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 m² |
| 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 |
| Verfügbar ab | 01.10.2025 |
| 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.





Am Mühlenberg 10, 23701 Eutin, Deutschland

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 It. Energieausweis | 2010 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 85,30 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | С |



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







Badezimmer Erdgeschoss



Gäste-WC



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

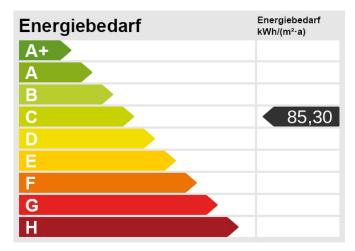




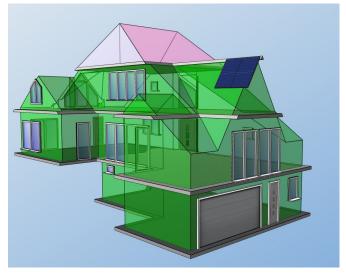
Westterrasse



Zufahrt mit Stellplätzen vom Mühlenberg

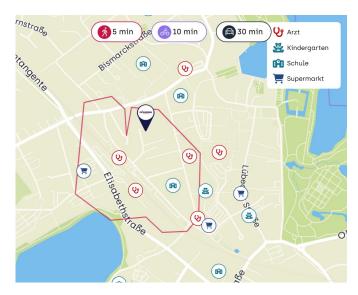


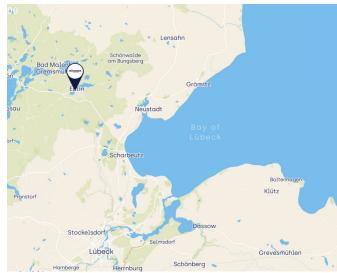
Energieskala



Energetische Betrachtung







Lageplan





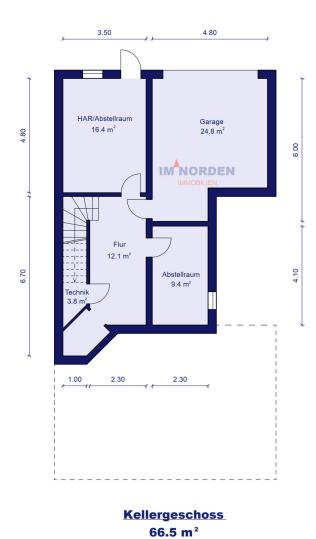


Blick zur Kirche

Blick über die Stadt

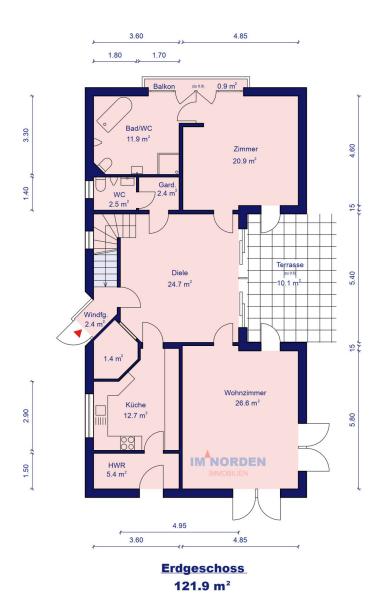


Grundrisse



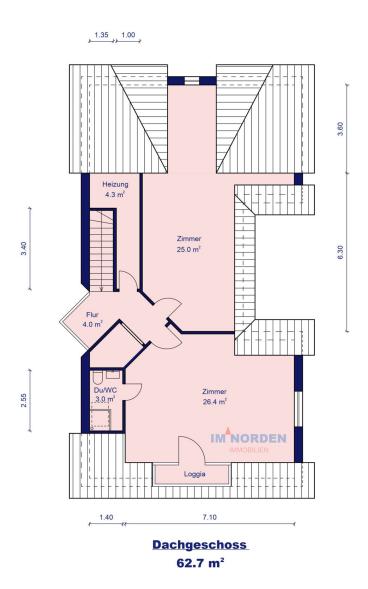
Grundriss Kellergeschoss





Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss



Ansprechpartner

| Name | Herr Martin Ohm |
|----------------|--|
| Personennummer | 50 |
| 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 |



