

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Eutin / Neudorf

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-282-22



Wohnfläche ca.: **131,60 m²** – Gesamtfläche ca.: **205,60 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:
298.000 EUR



Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Potenzial in Eutin / Neudorf

Objekt-ID	H-282-22
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Beuthiner Str. 15 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	004
Flurstück	20/4
Wohnfläche ca.	131,60 m ²
Nutzfläche ca.	74 m ²
Gesamtfläche ca.	205,60 m ²
Grundstück ca.	1.286 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1955
Zustand	sanierungsbedürftig
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	298.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1955 in massiver Bauweise errichtet und 1967 nach den vorliegenden Bauunterlagen zum Garten hin erweitert.

1977 wurde ein Windfang vor der Hauseingangstür angebaut.

Das Haus mit ca. 131 m² Wohnfläche, 4 Wohn- / Schlafräumen, 2 Wannenbädern bietet einer Familie oder einem Paar großzügige Möglichkeiten.

Im Vollkeller stehen ca. 74 m² weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, besonders hervorzuheben ist hierbei der ca. 25 m² große Raum mit separatem Eingang von der Gartenseite.

Eine Garage sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das ca. 1.286 m² große, sonnige Grundstück bietet viel Platz.

Die Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses stammen aus vergangenen Jahren und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards, deshalb bieten wir diese Immobilie als sanierungsbedürftiges Objekt mit viel Potenzial an, zudem sind energetische Investitionen unabdingbar.



Ausstattung

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

In dem ca. 82,7 m² großen Erdgeschoss befindet sich das ca. 27,9 m² große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang auf die sonnige, dem Garten zugewandte Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich auch die geflieste Küche, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist sowie ein Wannenbad mit Fenster. Vom Bad aus gelangen Sie in das daneben liegende ca. 18,6 m² große Zimmer.

Vom Flur führt die elegante Holzterasse hinauf in das ca. 48,9 m² große Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei Zimmer mit ca. 17,1 m² und ca. 15,4 m² sowie ein weiteres Wannenbad mit ca. 7,3 m² inkl. Dachfenster.

Das größere Zimmer bietet Zugang auf den Balkon sowie einen herrlichen Blick in den Garten. Das kleinere Zimmer verfügt über eine Pantryküche und bietet dadurch zusätzlichen Komfort im Dachgeschoss.

Im ca. 74 m² großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen und dem Waschmaschinenanschluss auch die Gasheizungsanlage untergebracht. Der Garten kann direkt vom Keller ausgehend über den zweiten Eingang betreten werden.

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

Eine Garage ergänzt dieses Angebot.



Lage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Neudorf der Kreisstadt Eutin. Es handelt sich um ein beliebtes Wohngebiet, von dem fußläufig Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen sind. Mit dem Auto ist man schnell auf der Umgehungsstraße und der B 76, welche eine direkte Anbindung zur A1 ermöglicht. Zum Stadtzentrum von Eutin sind es ca. 2,5 km.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug / Scharbeutz und ist nur wenige Fahrminuten von den beliebten Ostseestränden entfernt.

Eutin 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.

Freuen Sie sich auf eine Kleinstadt mit Flair.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 280.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit Garage, Vollkeller und ein schönes, sonniges Grundstück



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.11.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1955
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	280,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Hausansicht von der Beuthiner Straße



