

Stilvolles Stadthaus mit Geschichte und Potenzial

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-359-25



Wohnfläche ca.: **165,90 m²** - Bürofläche ca.: **42,50 m²** - Gesamtfläche ca.: **302 m²** -
Zimmer: **5** - Kaufpreis: **598.000 EUR**



Stilvolles Stadthaus mit Geschichte und Potenzial

Objekt-ID	H-359-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Robert-Schade-Str. 26 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	10
Flurstück	3399
Wohnfläche ca.	165,90 m ²
Nutzfläche ca.	92,60 m ²
Bürofläche ca.	42,50 m ²
Gesamtfläche ca.	302 m ²
Grundstück ca.	628 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1926
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kamin, Terrasse, Wintergarten



Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	598.000 EUR

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende charmante Haus aus dem Baujahr 1926 blickt auf eine fast 100-jährige Eutiner Geschichte zurück. Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark und zum Großen Eutiner See macht die Immobilie besonders reizvoll.

Nach der Teilung des Grundstücks – im hinteren Bereich wurde ein Bungalow errichtet, der über ein Wege- und Leitungsrecht über das zum Verkauf stehende Grundstück verfügt – verbleiben 628 m² Grundstücksfläche.

Das Haus umfasst zwei abgeschlossene Wohneinheiten, ist voll unterkellert und verfügt im Souterrain über einen gewerblich genutzten Bereich, der derzeit als Büro- und Ausstellungsfläche dient.

Das Grundstück wurde liebevoll und aufwendig gärtnerisch gestaltet, mit lauschigen Sitzplätzen – ein Kleinod in der Stadt. Über die gemeinsame Zufahrt gelangt man zum Hauseingang sowie zur rückwärtig gelegenen Büro- und Ausstellungsfläche im Souterrain.

Auf der Straßenseite des Hauses befinden sich zwei PKW-Stellplätze sowie die Einfahrt zur Tiefgarage, die im Zuge des Anbaus im Jahr 2002 errichtet wurde.

Eine interessante Immobilie für Sie, wenn Sie viel Platz benötigen, auf ein großes Grundstück verzichten können und eventuell auch gewerbliche Nutzungsflächen suchen.



Ausstattung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1926 in massiver Bauweise mit einem Vollkeller errichtet. Seit Anfang der 1990er-Jahre wurde die Immobilie durch die heutigen Eigentümer umfassend modernisiert und stetig instand gehalten.

Dabei wurden unter anderem die Elektrik vollständig erneuert, das Dach neu gedeckt und gedämmt sowie in Teilen eine Einblasdämmung in den Außenwänden eingebracht. Die Fenster wurden rundum durch moderne, energieeffiziente Modelle ersetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2018. Ergänzt wird die Heiztechnik durch einen Kaminofen, der 2023 neu eingebaut wurde und im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Im Jahr 2002 erfolgte eine Erweiterung des Hauses durch einen Anbau zur Gartenseite. Im Souterrain entstanden in diesem Zuge eine Büro- und Ausstellungsfläche, ein weiterer Raum mit vorbereiteten Anschlüssen für ein mögliches Bad sowie eine geräumige Tiefgarage. Dieser Bereich ist von beiden Seiten des Hauses zugänglich. Eine Verbindung zum ursprünglichen Keller besteht ebenfalls. Dort befinden sich vier beheizbare Räume sowie die Heizungsanlage. Insgesamt steht hier eine Nutzfläche von rund 93 m² zur Verfügung.

Das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, einen Flur mit Durchgang zum Anbau sowie ein Vollbad im ursprünglichen Hausteil. Die Küche ist großzügig geschnitten und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Angrenzend daran befindet sich ein beheizter Wintergarten mit elektrisch bedienbarem Sonnenschutz, von dem aus die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse zugänglich ist. Im Altbaubereich sind die originalen Türen sowie die schönen Pitchpine-Dielenböden erhalten geblieben und verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

Das Obergeschoss ist über das zentrale Treppenhaus erreichbar und durch eine Tür vom Erdgeschoss getrennt. Hier befindet sich eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und einer großzügigen Dachterrasse. Diese Einheit wurde über Jahre hinweg als Ferienwohnung genutzt, eignet sich aber ebenso gut als eigener Wohnbereich, beispielsweise für erwachsene Kinder oder Gäste. Der Wohnbereich eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung, bedarf aber einer Modernisierung und Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse.

