

Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Innenstadtlage von Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-357-25



Wohnfläche ca.: **184,60 m²** – Gesamtfläche ca.: **251,10 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:
735.000 EUR



Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Innenstadtlage von Eutin

Objekt-ID	H-357-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Am Mühlenberg 10 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	6
Flurstück	29/4
Wohnfläche ca.	184,60 m ²
Nutzfläche ca.	66,50 m ²
Gesamtfläche ca.	251,10 m ²
Grundstück ca.	685 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	2010
Zustand	neuwertig
Tiefgaragenstellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	735.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses architektonisch ansprechende und hochwertig gestaltete Einfamilienhaus wurde im Jahr 2010 fertiggestellt.

Es befindet sich auf einem 685 m² großen Grundstück in zentraler und begehrter Wohnlage.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Mühlenberg, wo zwei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung stehen.

Dank vorausschauender Planung hat sich der Eigentümer zusätzlich ein Überwegungsrecht gesichert, sodass das Grundstück auch über die Albert-Mahlstedt-Straße zugänglich ist.

Diese zweite Zufahrt ermöglicht den direkten Zugang zur im Kellergeschoss gelegenen Doppelgarage.

Das Haus besticht durch ein aufwendig konstruiertes Dach mit verschiedenen Gauben und Loggien sowie einem eindrucksvollen verglasten Eingangsbereich, der sich vom Erdgeschoss bis ins Obergeschoss erstreckt.

Eine markante Blickachse vom Haus aus eröffnet ein Panorama von der Eutiner Mühle über die Innenstadt bis hin zur Kirche.

Das Grundstück ist liebevoll eingewachsen und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Für Gartengeräte steht ein separates Gartenhaus zur Verfügung.



Ausstattung

In hochwertiger, massiver Bauweise und mit einem durchdachten Raum- und Wohnkonzept wurde dieses Einfamilienhaus errichtet.

Das Haus ist teilunterkellert. Aufgrund der Hanglage ist der hintere Kellerbereich ebenerdig zugänglich – zum einen als Zufahrt zur Doppelgarage, zum anderen über einen separaten Eingang zu einem gut belichteten Kellerraum.

Zusätzlich stehen ein weiterer Kellerraum sowie ein Flurbereich mit praktischen Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine massiv gemauerte, geflieste Betontreppe führt vom Kellerbereich in das Erdgeschoss – dem zentralen Wohnbereich des Hauses.

Vom Eingangsbereich gelangt man in die Essdiele mit direktem Zugang zur großzügigen Südterrasse. Von dort führen Wege in die Küche mit hochwertiger Einbauküche und angrenzendem Wirtschaftsraum, der zudem über einen separaten Außenzugang verfügt.

Auch das Wohnzimmer ist über die Essdiele erreichbar – mit eigenem Ausgang zur Terrasse und zusätzlichem Außenzugang.

Ebenfalls über die Essdiele erreichbar sind:

- eine Garderobennische,
- ein Gäste-WC,
- sowie das Schlafzimmer mit eigenem Bad und Zugang zu einem separaten Balkon.

Über eine Treppe in der Essdiele gelangt man ins Obergeschoss.

Hier befinden sich zwei großzügige Räume, die sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume nutzen lassen – einer davon mit eigenem Duschbad.

Ebenfalls auf dieser Etage: ein separater Heizungsraum mit Zugang zum Dachboden.

Dank Wärmedämmverbundsystem, hochwertiger Holzfenster, Fußbodenheizung und Solarthermieanlage verfügt das Haus über sehr gute energetische Kennwerte.

Ein bereits vorbereiteter Fahrstuhlschacht erlaubt eine spätere Nachrüstung eines Aufzugs vom Keller bis ins Obergeschoss.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- eine Alarmanlage,
- ein Kaminofen,
- sowie eine zentrale Staubsaugeranlage.



Ein ideales Haus in zentraler Lage – perfekt für Paare oder eine kleine Familie mit gehobenen Wohnansprüchen.

Lage

Dieses attraktive Wohnhaus liegt Mitten in Eutin in einer ruhigen Sackgassenlage mit nur wenigen Anwohnern.

Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und der Marktplatz sind in wenigen Fußminuten erreichbar.

