

Individuelles Einfamilienhaus auf schönem Grundstück zentrumsnah in Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-334-24



Wohnfläche ca.: **165,90 m²** – Gesamtfläche ca.: **204,80 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:
379.000 EUR



Individuelles Einfamilienhaus auf schönem Grundstück zentrumsnah in Eutin

Objekt-ID	H-334-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Holstenweg 21 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	002,
Flurstück	125/9, 125/48, 126/48
Wohnfläche ca.	165,90 m ²
Nutzfläche ca.	38,90 m ²
Gesamtfläche ca.	204,80 m ²
Grundstück ca.	1.191 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1954
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kamin, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	379.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus ist 1954 errichtet und 1956 um einen Anbau erweitert worden, sodass auf dem 1.191 m² großen und gepflegt eingewachsenem Grundstück, eine Ruheroase mit insgesamt

204,8 m² Wohn- und Nutzfläche entstanden ist.

Mit der großzügigen Aufteilung der Wohnfläche von 166 m² ist das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die viel Platz schätzen, eine attraktive Option.

Bereitgestellt werden vier geräumige Zimmer, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – Sie haben die Freiheit, jeden Raum individuell und nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten.

Die weitere Nutzfläche im Kellerbereich bietet neben einer Waschküche ausreichend Platz für vielfältige Verwendungen. Hier befindet sich auch die Gas-Brennwert-Heizung aus dem Baujahr 2010.

Der großflächige Garten lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein. Hier können Sie gärtnerische Leidenschaften ausleben, eine Spielwiese für Kinder einrichten oder einfach nur entspannen.

Eine Garage und zwei Freiplätze für Ihre Fahrzeuge stehen zur Verfügung.

Die Lage im Holstenweg gewährleistet eine gute Anbindung an das städtische Leben, während Sie gleichzeitig die Vorzüge der Natur genießen können.

Lassen Sie die beigefügten Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie mit unserem Büro einen Besichtigungstermin vor Ort.



Ausstattung

Dieses besondere Refugium liegt verwunschen am Ende einer kleinen Zuwegung und erwartet Sie mit viel individuellem Charme auf einem großen, gärtnerisch angelegten Grundstück.

Über den Hauseingang und den Windfang betreten Sie die Diele des Haupthauses. Hier befindet sich das große Duschbad mit Fenster auf 10,3 m² und die Treppe, die in das Dach- sowie in das Kellergeschoss führt.

Sie starten in den lichtdurchfluteten Wohnbereich über die Wohnküche mit einer Größe von 37,9 m², die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Der Essplatz bietet einen guten Blick in den Garten, den Sie von hier über die Terrassentür direkt erreichen können.

Von der offen gestalteten Küche geht es im Erdgeschoss weiter in das helle Wohnzimmer mit einer Größe von 19,9 m². Durch die große Fensterfront ist auch hier der Blick in den Garten das prägende Element. Der Kaminofen steht ideal, um beide Bereiche mit Wärme zu versorgen.

Im Dachgeschoss des Haupthauses befindet sich auf 30,1 m² Wohnfläche ein weiteres Zimmer mit großer Dachgaube inkl. Abstellraum und kleiner Kammer.

Die Gas-Brennwert-Heizung (Baujahr 2010) befindet sich im Kellergeschoss des Haupthauses, wie auch ein weiterer Abstellraum und die praktische Waschküche.

Der große Verbindungsflur zum Anbau bietet mit knapp 10 m² einen komfortablen Übergangsbereich und einen weiteren Zugang zum Garten sowie in den Keller.

Der Anbau verfügt im Erdgeschoss über insgesamt zwei Zimmer mit 18,2 m² sowie 15,8 m² Wohnfläche, ein Duschbad mit Fenster sowie einen Flur und könnte als separate Wohneinheit genutzt werden.

Der Kellerbereich des Anbaus ist als Wohnnebenraum inkl. Duschbad ausgebaut und verfügt über ca. 38,9 m² Nutzfläche.

