

# Kompakter Klassiker auf gepflegtem Grundstück in Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-338-24



Wohnfläche ca.: **106,20 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **270,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **7** – Kaufpreis:  
**389.000 EUR**



## Kompakter Klassiker auf gepflegtem Grundstück in Eutin

Objekt-ID	H-338-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Deefstieg 15 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	2
Flurstück	157/1 + 157/6 + 157/4
Wohnfläche ca.	106,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	164,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	270,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.070,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1976
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	389.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Eutin! Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1976 erbaut wurde, bietet Ihnen eine Kombination aus Gemütlichkeit und großzügigem Platzangebot. Ideal für Familien oder alle, die viel Raum lieben, besticht dieses Haus durch seine durchdachte Aufteilung.

Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.070 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses charmante Eigenheim mit einer Wohnfläche von 106 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von 165 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen Ihnen sieben helle und einladende Zimmer zur Verfügung, die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten, sowie zwei gut ausgestattete Badezimmer für den täglichen Komfort.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, helle und freundliche Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch viele liebevoll gestaltete Details. Dieses Haus kann nach Vereinbarung Ihr neues Zuhause werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in Eutin Ihr neues Heim zu finden und gestalten Sie Ihre Zukunft in einer Immobilie, die Ihnen sowohl Platz als auch Komfort bietet.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.



## Ausstattung

Das Erdgeschoss bietet Ihnen auf ca. 106,2 m<sup>2</sup> einen klassischen Grundriss mit drei Zimmern, einem Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang auf die Terrasse sowie eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Über den Flur haben Sie Zugang zu allen Räumen auf dieser Etage. Starten Sie mit uns in der Küche, die mit einer Einbauküche älteren Datums ausgestattet ist und sich dennoch sehr gepflegt präsentiert. Eine kleine Schiebetür führt in das helle Wohnzimmer. Ganz bequem können Sie von hier die überdachte Terrasse und den angelegten Garten betreten.

Durch das Wohnzimmer und zurück zum Flur erreichen Sie drei Zimmer in der Nähe des Badezimmers und des Gäste-WCs.

Das Badezimmer ist 2010 modernisiert und mit einer barrierefreien Walk-in Dusche ausgestattet worden. Das kleine Gäste-WC mit Fenster präsentiert sich im selben Stil.

Neben der Hauseingangstür führt Sie die charmante Holztreppe in das Dachgeschoss des Hauses. Hier wurde der Dachboden nachträglich zu einer kleinen separaten Wohneinheit ausgebaut, eine baurechtliche Genehmigung liegt uns hierfür jedoch nicht vor, weshalb wir diesen Bereich mit in die Nutzfläche eingerechnet haben.

Zwei Zimmer und ein weiterer großzügiger Raum, der mit einer Küchenzeile ausgestattet ist, sind hier entstanden. Ein kleines Duschbad und ein Abstellraum runden diese Etage ab.

Im Vollkeller befinden sich neben dem Heizungsraum, in dem die Ölheizung aus dem Jahre 1994 installiert ist, 5 weitere Kellerräume.

Die Energieeffizienzklasse F signalisiert, dass bei einer energetischen Modernisierung zukünftige Kosteneinsparungen möglich wären. Dies gibt interessierten Käufern die Möglichkeit, das Haus nach ihren Vorstellungen zu renovieren und energetisch zu optimieren.

Das Dach wurde bereits im Jahr 2015 mit einer 20 cm Aufsparrendämmung isoliert und neu gedeckt,

Eine geräumige Garage mit Abstellraum schützt Ihre Fahrzeuge gut vor norddeutschem Wetter.

Das große Grundstück bietet zusätzlichen Raum für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten. Dies macht das Objekt besonders attraktiv für Käufer, die Wert auf ein geräumiges Umfeld legen und ihre individuellen Wohnträume verwirklichen möchten.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.



## Lage

Das Einfamilienhaus liegt an einer Privatstraße in Eutin. Dieses Wohngebiet erfreut sich vor allem bei Familien großer Beliebtheit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Möglichkeiten zum Spazieren, alles ist fußläufig erreichbar.

