

Großzügiges Wohnhaus mit Sanierungsstau im Charlottenviertel in Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-289-23



Wohnfläche ca.: **97,70 m²** – Gesamtfläche ca.: **299,70 m²** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:
269.000 EUR



Großzügiges Wohnhaus mit Sanierungsstau im Charlottenviertel in Eutin

Objekt-ID	H-289-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Tischbeinstraße 1 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	14
Flurstück	11/52
Wohnfläche ca.	97,70 m²
Nutzfläche ca.	202 m²
Gesamtfläche ca.	299,70 m²
Grundstück ca.	1.024 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1978
Zustand	sanierungsbedürftig
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	269.000 EUR



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet. Das Objekt ist voll unterkellert und verfügt im Dachgeschoss über eine Ausbaureserve von rd. 73 m². Ein Balkon ist hier bereits vorhanden. Die Öl-Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2003.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 299 m² und eröffnet genügend Raum für gestalterische Möglichkeiten.

Das Haus bietet im Erdgeschoss ca. 97 m² Wohnfläche, vier Wohn- bzw. Schlafräume, ein Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie ca. 78 m² im Dachgeschoss, die zum Ausbau vorbereitet sind.

Im Vollkeller stehen ca. 95 m² in mehreren Räumlichkeiten zusätzlich zur Verfügung, besonders hervorzuheben ist hierbei der separate Eingang von der Gartenseite.

Die Garage nebst Geräteraum bietet weitere ca. 28 m² Nutzfläche und sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus steht auf einem ca. 1.024 m² großen, sonnigen Grundstück in guter Lage von Eutin.

Die Ausstattungsmerkmale des Einfamilienhauses stammen überwiegend aus dem Baujahr 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

Das Grundstück verfügt über eine großzügige Auffahrt. Der Hauseingang befindet sich giebelseitig direkt neben der seitlich am Haus angrenzenden Garage.

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

In dem ca. 97 m² großen Erdgeschoss befindet sich das ca. 35 m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang auf eine kleine sonnige Terrasse. Auf dieser Ebene befindet sich des Weiteren die geflieste Küche, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist. Außerdem weist das Erdgeschoss ein Wannenbad mit Fenster und ein innenliegendes Gäste-WC auf. Zwei weitere, helle Zimmer, die eine Größe von ca. 15 m² und 17 m² besitzen, ergänzen diese Etage.

Über den Treppenaufgang gelangen Sie vom Flur des Erdgeschosses hinauf in das zum Ausbau vorbereitete, ca. 78 m² große Dachgeschoss. Von hier aus führt eine kleine Tür auf den nach Süden ausgerichteten und gefliesten Balkon. Vom Dachgeschoss gelangen Sie in den Spitzboden, der Ihnen weitere Abstellfläche bietet.

Im ca. 95 m² großen Kellerbereich ist neben den Hausanschlüssen und dem Waschmaschinenanschluss auch die Ölheizungsanlage aus dem Jahre 2003 untergebracht.

Der große Kellerraum, der 33,3 m² misst, könnte in Zukunft als großzügiger Hobby- oder Werkstattraum dienen. Aber auch die zwei etwas kleineren Kellerräume mit 8,1 m² bzw. 8,3 m² bieten Stauplatz für Lebensmittel oder sonstige Haushaltsgegenstände. Im Keller befinden sich sanitäre Anlagen, einige Räume sind beheizt. Eine Sanierung der Kelleraußenwände ist empfehlenswert.

Aus dem Kellergeschoss führt eine weitere Eingangstür nach draußen in den Garten.

Das großzügige Grundstück ist als Garten angelegt und bietet nicht nur für Gartenliebhaber viele gestalterische Möglichkeiten. Auch ein kleines Gewächshaus ist im Garten zu finden.

Die geräumige Garage nebst Abstellraum ergänzt dieses Angebot.

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.



Lage

Dieses Einfamilienhaus liegt in einem ruhigen Wohnviertel von Eutin.