Ideal für alle, die zentral, aber dennoch ruhig wohnen möchten.

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 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

zentrale Lage, hochwertige Ausstattung, Einbauküche, Kaminofen, Alarmanlage, Staubsaugeranlage, Doppelgarage, Gartenhaus



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.06.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2010
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	85,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Luftbild aus südlicher Richtung



Blick vom Mühlenberg



Zuwegung zum Hauseingang



Hauseingang





Küche



Wirtschaftsraum mit Aussenzugang



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blickrichtung zum Essbereich



Kamin





Südterrasse



Gäste-WC



Schlafzimmer



Badezimmer Erdgeschoss .



Badezimmer Erdgeschoss



Balkon Schlafzimmer und Bad





Flur Obergeschoss



Arbeits-Kinderzimmer



Arbeits-Gästezimmer Obergeschoss



Blick von der Loggia auf die Eutiner Mühle



Bad Obergeschoss



Kellerraum mit Aussenzugang





Garage



Blick auf das hintere Grundstück



Garagenvorplatz



hintere Zufahrt



Zufahrt zur Garage



Gartenhaus

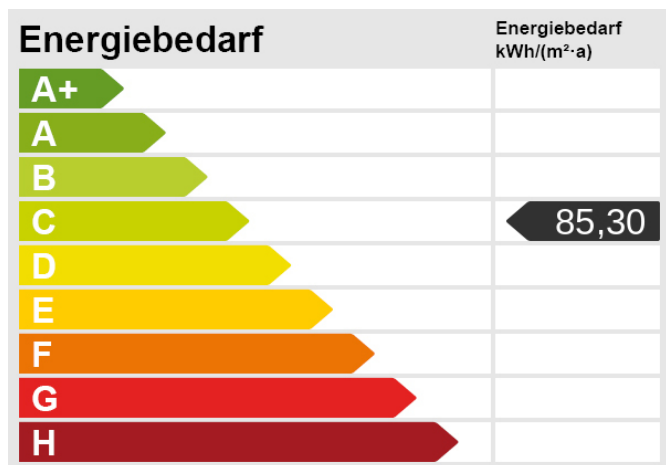




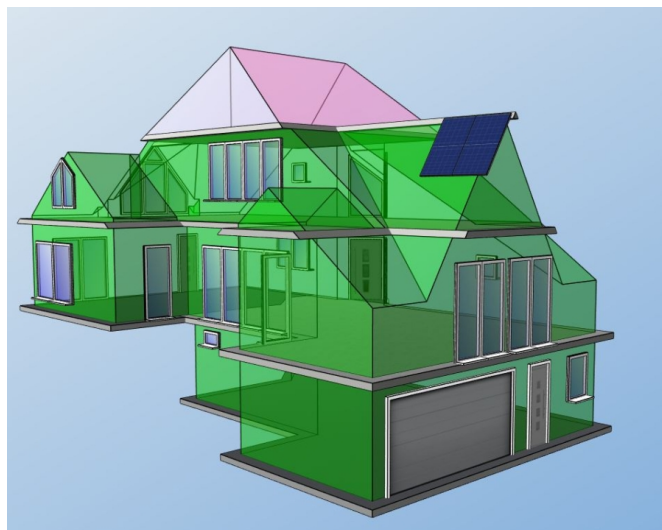
