

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Zentrum von Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-279-22



Wohnfläche ca.: **116,40 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **179,20 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:  
**209.000 EUR**



## Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Zentrum von Eutin

Objekt-ID	H-279-22
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Am Mühlenberg 14 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	006
Flurstück	27/3
Wohnfläche ca.	116,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	62,80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	179,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	852 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1957
Zustand	sanierungsbedürftig
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	209.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Haus ist 1957 in massiver Bauweise errichtet und 1970 erweitert worden. Es befindet sich auf einem 852 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage im Stadtkern von Eutin. Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt und bietet durch die Höhenlage einen herrlichen Blick über die Stadt. Die Immobilie befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohnbereiche und die Nutzfläche verteilen sich aufgrund der Hanglage großzügig über zwei Ebenen. Der Teilkeller ist zum Teil wohnlich ausgebaut.

Das Haus ist 1970 um ein Studio mit separatem Zugang erweitert worden. Ca. 42 m<sup>2</sup> stehen zur Nutzung zur Verfügung. Die große Fensterfront bietet direkten Blick auf das sonnige Grundstück. Das Studio verfügt über 2 Zimmer mit Küche und Bad, allerdings mit der Besonderheit, dass der in der Zeichnung angegebene Wohnnebenraum sowie die Küche und das Bad als Bodenraum genehmigt worden sind. Daher wurden diese Räume offiziell in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Viele Teile des Hauses stammen aus dem Baujahr. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2010. Eine Sanierung des Hauses und des Studios ist aus unserer Sicht unumgänglich.

Über die Straße Am Mühlenberg besteht der Zugang zu dem Grundstück. Eine Zuwegung ist hier noch von dem neuen Eigentümer zu errichten.

Machen Sie sich doch Ihr eigenes Bild von diesem interessanten Objekt in guter Lage von Eutin und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit unserem Büro.



## Ausstattung

Sie betreten das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus über den Hauseingang an der Nordseite und gelangen in die zentrale Diele, von dem aus Sie die Wohnebene im Erdgeschoss, den Teilkeller sowie das Badezimmer im Dachgeschoss erreichen.

In dem ca. 88,9 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befindet sich das ca. 45,6 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die sonnige, dem Garten zugewandte Terrasse.

Auf dieser Ebene befindet sich ebenfalls die geflieste Küche, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist sowie ein Gäste-WC mit Fenster.

Über die Diele können Sie das daneben liegende ca. 22,6 m<sup>2</sup> große Zimmer betreten.

Neben dem Gäste-WC führt die Treppe hinauf in das ca. 7,9 m<sup>2</sup> große Badezimmer im Dachgeschoss.

Der Teilkeller hat eine Größe von ca. 40,1 m<sup>2</sup> und beherbergt einen Abstellraum, ein Duschbad sowie die Ölheizungsanlage inkl. Tankraum. Der Zugang zum Teilkeller kann über die Treppe aus dem Wohnbereich sowie zusätzlich über die Nebeneingangstür von der Gartenseite aus erfolgen.

Über die Außentreppe an der verglasten, westlichen Giebelseite erreichen Sie das ca. 42,3 m<sup>2</sup> große Studio.

Hier sind genehmigte Bodenraumflächen zu einem Wohnnebenraum sowie zu einer kleinen Küche und einem Duschbad ausgebaut worden.

Das großzügige Grundstück ist als Garten angelegt und bietet nicht nur für Gartenliebhaber viele gestalterische Möglichkeiten.

Die im Exposé von unserem Maklerbüro dargestellten Grundrisse basieren auf einem neuen örtlichen Aufmaß. Wir übernehmen für die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen keinerlei Gewährleistungen.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Eutin, hier ist nach Abschluß der Gesamtanierung des Innenstadtbereiches mit einer Sanierungsumlage zu rechnen, deren Höhe heute noch nicht bekannt ist, diese wird sich anteilig an der Wertsteigerung des Grundstücks orientieren.



## Lage

Die Immobilie befindet sich im Innenstadtbereich von Eutin.  
Zum Zentrum, dem Marktplatz und dem Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten.

Eutin gehört mit seinen 17.000 Einwohnern zum Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein und liegt direkt am Ufer des Großen Eutiner Sees. Das Stadtbild Eutins ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern und bietet Ihnen alles was zum täglichen Leben benötigt wird.

