

# Gepflegtes Einfamilienhaus in guter Lage von Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-299-23



Wohnfläche ca.: **123,90 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **142,20 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:  
**359.000 EUR**



## Gepflegtes Einfamilienhaus in guter Lage von Eutin

Objekt-ID	H-299-23
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Braaker Mühlenweg 17 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	12
Flurstück	102/89
Wohnfläche ca.	123,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	18,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	142,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	644 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	359.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einem eingewachsenen 644 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich im Braaker Mühlenweg in Eutin.

Das Fertighaus von der Firma Skanbo wurde 1985 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> im Erd- sowie im Dachgeschoss. In einem Anbau direkt neben dem Hauseingang befindet sich eine Nutzfläche von ca. 18 m<sup>2</sup>.

Vor dem Haus steht komfortabel ein Carport und ein Gartenhäuschen hinter dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Zuwegung zum Haus und zum Carport ist gepflastert und der Garten pflegeleicht angelegt.

Die gesamte Immobilie wurde über all die Jahre von der jetzigen Eigentümerin sehr gepflegt, so wurden unter anderem die Fenster 2008 mit einer Dreifachverglasung erneuert, das Badezimmer im Dachgeschoss 2014 modernisiert und eine neue Gasheizung im Jahre 2017 installiert.

Das Haus ist wunderbar geeignet für ein Paar oder die kleine Familie.



## Ausstattung

Sie betreten das verlinkerte Fertighaus und gelangen direkt in die Diele. Von dieser erreichen Sie ein Duschbad, die Küche und das freundliche Wohn- und Esszimmer. Ebenfalls von der Diele ausgehend kommen Sie in das Dachgeschoss.

Das großzügige helle Wohn- und Esszimmer bietet Ihnen auf ca. 40,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche die Möglichkeit wohlige Wärme am Kamin-Ofen zu genießen. Durch eine breite Terrassenschiebetür können Sie die sonnige, vorgelagerte Terrasse betreten.

Die Küche, mit einer Einbauküche ausgestattet, ist hell und freundlich und lädt so zum gemeinsamen Kochen mit Ihrer Familie und Freunden ein.

Das mit einem Fenster ausgestattete Duschbad ist weiß gefliest.

Der kleine Hauswirtschaftsraum beherbergt die Gasheizungsanlage, einen Waschmaschinenanschluss sowie die Hausanschlüsse.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen vier Zimmer und ein Bad zur Verfügung. Das zweite Badezimmer ist ebenfalls mit einer Dusche ausgestattet und präsentiert sich zeitgemäß und modern.

Von dem überdachten Hauseingang gelangt man trockenen Fußes in den beheizbaren Anbau, der durchaus als Kellerersatz anzusehen ist.

Der großzügige Garten lässt viele gestalterische Möglichkeiten zu und der sonnige Terrassenbereich, mit elektrischer Markise ausgestattet, lädt zum Verweilen ein.

Das Carport befindet sich vor dem Haus und ist über die gepflasterte Einfahrt zu erreichen.

Wir verweisen zum besseren Verständnis hier auf die beigefügten Grundrisse.