Der darüberliegende Spitzboden ist ausgebaut, gedämmt und über eine Einschubtreppe erreichbar. Insgesamt bietet das Haus rund 166 m² Wohnfläche, etwa 42,5 m² Bürofläche im Souterrain sowie rund 93 m² Nutzfläche in Keller und Tiefgarage – und damit eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.



Lage

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in einer der bevorzugten, ruhigen Wohnstraßen nahe dem Schlosspark und dem Großen Eutiner See. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern mit Gärten und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof sowie der Marktplatz sind bequem zu Fuß erreichbar – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und liegt eingebettet in die wald- und seenreiche Landschaft der Holsteinischen Schweiz. Eine charmante Altstadt mit dem Eutiner Schloss, die Lage zwischen Kleinem und Großem Eutiner See sowie das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot machen die Stadt besonders lebenswert. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhaus, Kindergärten und allen Schulformen rundet das Gesamtbild ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar.

Rund 17.000 Einwohner schätzen das Leben im Mittelzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und der Landeshauptstadt Kiel – beide Städte sind gut mit dem Auto oder per Bahn zu erreichen.





Robert-Schade-Str. 26, 23701 Eutin, Deutschland



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 152.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Zentrale, ruhige Lage nahe Schlosspark und Großem Eutiner See
Zwei abgeschlossene Wohneinheiten plus Büro-/Gewerbefläche im Souterrain
Beheizter Wintergarten und sonnige Südterrasse
Originaldetails erhalten: Pitchpine-Dielen & historische Türen
Große Dachterrasse im Obergeschoss
Liebevoll angelegter, pflegeleichter Garten
Wallbox
2020 wurden die Dachüberstände und die Ortgänge erneut, ein Geländer installiert mit neuem Vordach
an der Haustür und die Gaube des oberen Badezimmers wurde erneuert
Ideal für Wohnen & Arbeiten, Mehrgenerationenmodell oder Vermietung

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.07.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1926
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	152,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Haus von der Straßenseite



Haus mit Zufahrt zum hinteren Grundstück



Eingang zum Büro



Hauseingang





Aussensicht Wintergarten



Wintergarten mit Küche



Dachterrasse



seitliche Terrasse im Erdgeschoss



Terrasse im Erdgeschoss



Zufahrt zur Tiefgarage





Stellplatz



Stellplätze vor dem Haus



Garten



Eingangsflur



Küche mit Essplatz



Esszimmer





Wohnzimmer Erker



Wintergarten



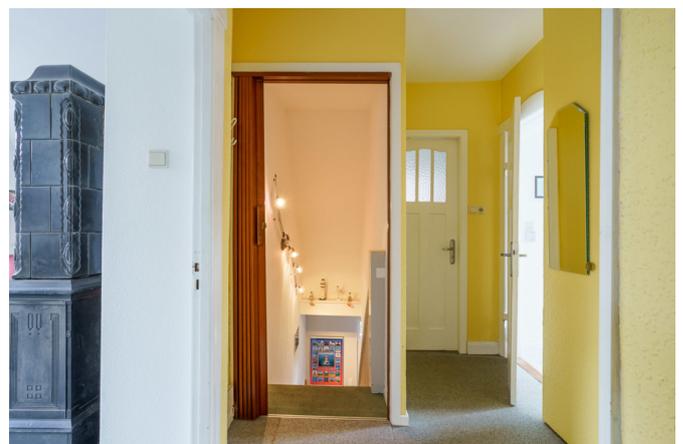
Schlafzimmer Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Terrasse im Dachgeschoss



Flur Obergeschoss





Wohnzimmer im Obergeschoss



Küche im Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Büro mit Ausstellung