Aufgrund der reichen Geschichte Eutins und der direkten Lage inmitten des Naturparks Holsteinische Schweiz bietet die Stadt sowohl Kultur- als auch Naturliebhabern ein ideales Umfeld.

Der Bahnhof, verschiedene Schulen, Kindergärten und die Innenstadt sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Städte Lübeck und Kiel sind mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit einer Entfernung von 36 km und 46 km gut zu erreichen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 308.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus, Teilkeller und ein schönes, sonniges Grundstück



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	14.11.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1957
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	308,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Objektfotos



Hausansicht von der Straße Am Mühlenberg



Zugang von der Straße Am Mühlenberg



Zugang zum Haus und Studio



Zugang zum Haus





Hauseingang



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zimmer





Zimmer



Küche



Gäste-WC



Badezimmer im Dachgeschoss



Hauseingang in das Studio



Studio: Zimmer





Studio: Zimmer



Studio: Zimmer



Studio: Wohnnebenraum



Studio: Küche



Studio: Duschbad



Hauseingang in den Teilkeller

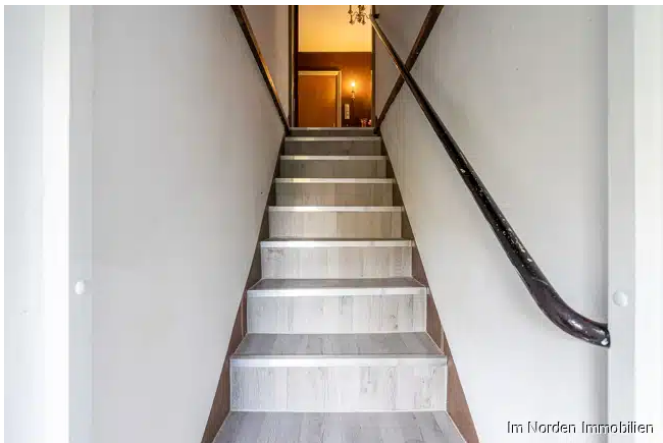




Teilkeller: Flur



Teilkeller: Flur



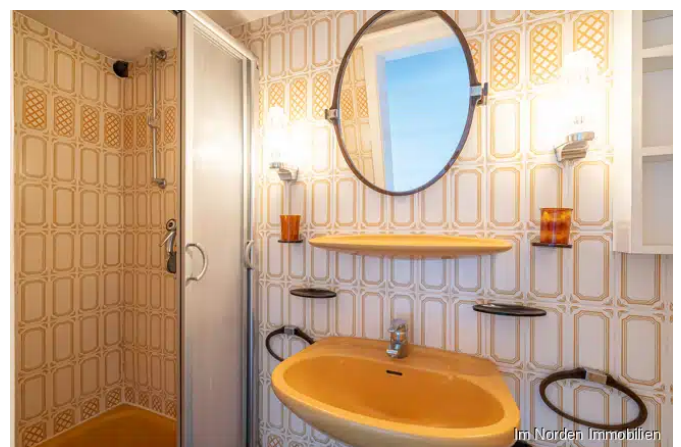
Teilkeller: Treppe ins Erdgeschoss



Teilkeller: Abstellraum



Teilkeller: Abstellraum



Teilkeller: Duschbad





Teilkeller: Heizungsanlage