Die Tischbeinstraße ist eine Anlieger- und Einbahnstraße. In der Nähe befindet sich ein großes Nahversorgungszentrum mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Egal, ob es sich um einen Stadtbummel oder um die Besorgungen des täglichen Lebens handelt, all dies ist leicht fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Damit die Bürgerinnen und Bürger Eutins auch mit dem Fahrrad alles erreichen können, bietet die Stadt ein Verkehrssystem mit vielen Fahrradwegen und -schutzstreifen.

Die Kreisstadt Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand, in denen man zum Beispiel ausgiebige Strandspaziergänge unternehmen kann.

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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 163.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.03.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	163,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße



Hausansicht von der Straße

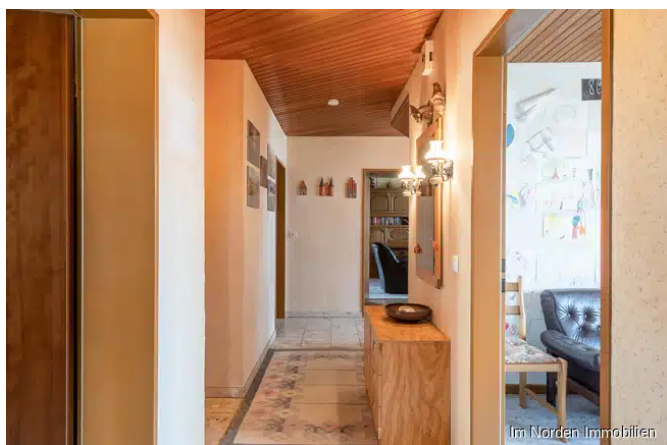




Eingang im Erdgeschoss



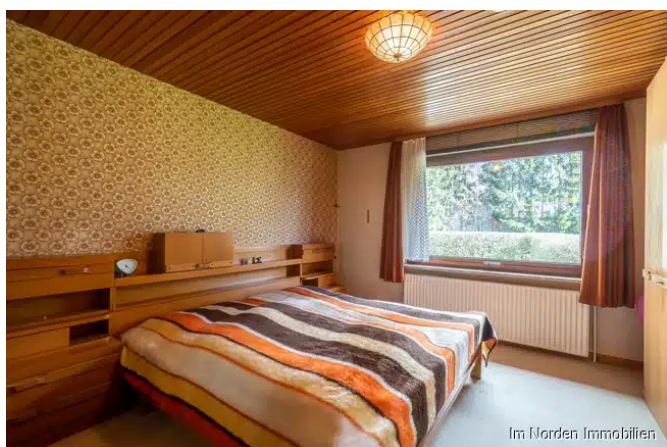
Treppenaufgang im Erdgeschoss



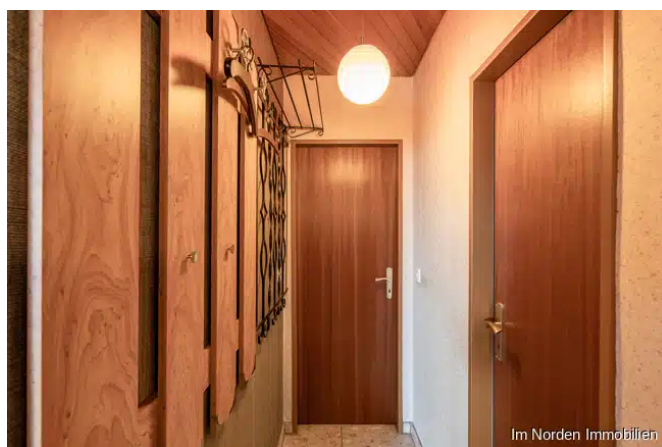
Flur im Erdgeschoss



Zimmer 17,2 m²



Zimmer 15,3 m²