Neben dem Einbau der Gas-Brennwert-Heizung in 2010 haben in 2011 energetische Modernisierungen am Dach (Dämmung) und an den Fenstern (3-fach-Isolierung) stattgefunden.

Von der gepflasterten Terrasse führt Sie eine geschwungene Steintreppe in den liebevoll angelegten Garten mit Baumbestand. Verschiedene Sträucher und Kleingehölze bilden einen natürlichen Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken. Einige Flächen sind als Nutzgarten zur Selbstversorgung angelegt. Genießen Sie die verschiedenen Rückzugsorte, ob unter der Markise auf der Terrasse oder unter den Weinreben im geschützten Eingangsbereich.

Für Immobilieninteressenten, die Wert auf ein großes Grundstück, flexible Raumgestaltung und eine ruhige Wohnlage legen, stellt dieses Objekt eine vielversprechende Wahl dar. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einem charmanten Haus in der beliebten und idyllischen Stadt Eutin niederzulassen.



Lage

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in zentrumsnaher Lage in einem sehr beliebten Wohngebiet von Eutin.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und befindet sich inmitten der wald- und seenreichen Holsteinischen Schweiz. Die Lage zwischen dem Kleinen und Großen Eutiner See, die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot sowie die sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhäusern, Kindergärten und Schulen runden das Profil der Kreisstadt ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

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

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 243.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

großer Garten mit Baumbestand, zum Teil als Nutzgarten angelegt, eine Garage, Sonnenterrasse

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	243,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Holstenweg



Hausansicht vom Holstenweg



Zuwegung zum Hauseingang





Zuwegung zum Hauseingang



Blick auf den Hauseingang



Blick in die Diele



Badezimmer



Badezimmer



Essbereich in der Wohnküche





Essbereich in der Wohnküche



offener Küchenbereich



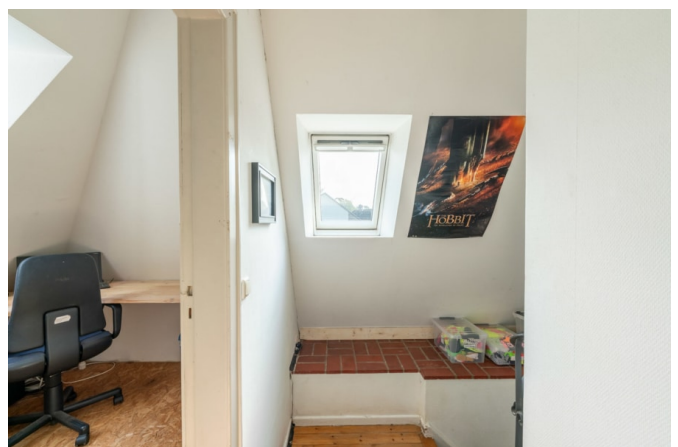
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppe ins Dachgeschoss