## Lage

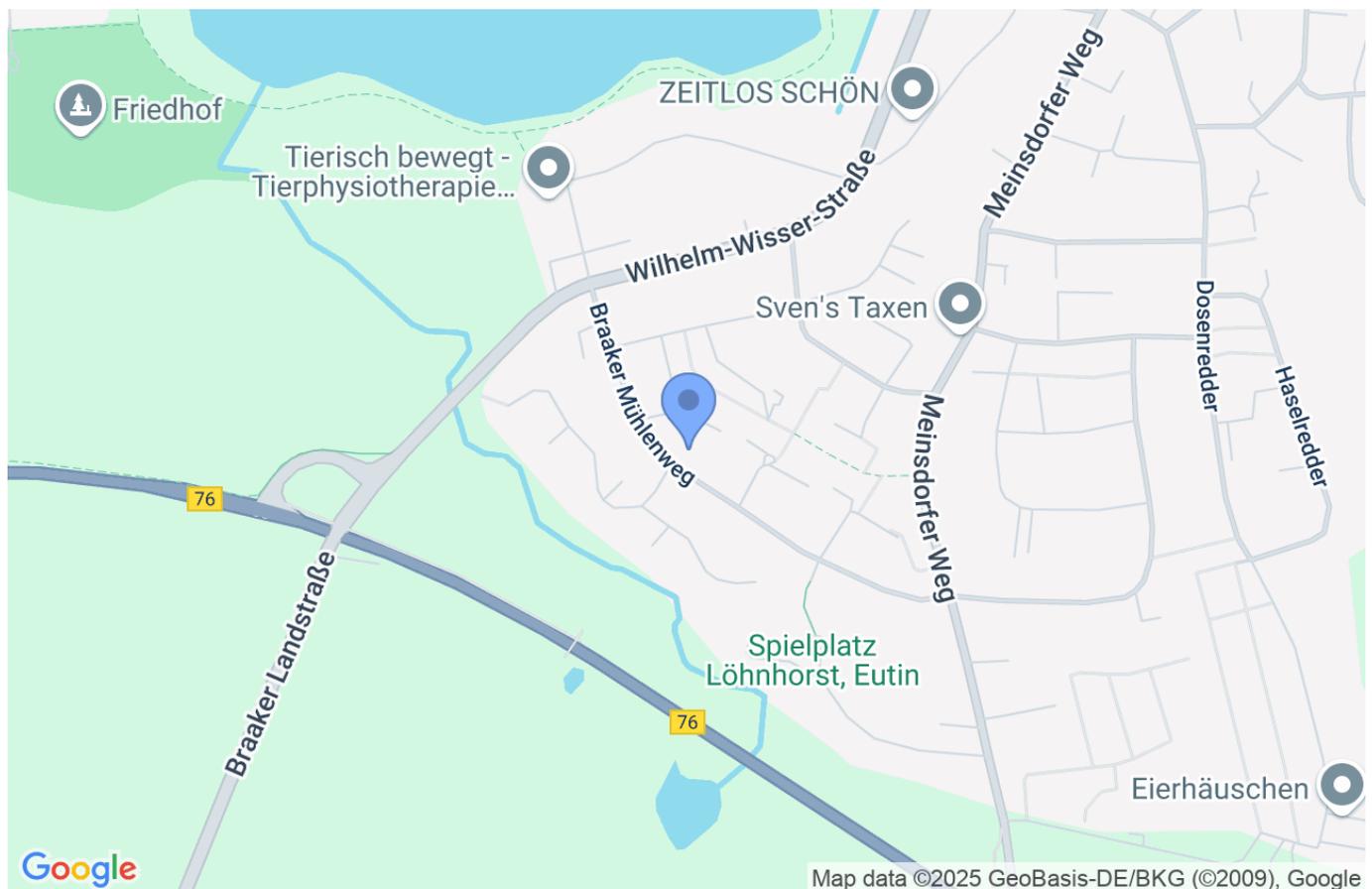
Der Braaker Mühlenweg ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und gehört zu den begehrten Wohnlagen Eutins. Zum Stadtzentrum sind es ca. 2 km, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen.

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.



Braaker Mühlenweg 17, 23701 Eutin, Deutschland



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 161.80 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Sichtgeschützter Terrassenbereich, Gartenhäuschen und ein Carport

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	161,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Blick auf das Haus



Hausansicht vom Braaker Mühlenweg



Hausansicht vom Vorgarten



Zuwegung zum Hauseingang





überdachter Hauseingang



Diele



Duschbad



Küche



Essbereich im Wohnzimmer



Essbereich im Wohnzimmer





Wohnzimmer



Terrasse vor dem Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



Treppe ins Dachgeschoss





Flur im Dachgeschoss



Zimmer ca. 8,8 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 8,5 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 9,5 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer ca. 9,9 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Duschbad im Dachgeschoss