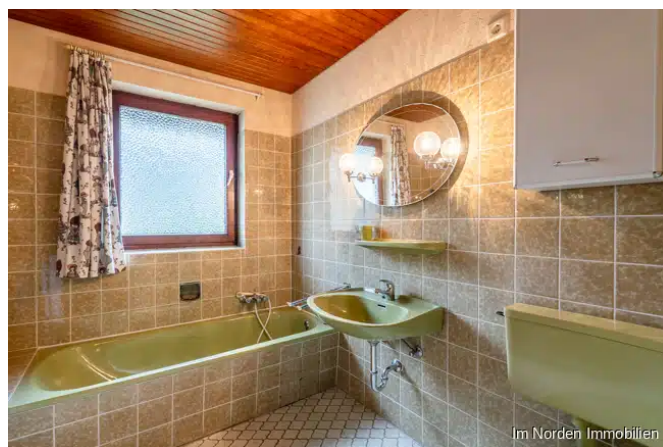


Flur mit Türen zum Bad/WC und WC





Gäste-WC



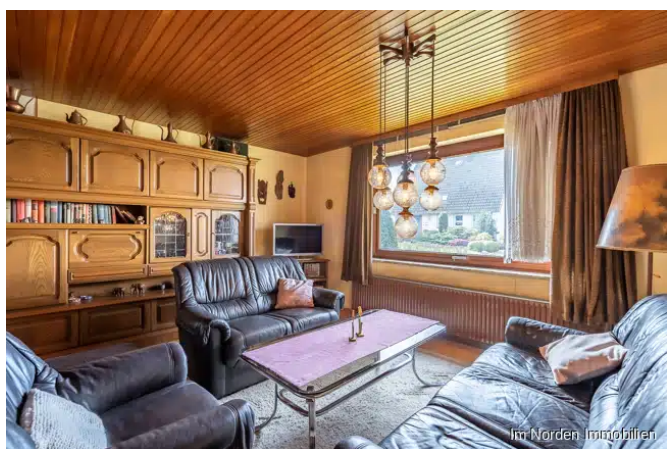
Bad/WC



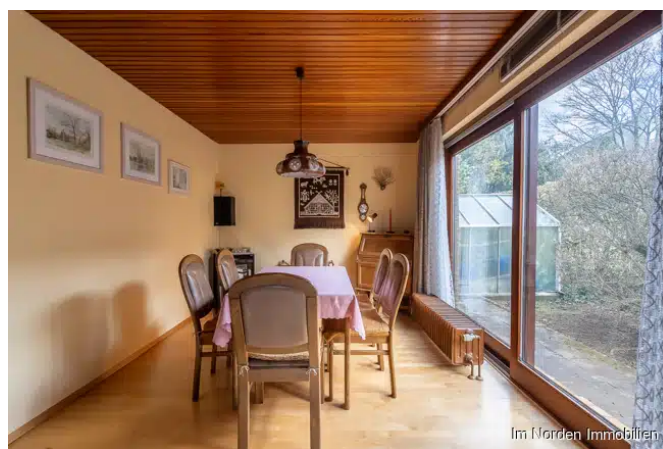
Küche



Küche

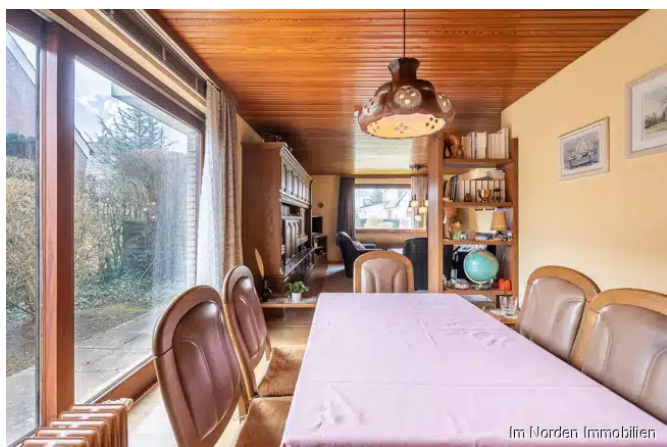


Wohnzimmer

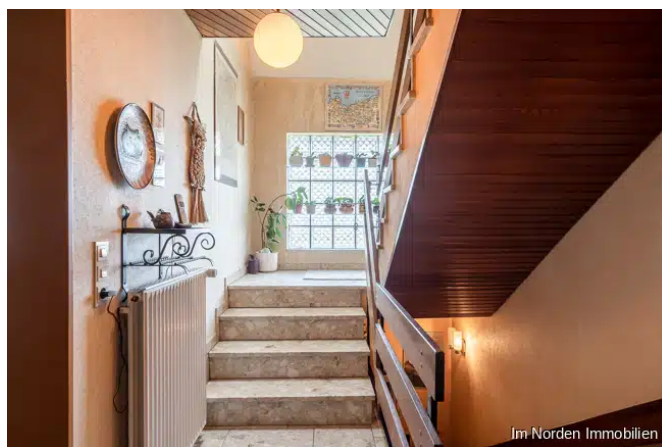


Esszimmer

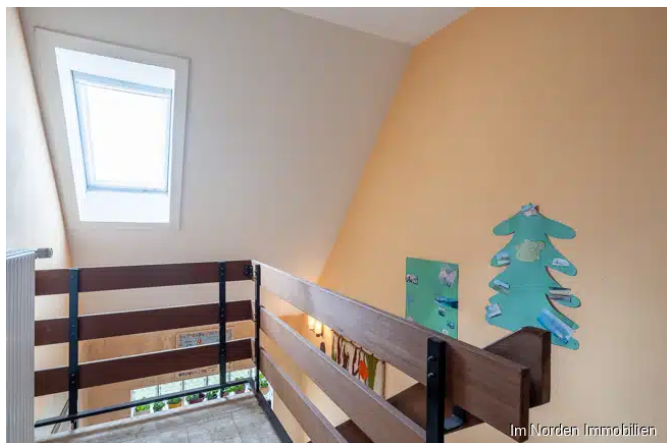




Ess- und Wohnzimmer



Treppenaufgang in das Dachgeschoss