Hausansicht vom Vorgarten



Hausansicht vom Garten





Im Norden Immobilien

Blick auf den Hauseingang



Im Norden Immobilien

Windfang



Im Norden Immobilien

Diele



Im Norden Immobilien

Diele



Im Norden Immobilien

Wohnzimmer



Im Norden Immobilien

Terrassenbereich vor dem Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



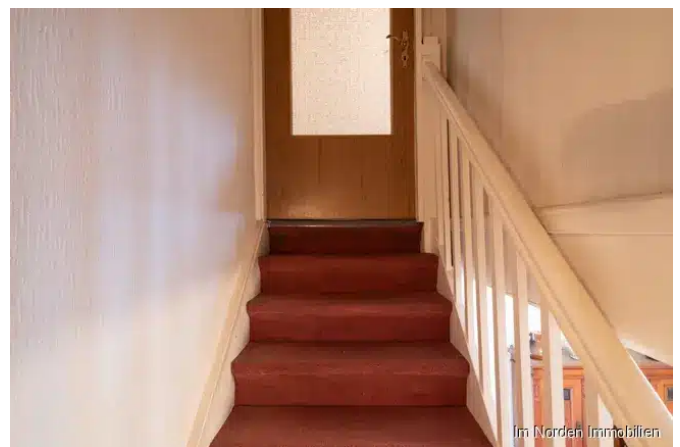
Küche



Bad



Schlafzimmer



Treppe ins Dachgeschoss





Flurbereich Dachgeschoss



Zimmer zur Gartenseite im Dachgeschoss



Blick vom Balkon Dachgeschoss



Zimmer mit Pantryküche im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss





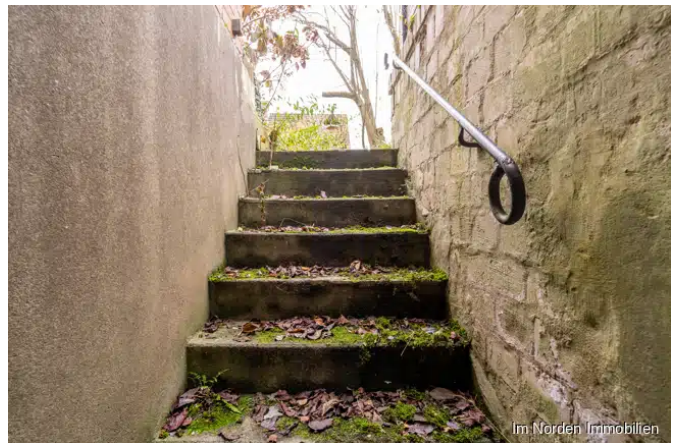
Badezimmer Dachgeschoss