Blick in den Garten



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Hausansicht von oben

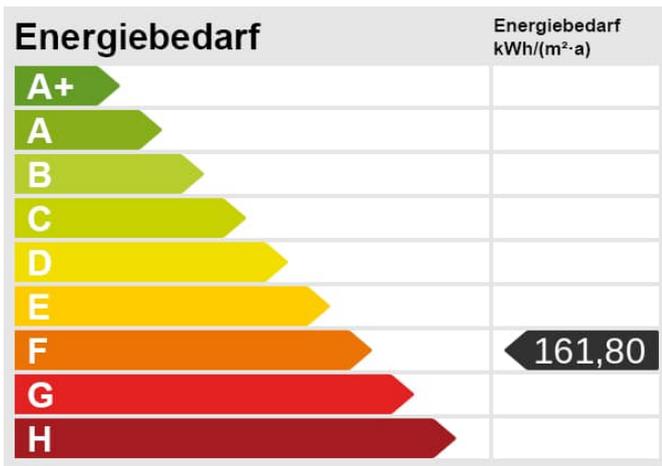




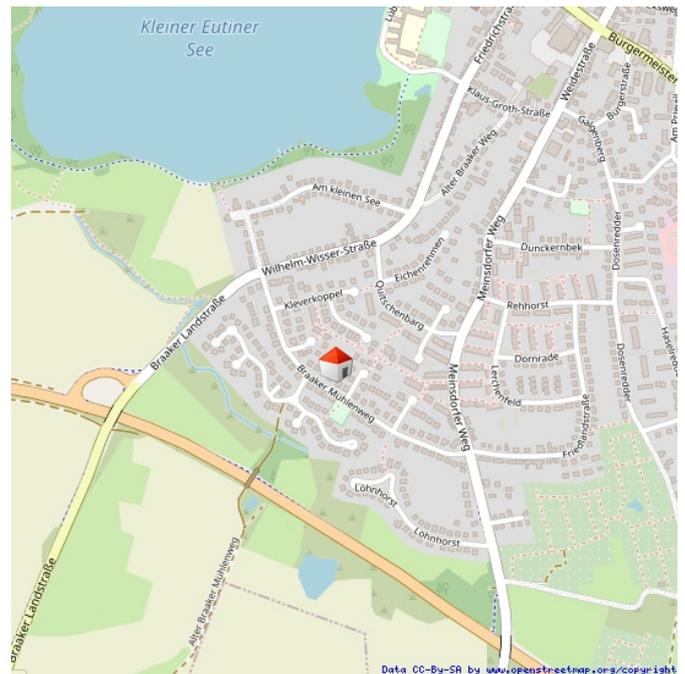
Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