Eingang Büro





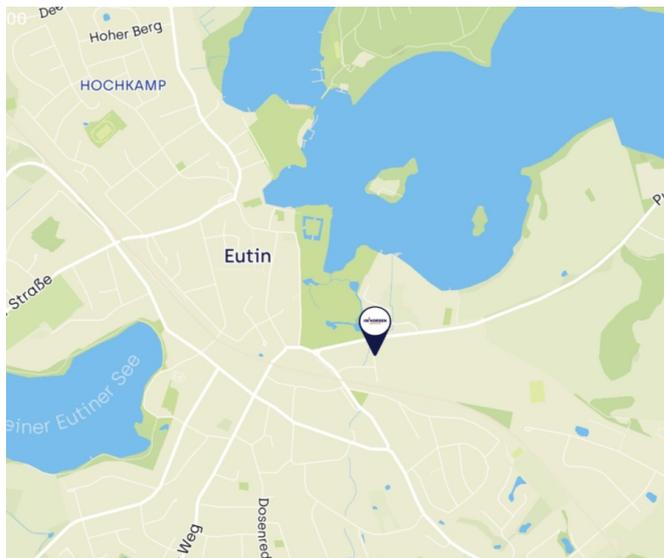
Keller 1



Keller 2



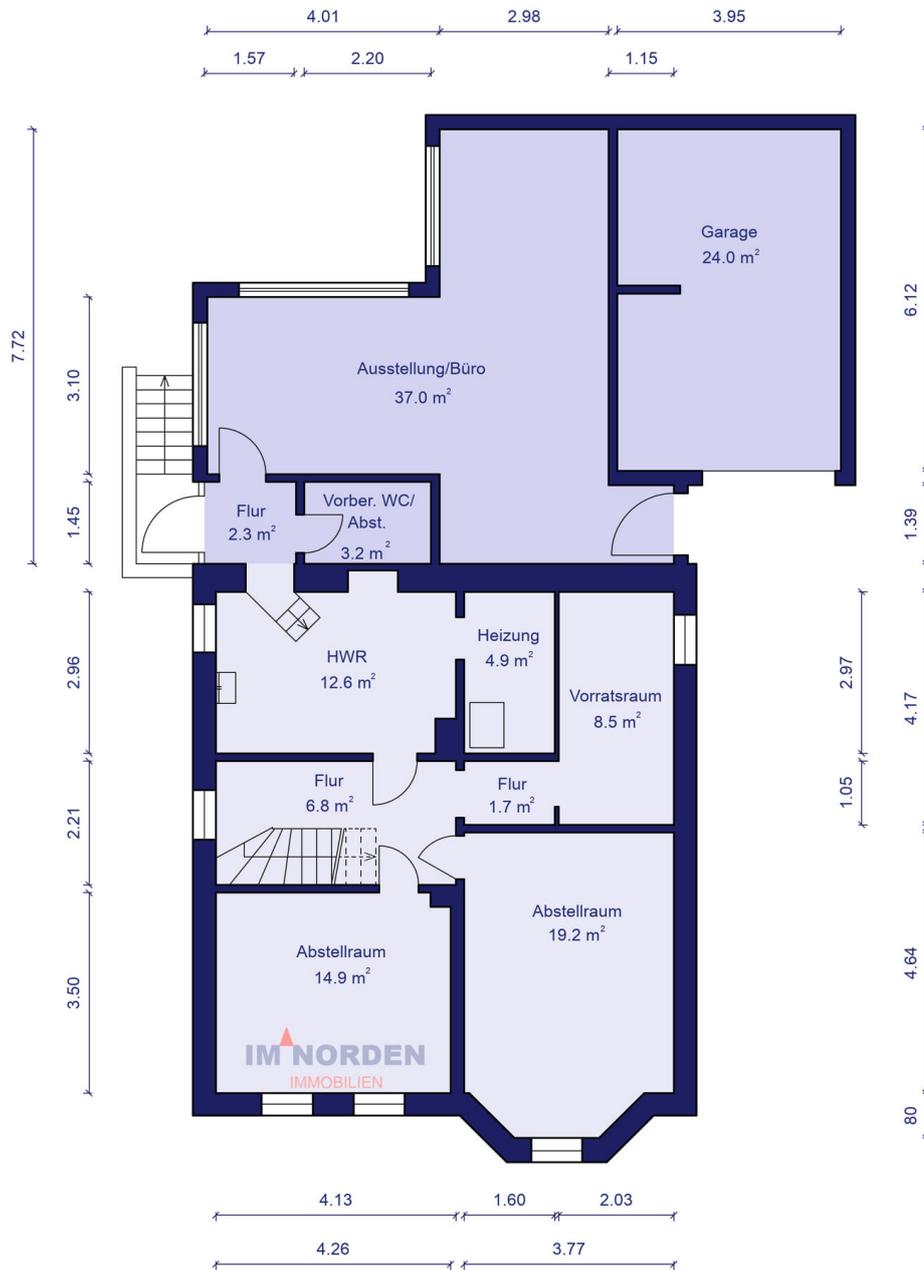
Vorräte



Lageplan