Flurbereich im Dachgeschoss





Arbeitszimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Treppe zum Keller



Waschküche im Keller



Gasheizungsanlage im Keller





Flur zum Anbau



Zimmer ca. 18,2 m² im Anbau



Zimmer ca. 18,2 m² im Anbau



Flur im Anbau



Badezimmer im Anbau



Zimmer ca. 15,6 m² im Anbau





Zimmer ca. 15,6 m² im Anbau



Treppe zum Keller im Anbau



Wohnnebenraum im Keller im Anbau



Badezimmer im Keller im Anbau



Terrassenbereich



Terrassenbereich





Terrassenbereich



Blick zur überdachten Terrasse



Blick zur überdachten Terrasse



Treppe in den Gartenbereich



Hausansicht vom Garten



Hausansicht vom Garten





Blick auf die Garage und die PKW-Außenstellplätze



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben



Hausansicht von oben

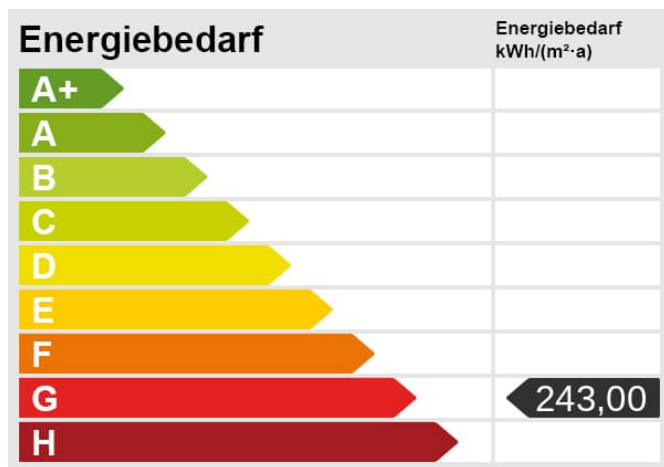


Blick in die Ferne



öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe





Energieskala



Grundrisse



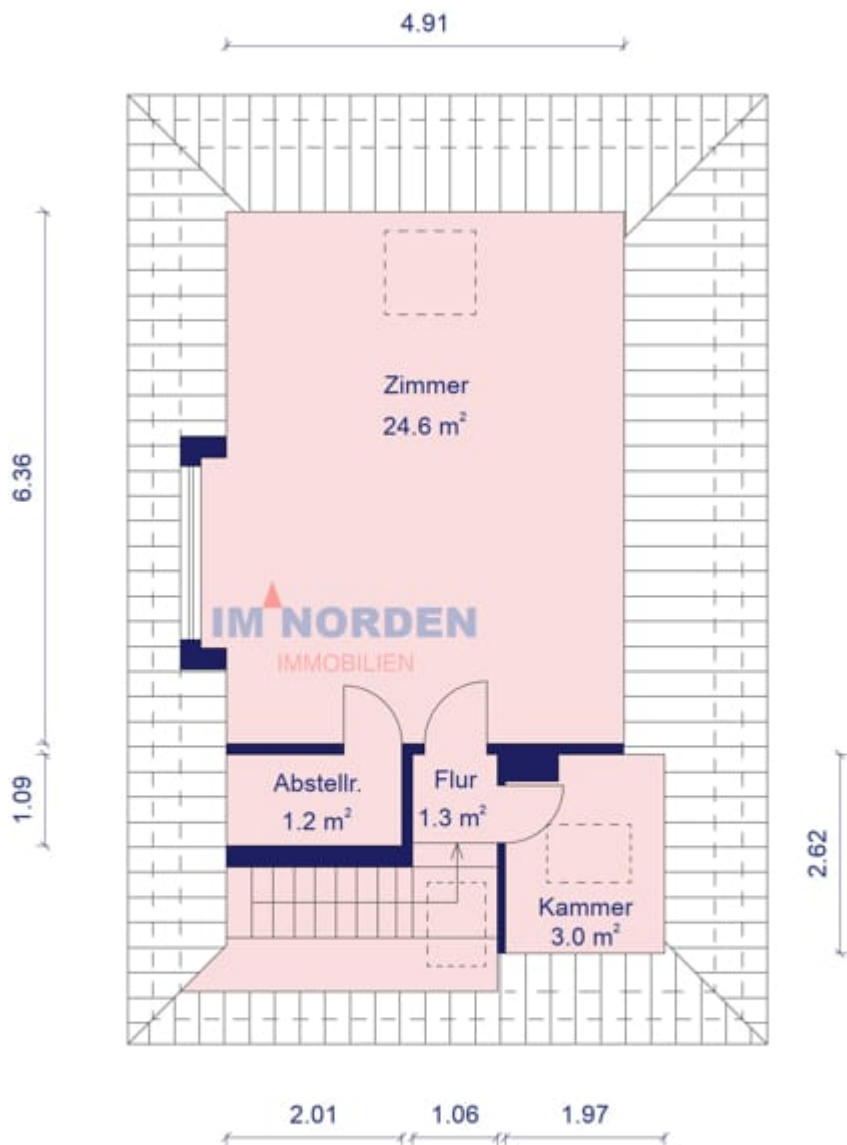
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss

30.1 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





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