Treppenaufgang Dachgeschoss-Dachgeschoss



Bodenraum 66 m²

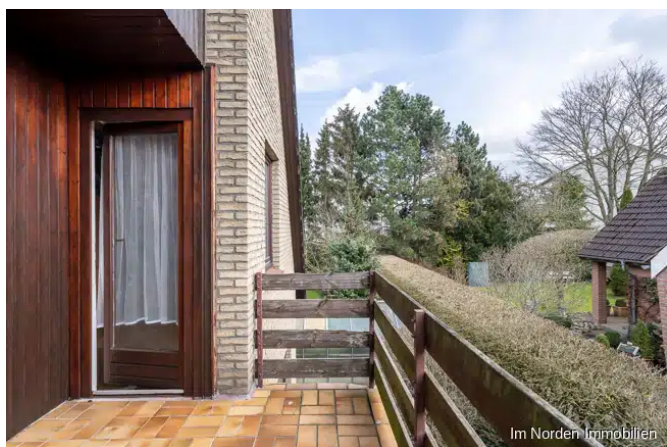


Bodenraum 66 m²

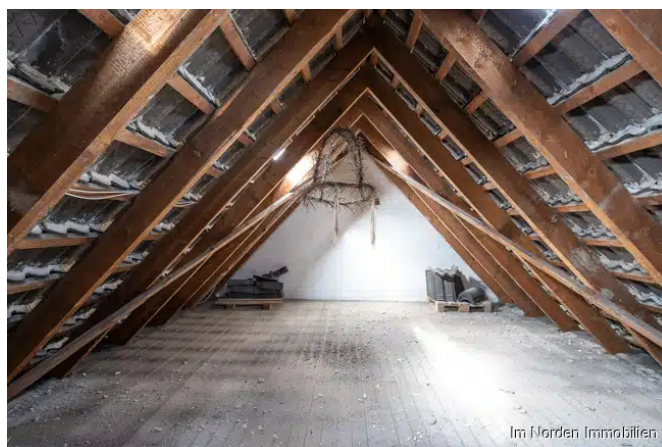


Ausgangstür zum Balkon

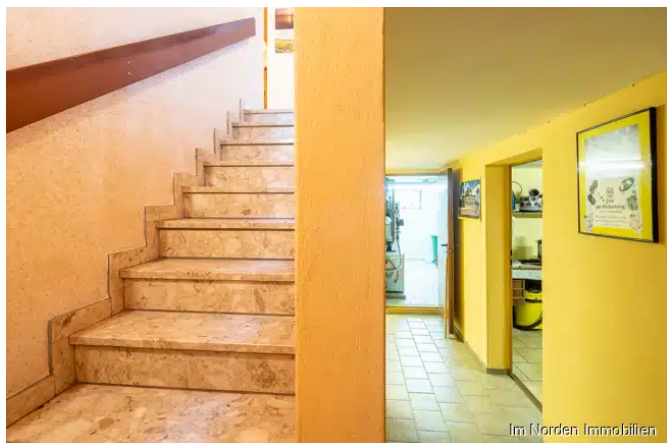




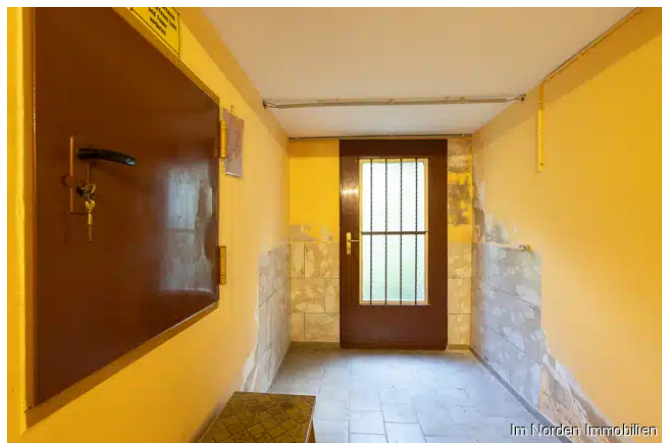
Balkon



Spitzboden



Flur im Kellergeschoss



Eingang im Kellergeschoss



Flur im Kellergeschoss



Heizung/Sanitär