Grundrisse

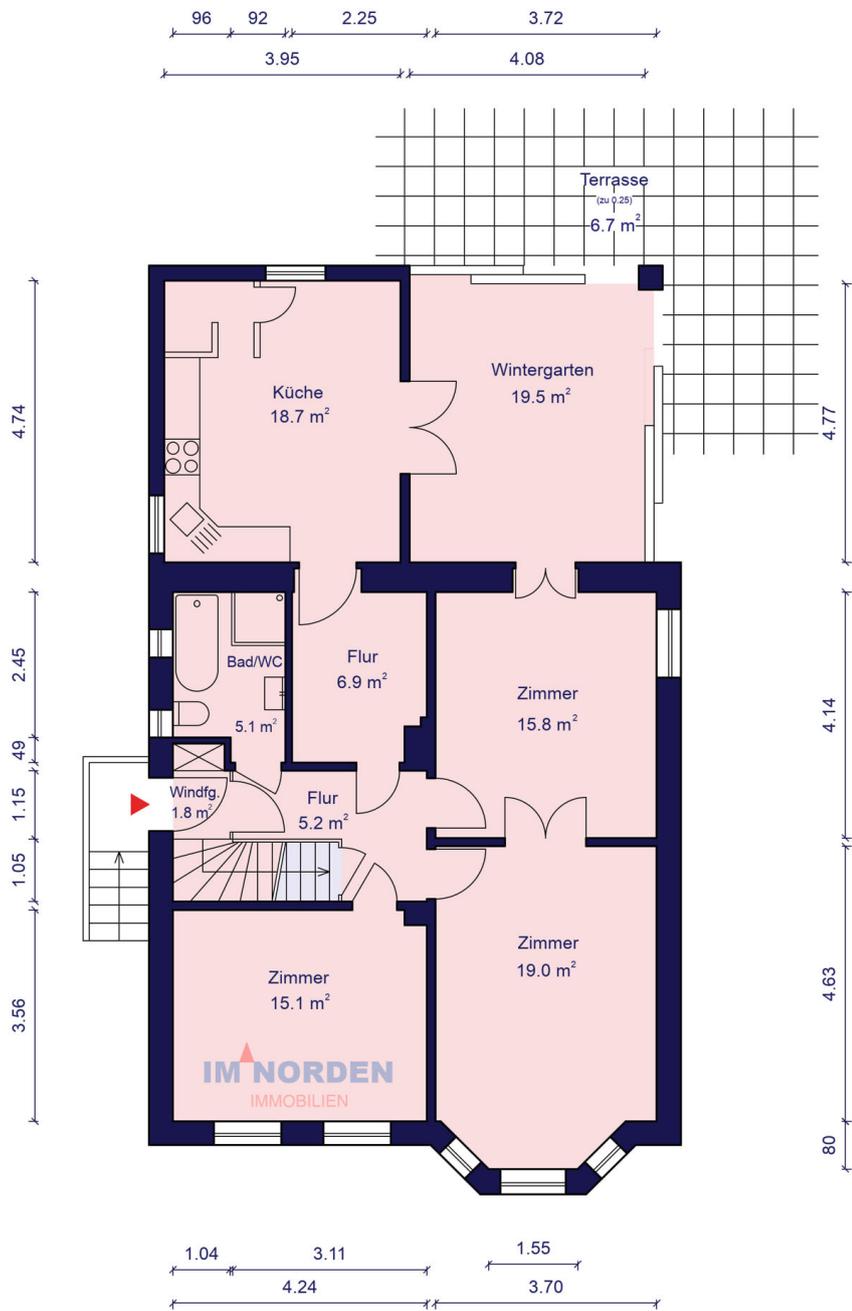


Keller-/Untergeschoss

Altbau = 68.6 m²
Anbau = 66.5 m²

Keller / Souterrain