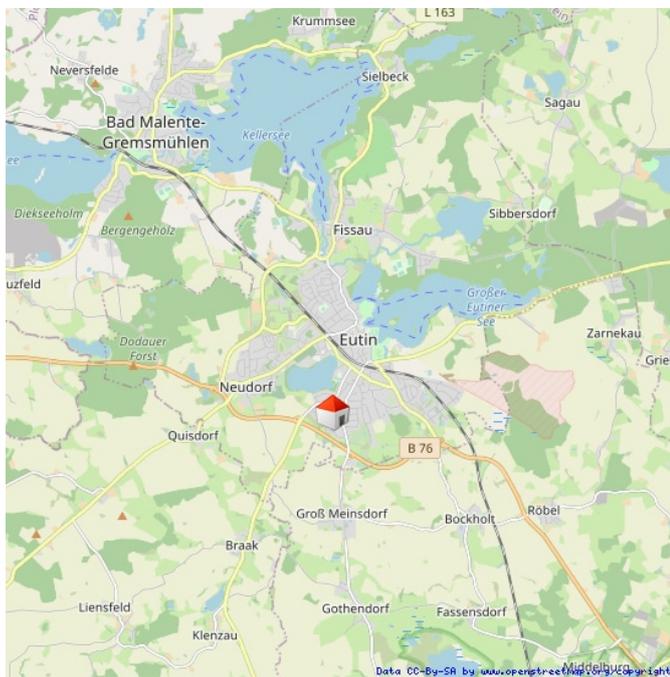


Energieskala



Lageplan

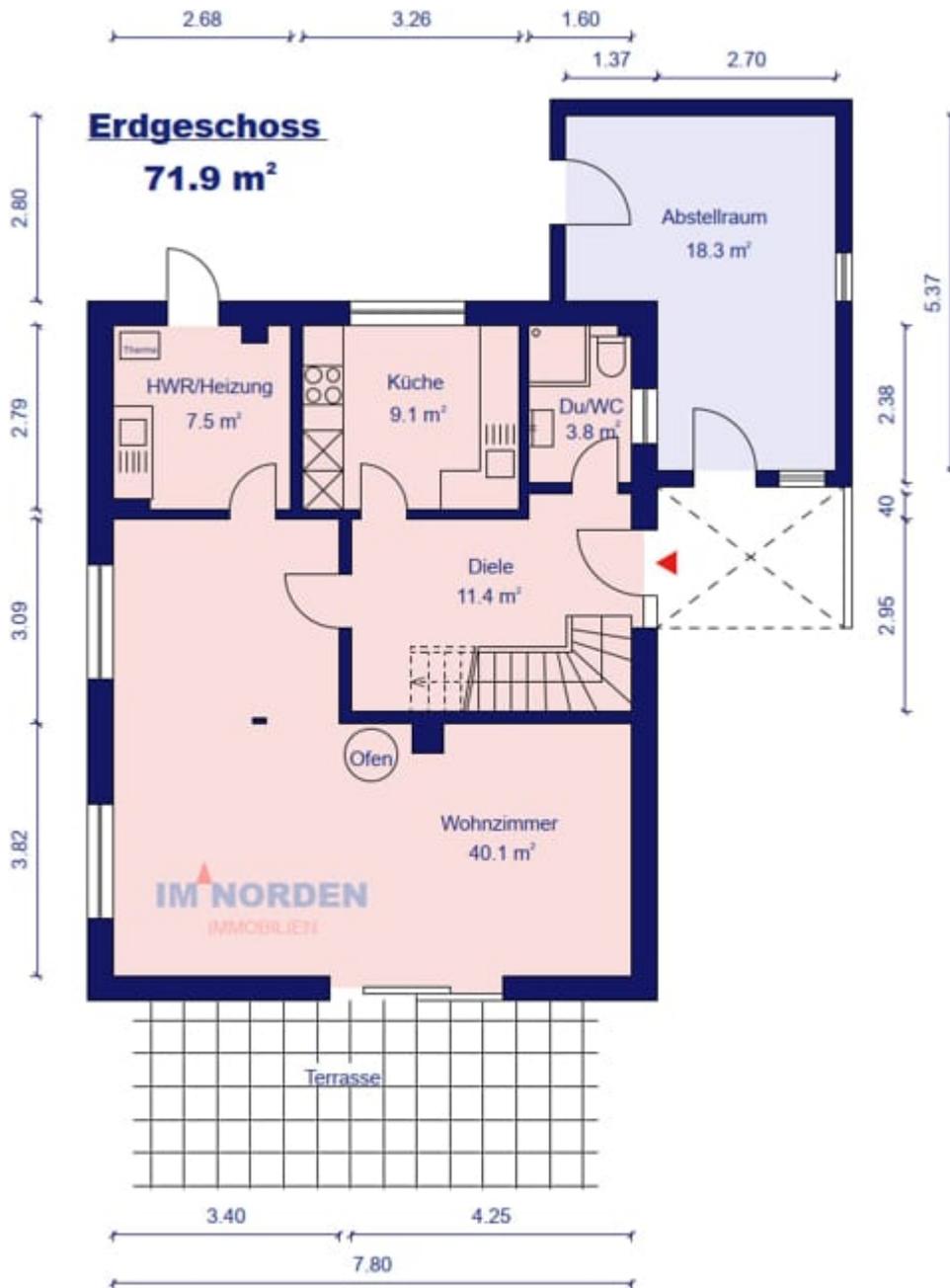




Lageplan



## Grundrisse

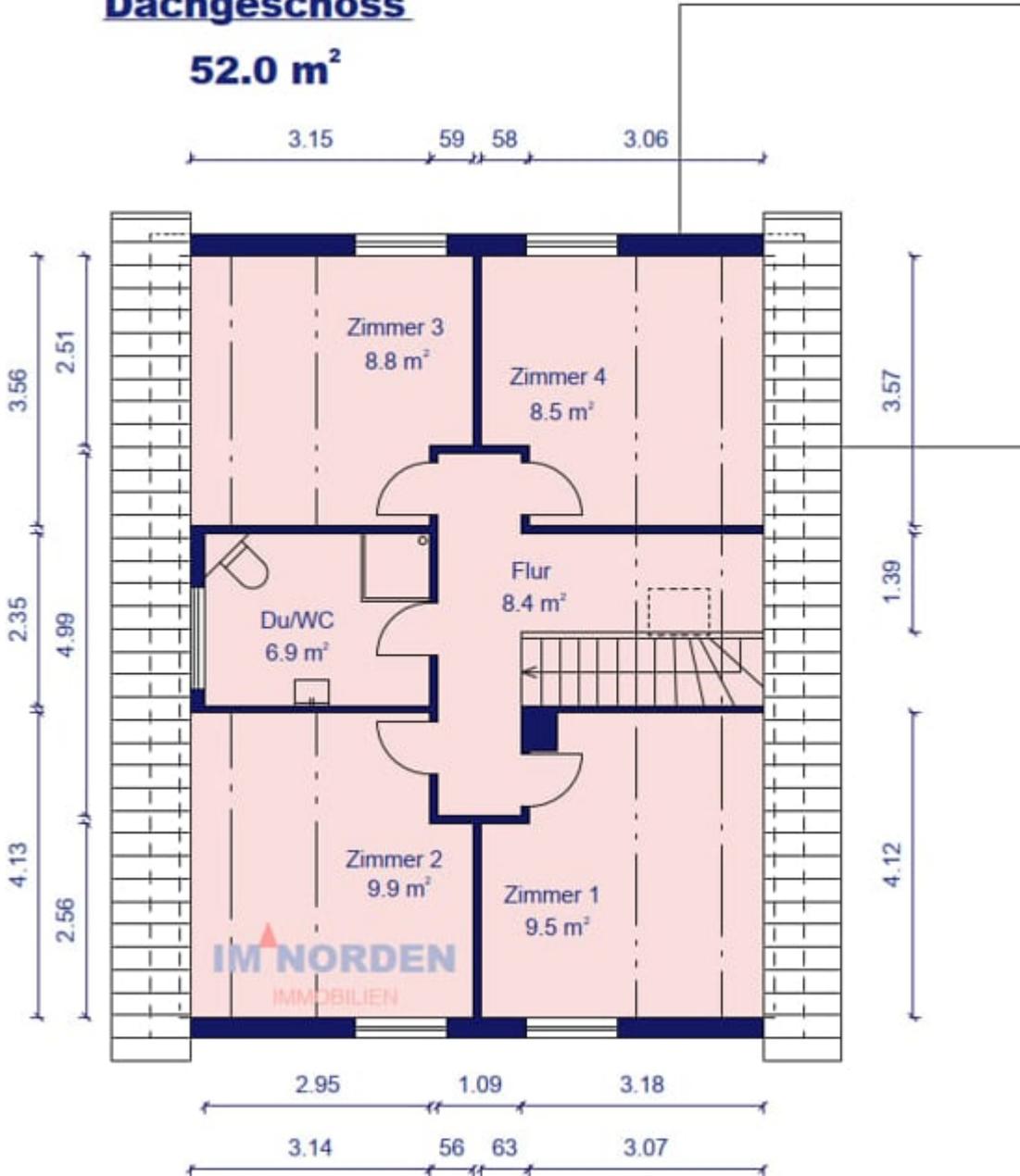


Grundriss Erdgeschoss



## Dachgeschoss

52.0 m<sup>2</sup>



Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Personennummer	5261
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