Rückseitig vom Deefstieg befindet sich die städtische Kläranlage, die nach Auskunft der Eigentümer keinerlei Lärm- oder Geruchsbelästigung verursacht.

Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug und Scharbeutz.

Eutin 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 runden das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen den Städten 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 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 199.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Garage, Vollkeller und ein sonniger überdachter Außenterrassenbereich



## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	199,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Hausansicht von der Zuwegung



Hausansicht vom Deefstieg

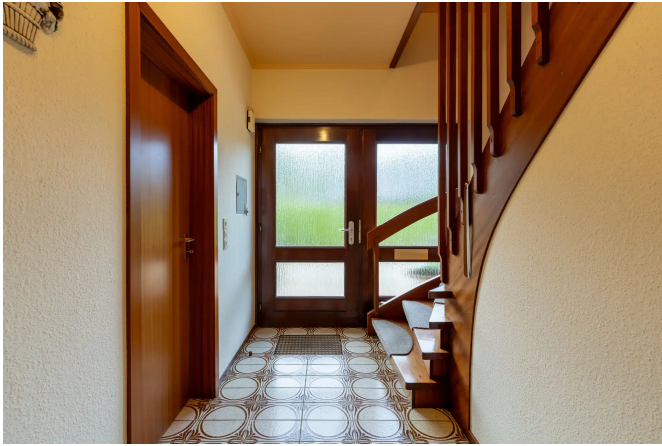


Hausansicht von der Garage