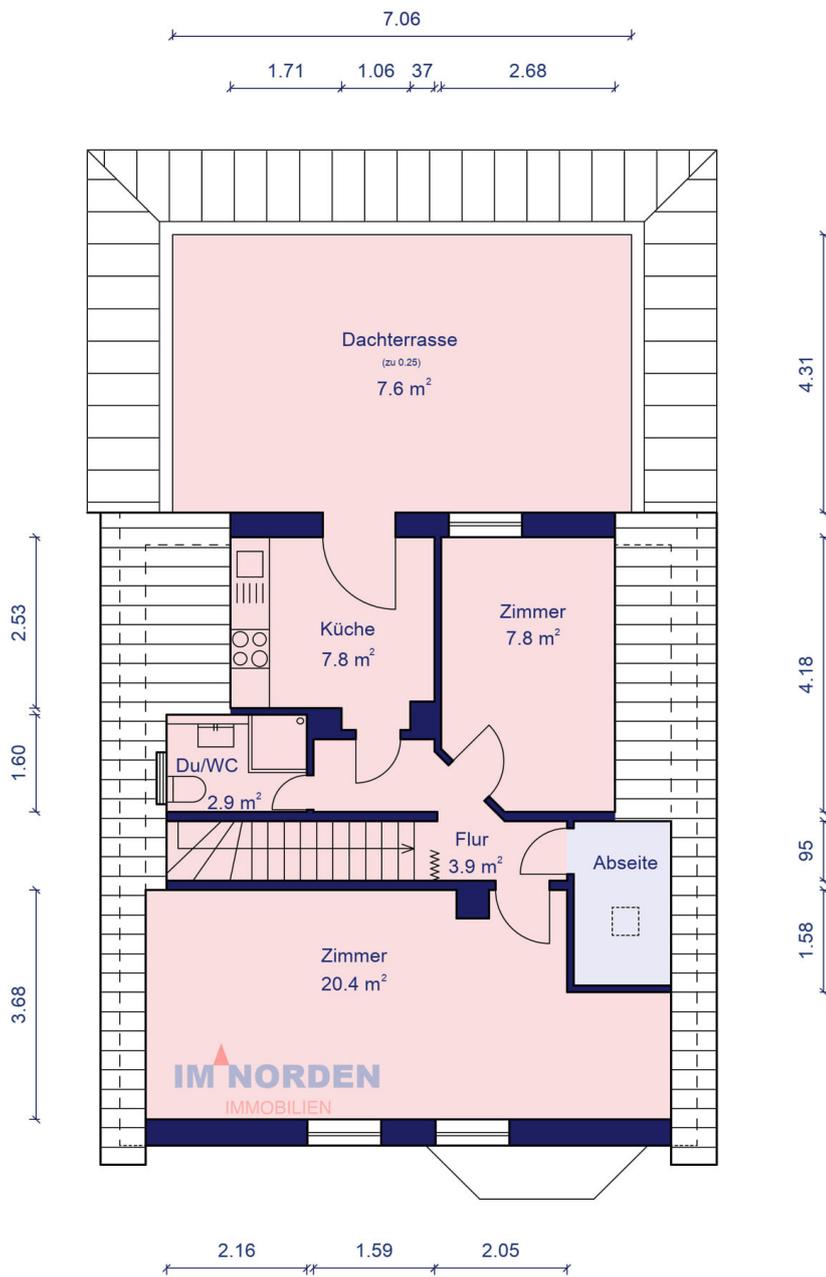


Erdgeschoss

113.8 m²

Erdgeschoss





Dachgeschoss

52.1 m²

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