Treppe zum Kellergeschoss



Gas-Heizungsanlage Kellergeschoss



Treppe vom Kellergeschoss in den Garten



Blick in den Garten

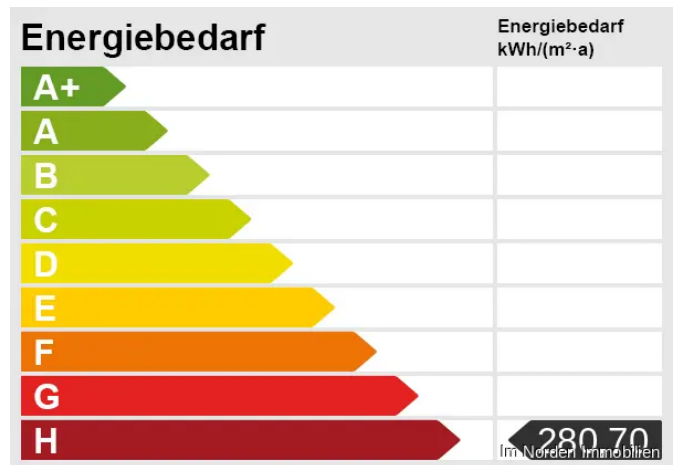


Garage am Haus





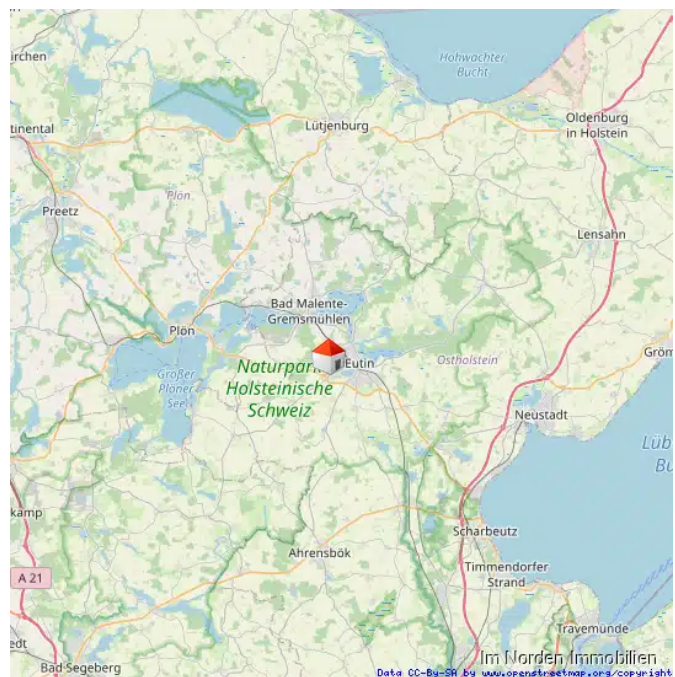
Hausansicht von oben



Energieskala



Lageplan



Lageplan



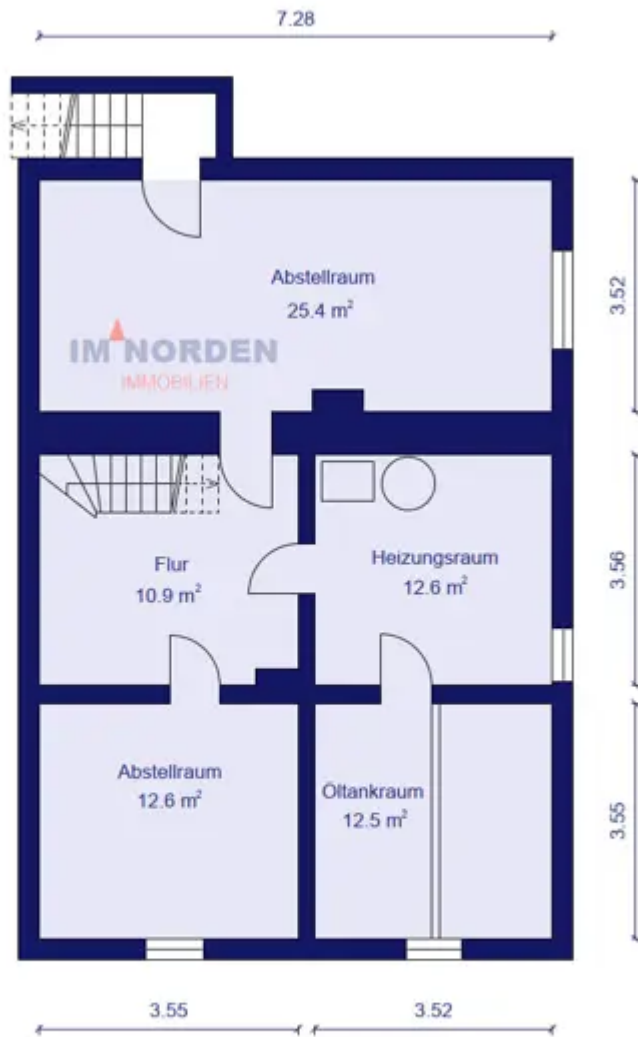


Im Norden Immobilien

<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-einfamilienhaus-in-eutin-kaufen-h-282-22/>



Grundrisse



Kellergeschoss

74.0 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoss

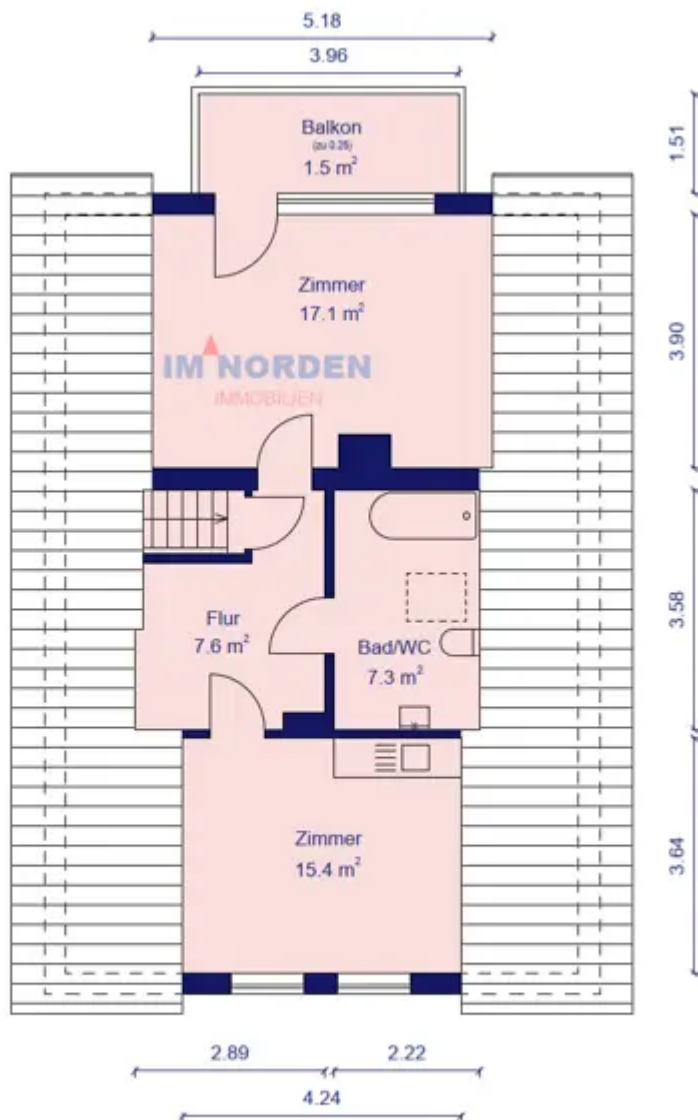




Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

48.9 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