Heizung/Sanitär



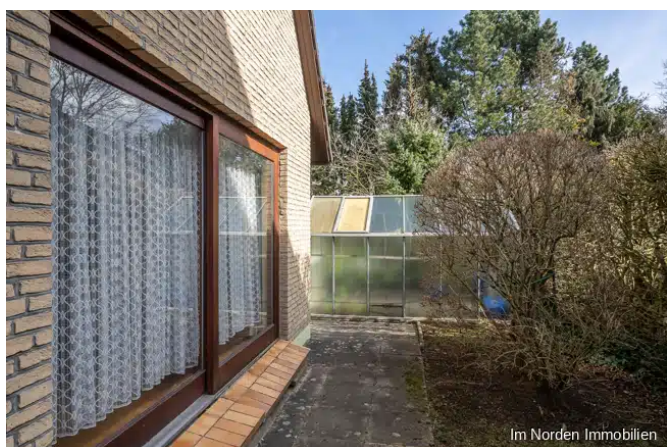
Kellerraum 33,3 m²



Ansicht der Garage und Eingangstür



Ansicht der Garage vom Garten



Ansicht des Gewächshauses von der Terrasse



Gewächshaus





Garten



Garten



Hausansicht von der Auffahrt



Hausansicht von der Straße

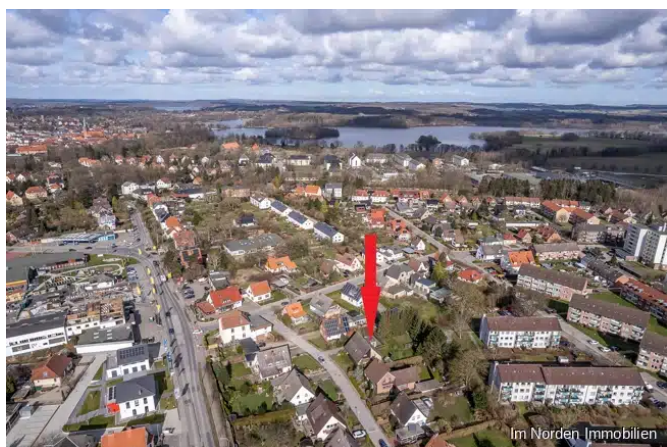


Hausansicht von der Straße

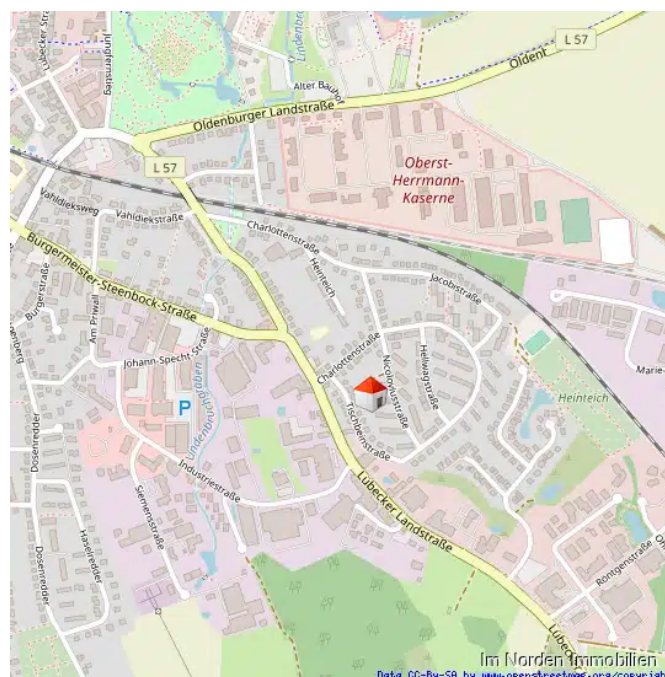