Grundstück Richtung Albert-Mahlstedt-Straße



derzeitige Zuwegung von der Albert-Mahlstedt-Straße



derzeitige Zuwegung von der Albert-Mahlstedt-Straße

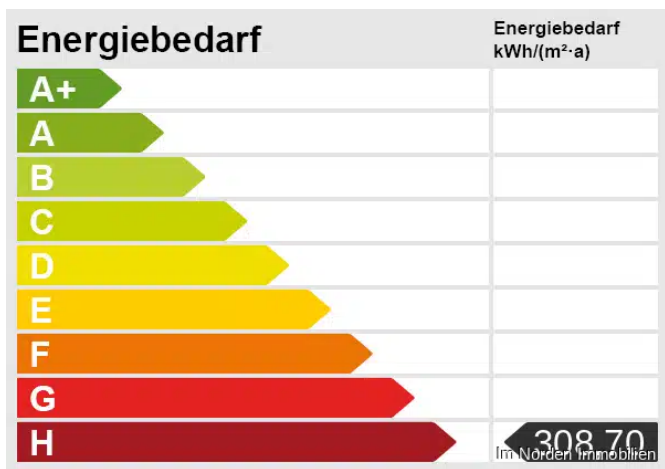


Hausansicht von oben

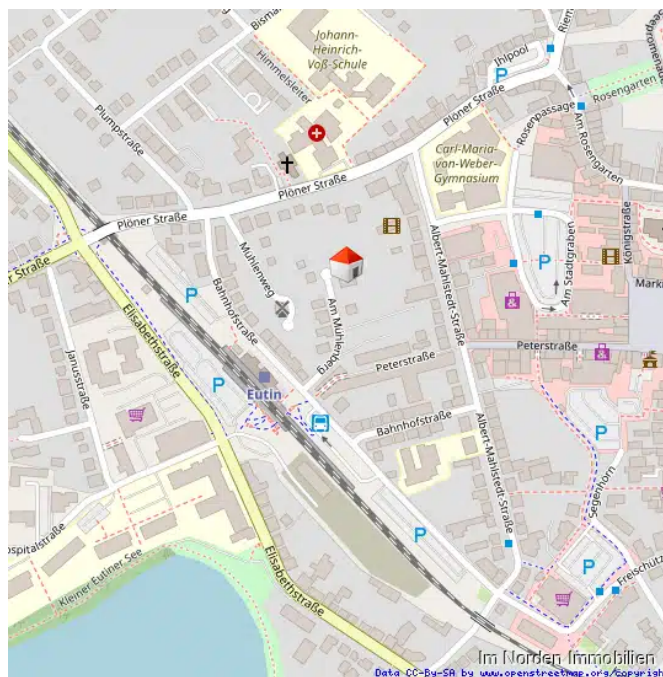


Hausansicht von oben

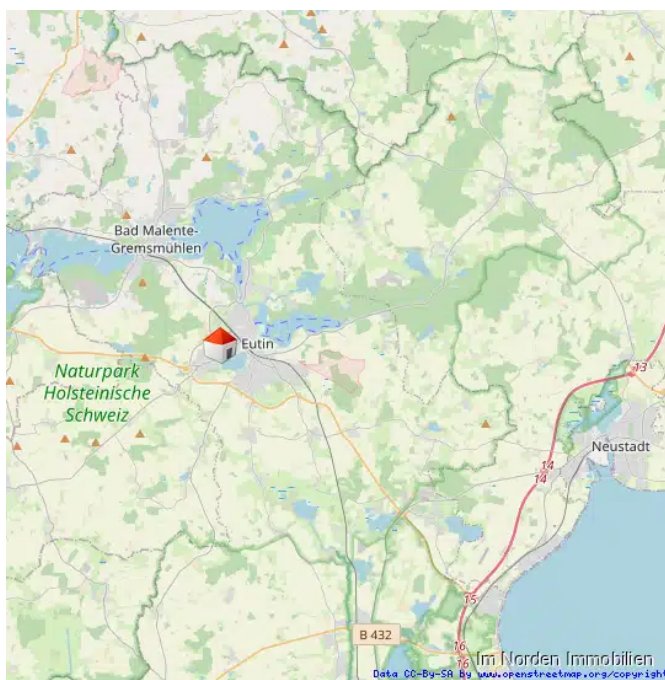




Energieskala



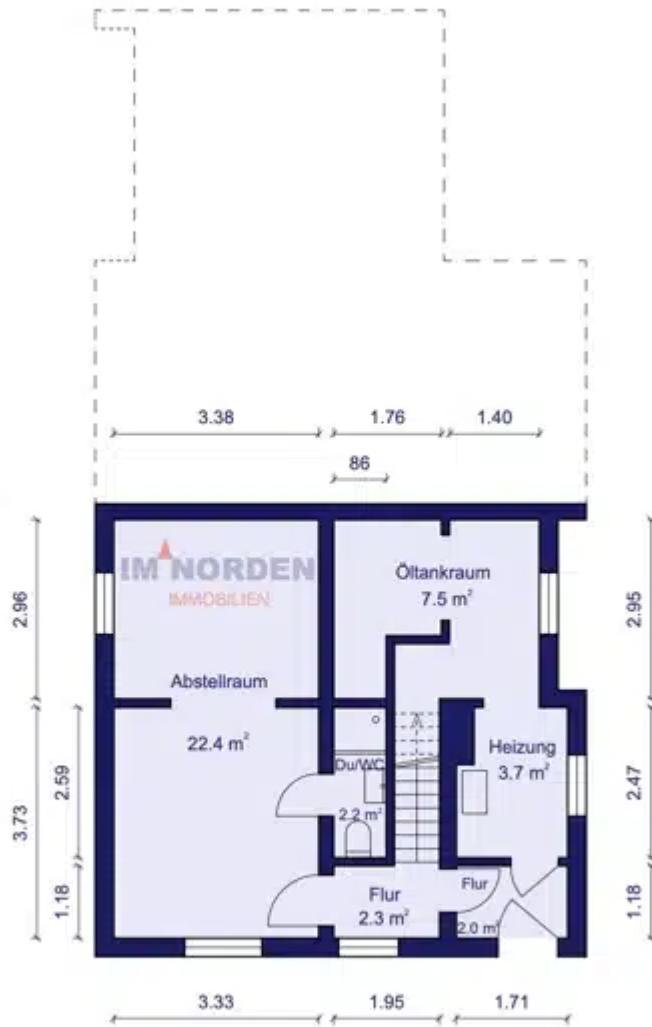
Lageplan



Lageplan



# Grundrisse



## **Kellergeschoss**

**40.1 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Kellergeschoss



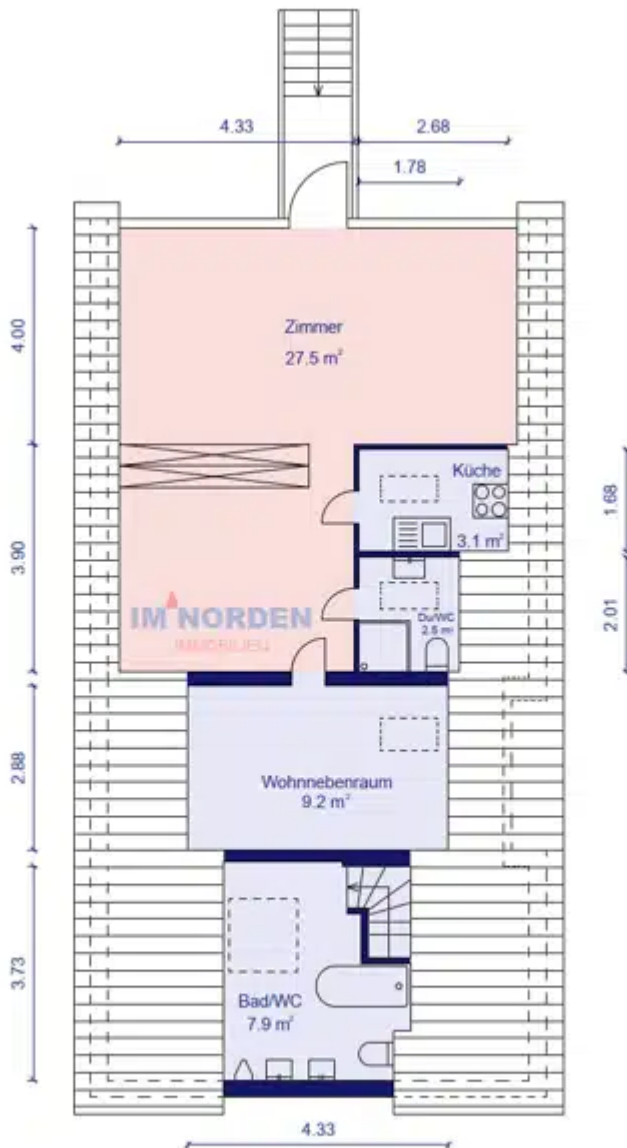


**Erdgeschoss**  
**88.9 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

Erdgeschoss





**Dachgeschoss**  
**50.2 m<sup>2</sup>**

Im Norden Immobilien

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

