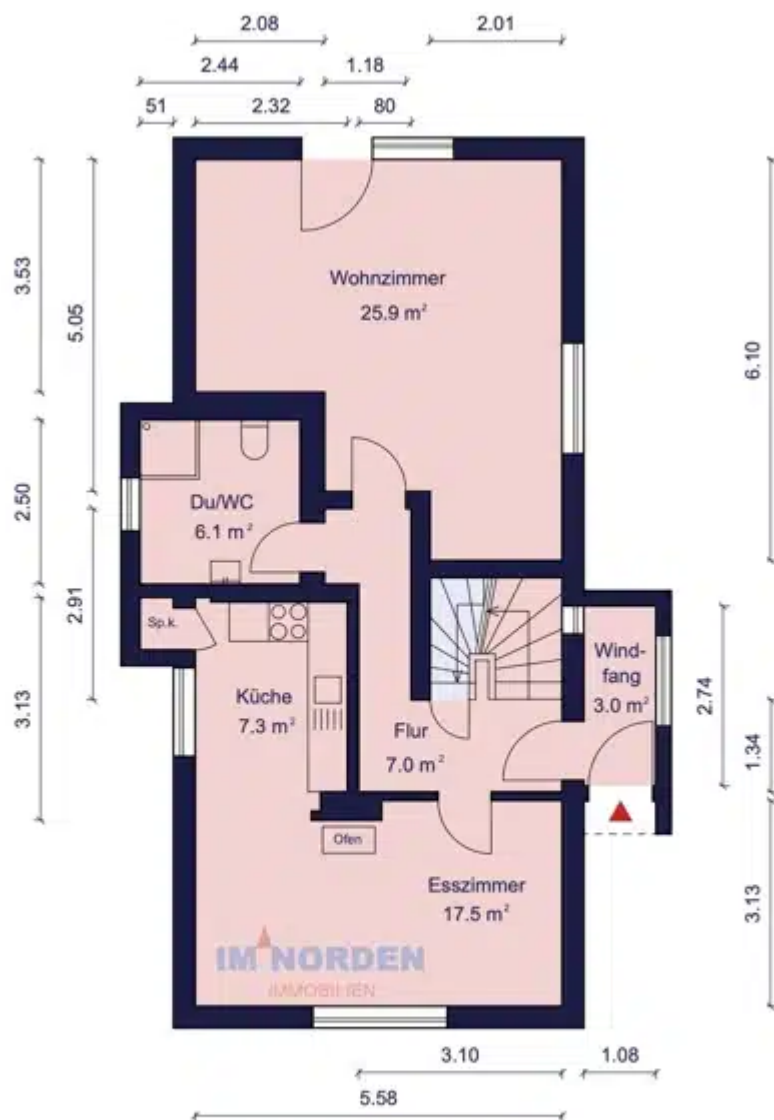


Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss





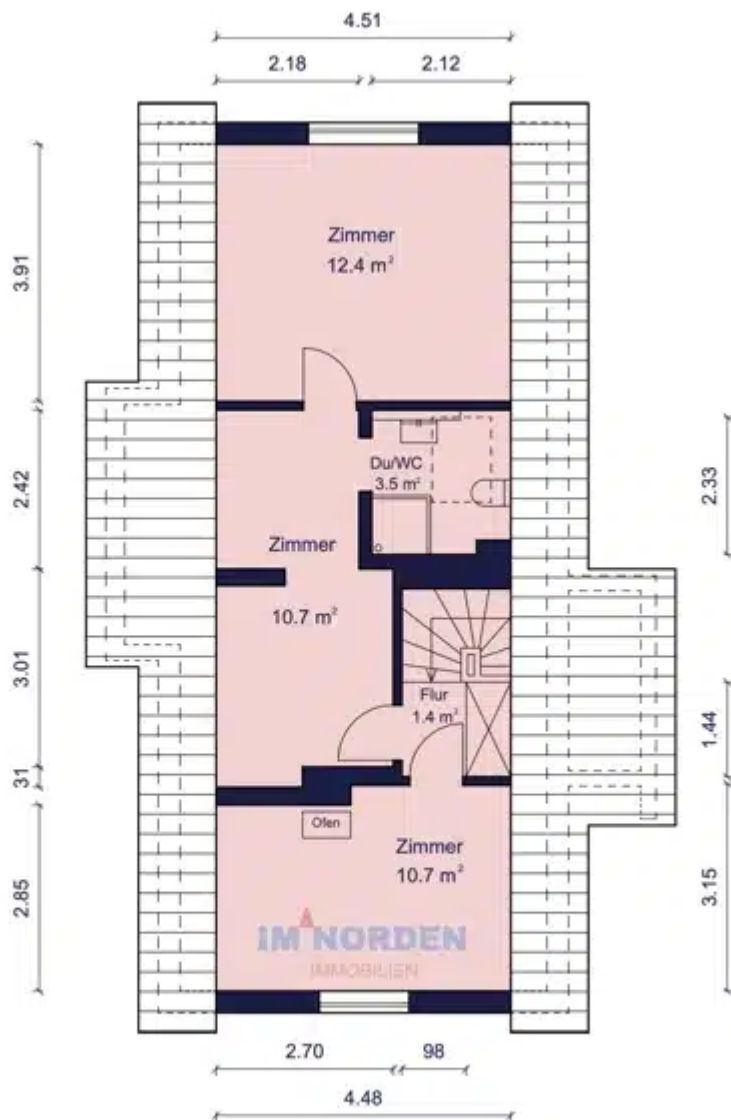
Erdgeschoss

66.8 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

38.7 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss



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