Blick auf den Hauseingang





Flur



Küche



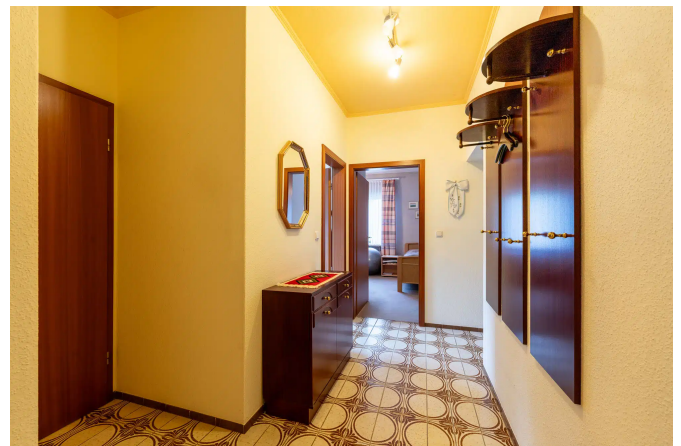
Wohnzimmer



Wohnzimmer

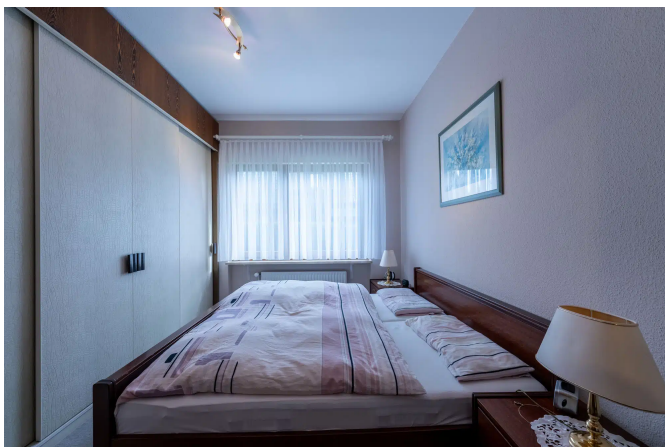


Wohnzimmer



Flur





Zimmer ca. 12,8 m<sup>2</sup>



Zimmer ca. 16,2 m<sup>2</sup>



Zimmer ca. 13,4 m<sup>2</sup>



Badezimmer



Gäste-WC



Treppe in den Keller





Flurbereich im Keller



Blick auf die Heizungsanlage



Kellerraum



überdachte Außenterrasse



Blick in den Garten



Blick in den Garten





Blick in den Garten



Blick in den Garten

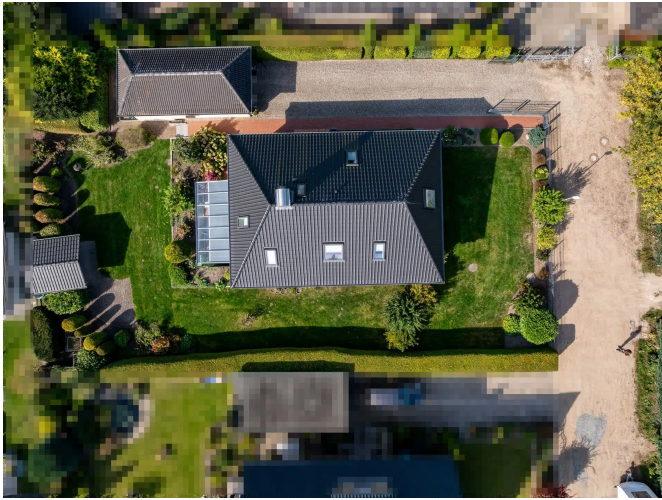


Hausansicht von oben



Hausansicht von oben





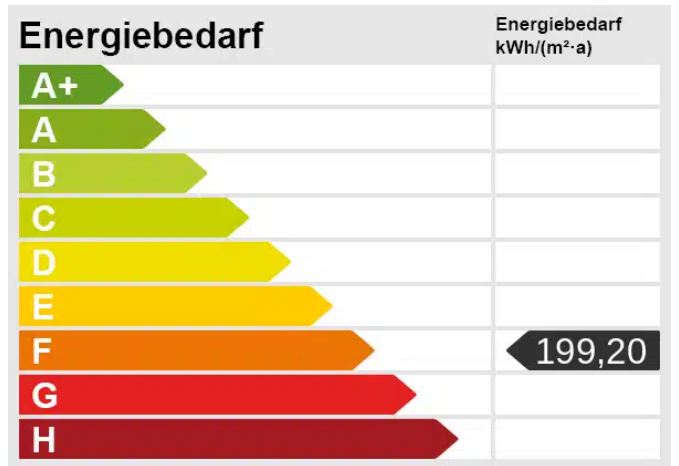
Hausansicht von oben



Blick in die Ferne

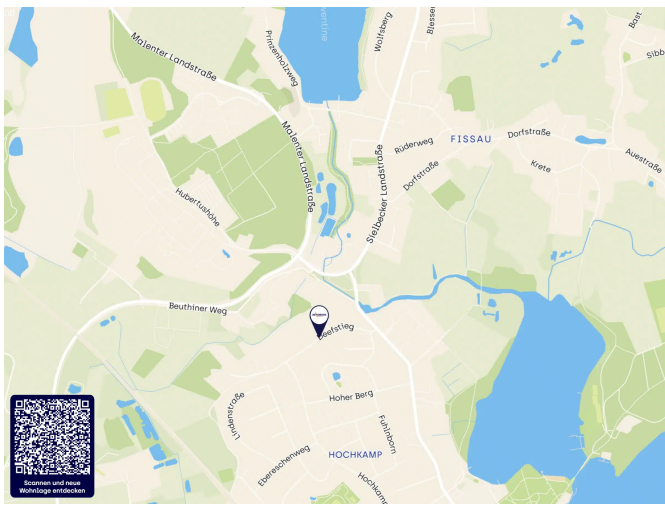


Blick in die Ferne

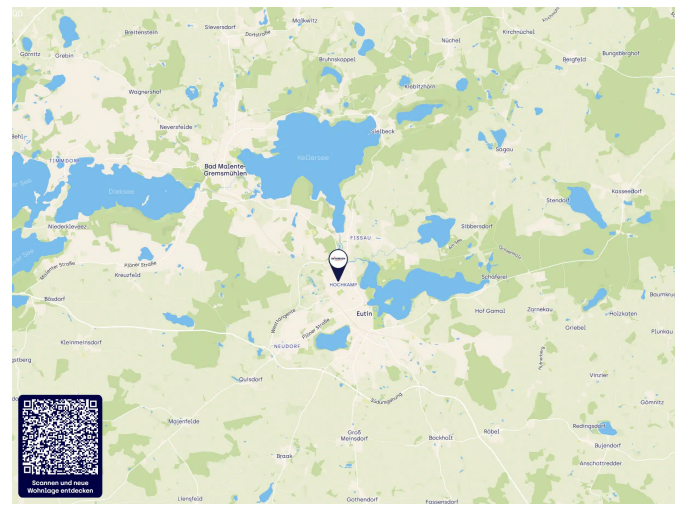


Energieskala(1)