Westterrasse



Zufahrt mit Stellplätzen vom Mühlberg

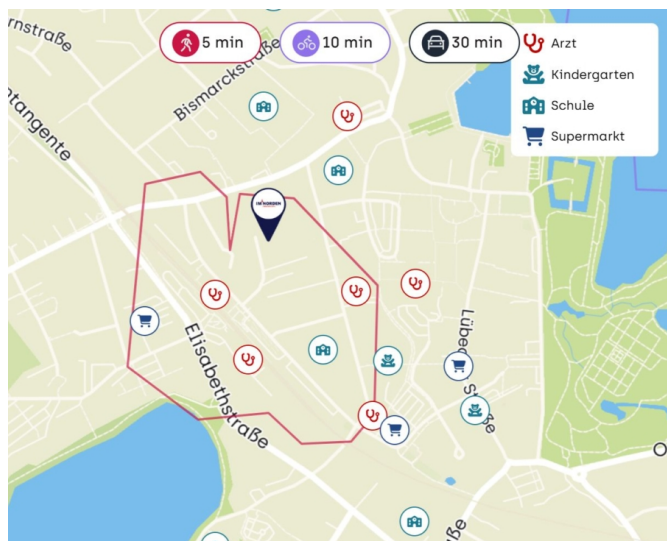


Energieskala

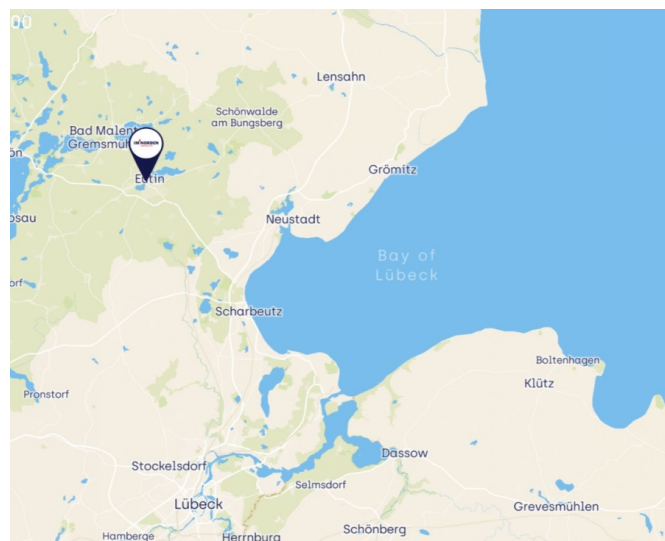


Energetische Betrachtung





Lageplan



Lageplan



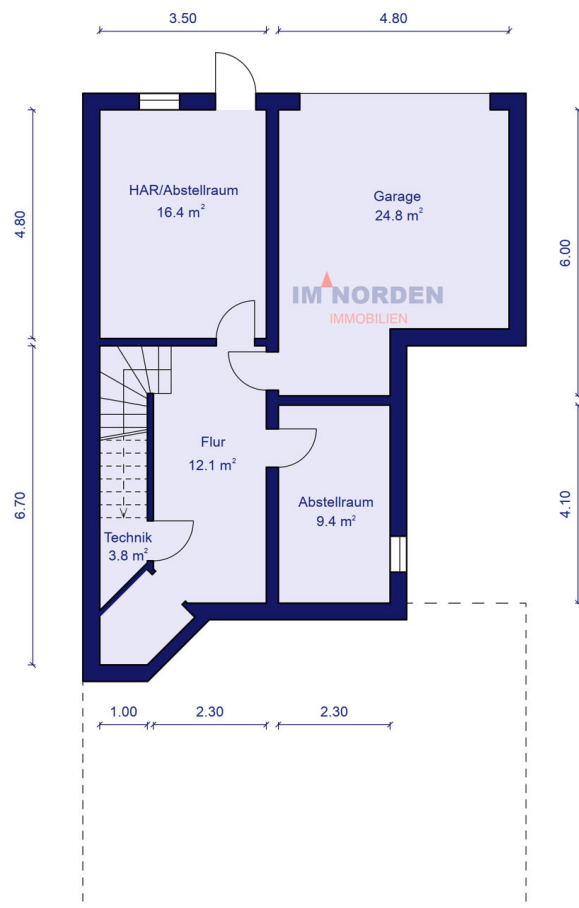
Blick zur Kirche



Blick über die Stadt



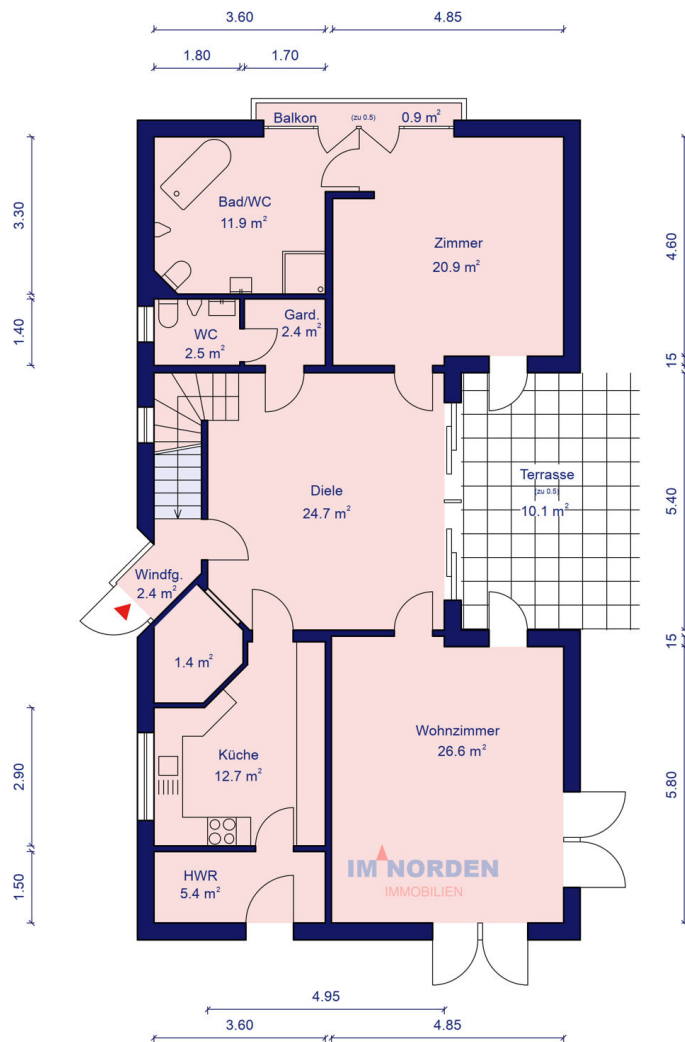
Grundrisse



Kellergeschoss
66.5 m²

Grundriss Kellergeschoss

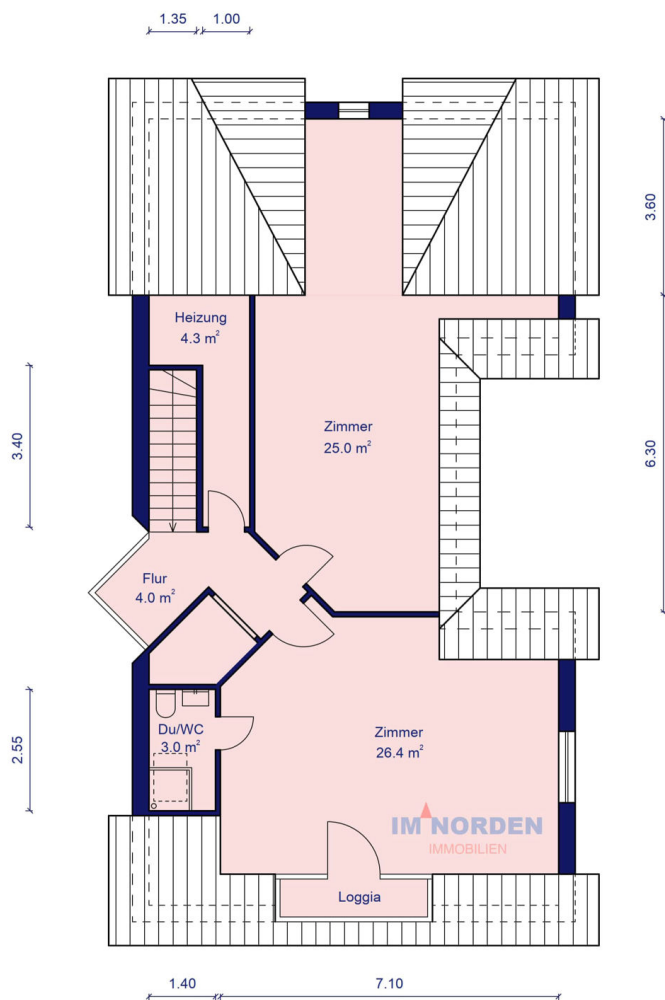




Erdgeschoss
121.9 m²

Grundriss Erdgeschoss





Dachgeschoss
62.7 m²

Grundriss Obergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904520
Mobil	00491715429715