Ansicht von oben

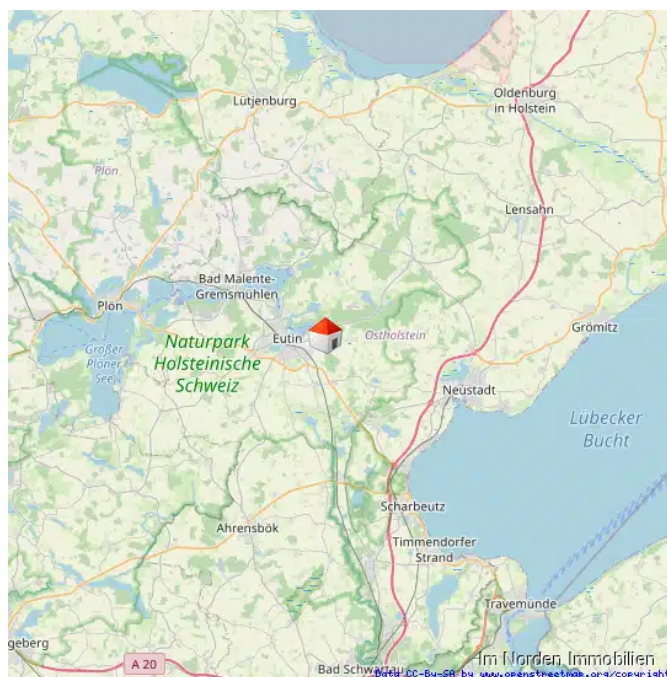




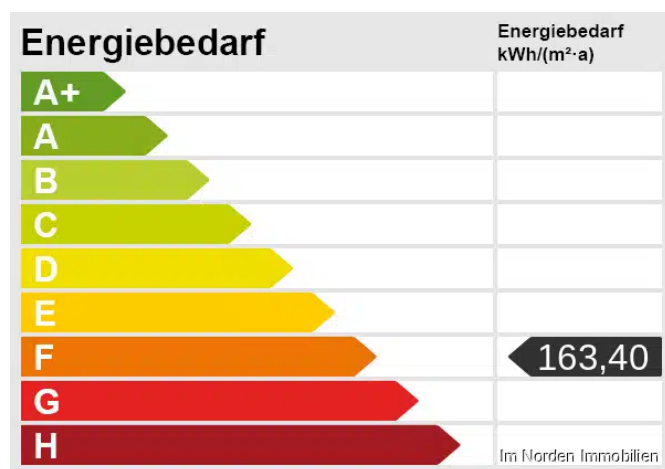
Ansicht von oben



Lageplan



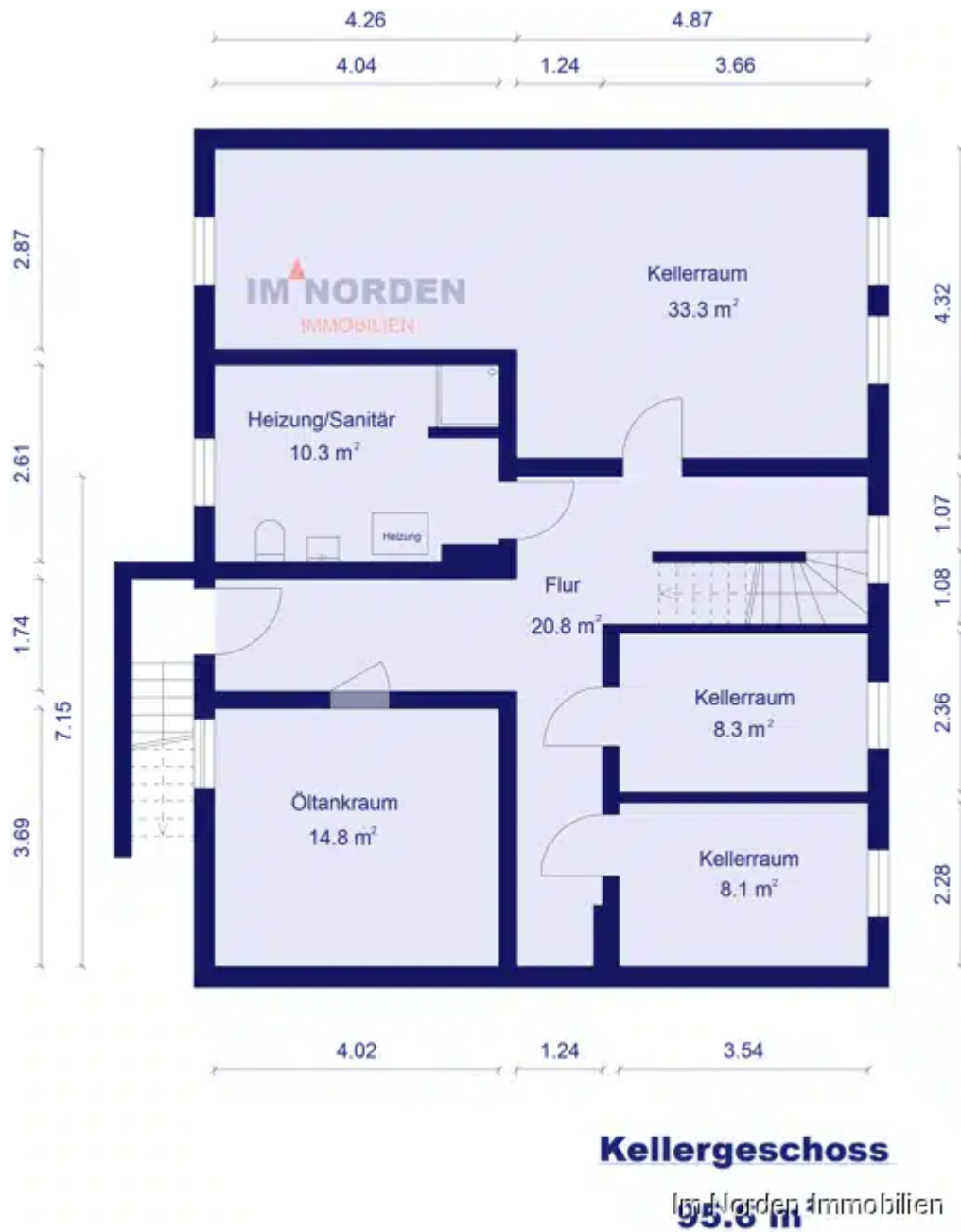
Lageplan



Energieskala



Grundrisse



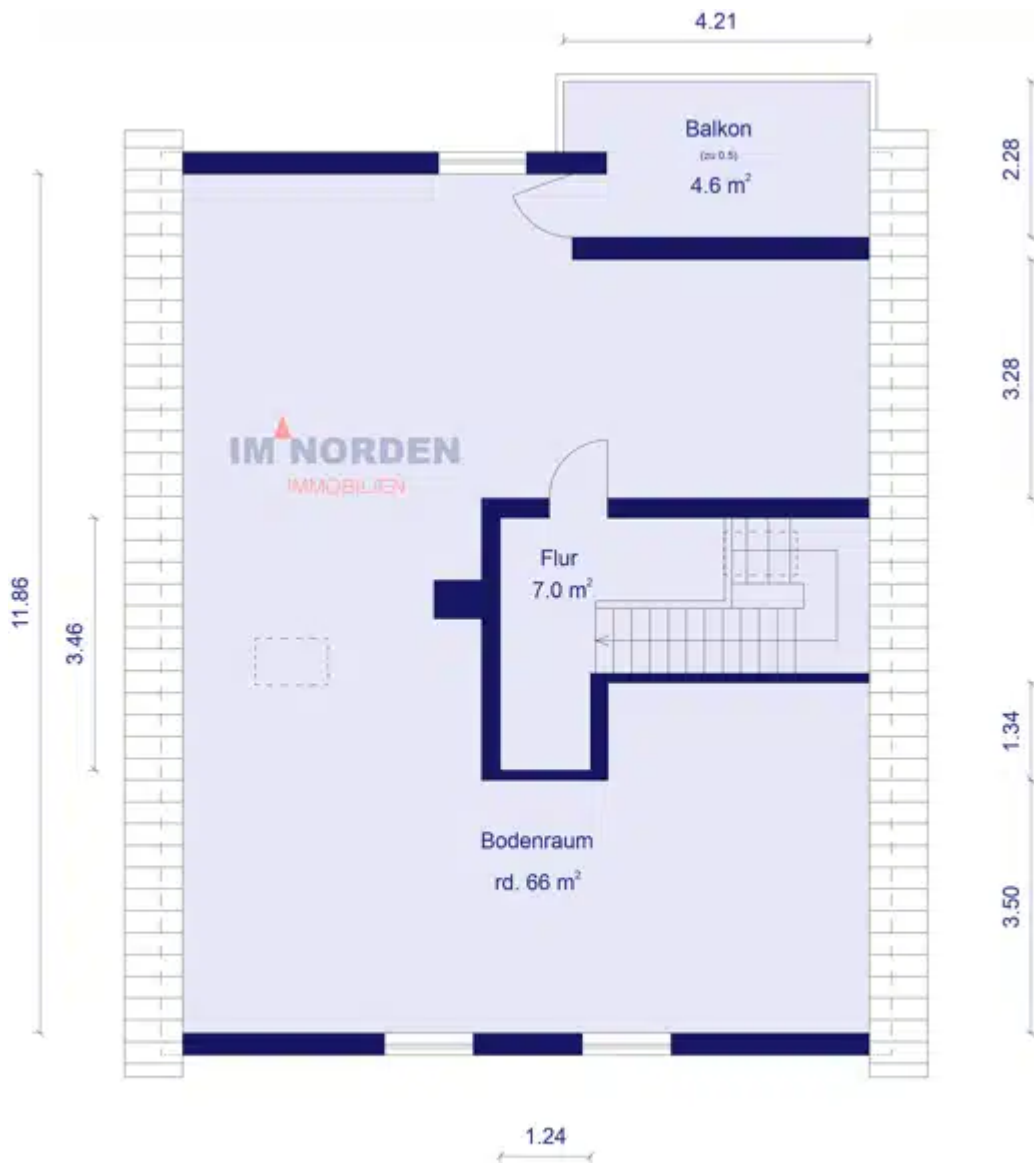
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

Im Norden Immobilien
77.6 m²

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