Lageplan



Lageplan



## Grundrisse

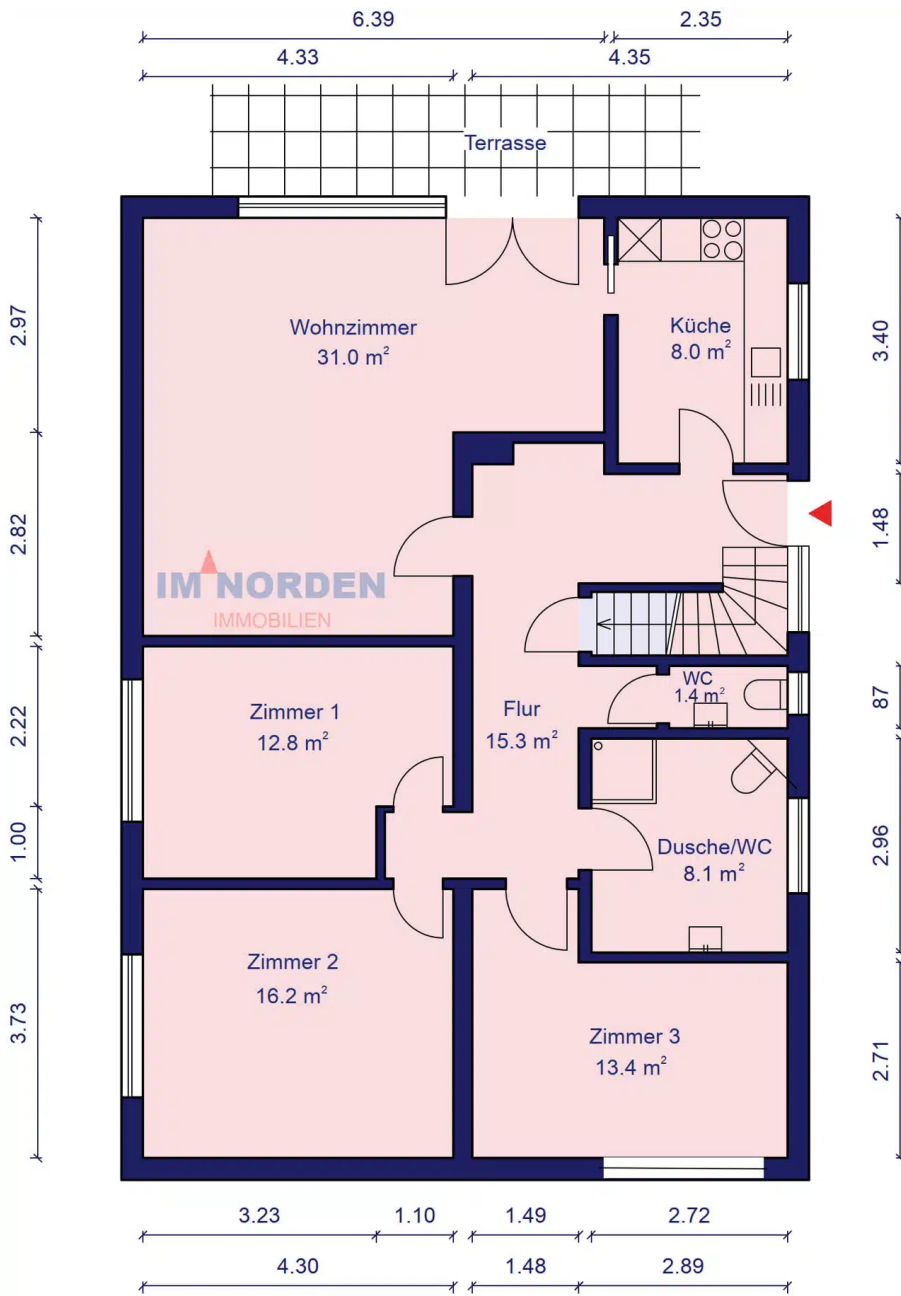


### **Kellergeschoss**

**103.8 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



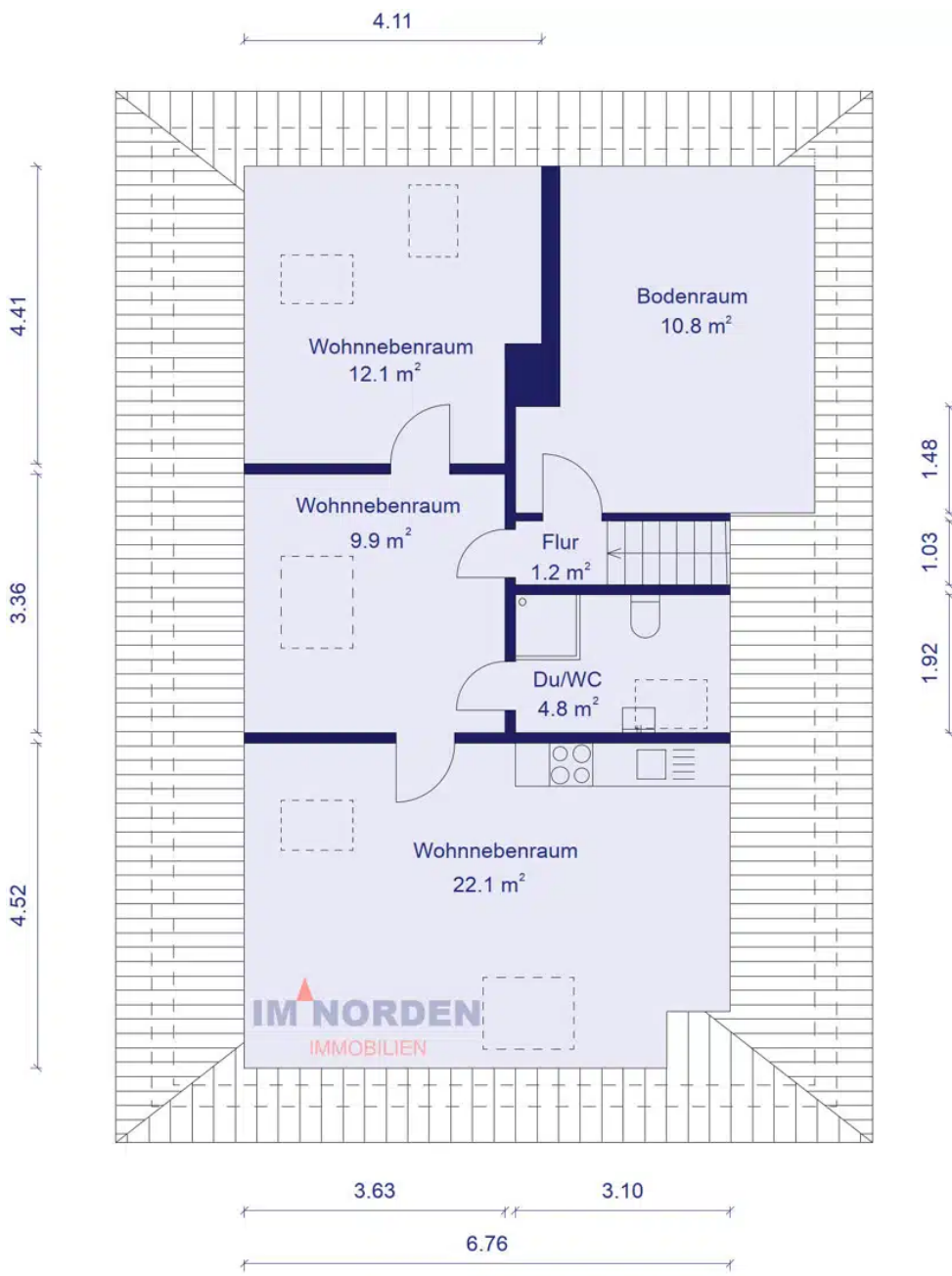


## **Erdgeschoss**

**106.2 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss





## **Dachgeschoss**

**60.9 m<sup>2</sup>**

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

