

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück – ideal für Paare oder kleine Familien

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-367-25



Wohnfläche ca.: **86,90 m²** – Gesamtfläche ca.: **120,10 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:
227.000 EUR



Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück – ideal für Paare oder kleine Familien

Objekt-ID	H-367-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dunckernbek 17 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	013
Flurstück	58/11
Wohnfläche ca.	86,90 m²
Nutzfläche ca.	33,20 m²
Gesamtfläche ca.	120,10 m²
Grundstück ca.	1.047 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1959
Zustand	renovierungsbedürftig
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	227.000 EUR



Objektbeschreibung

Das um 1960 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus steht auf einem 1.047 m² großen, eingewachsenen und pflegeleicht angelegten Grundstück. In dieser Straße entstanden nach den Bauunterlagen insgesamt zwölf Häuser gleicher Bauart, die als sogenannte Kleinsiedlung geplant wurden. Zusätzlich wurde 1970 auf der Grundstücksgrenze eine massive Garage mit angeschlossenem Abstellraum errichtet.

Mit einer Wohnfläche von rund 87 m², verteilt auf vier Zimmer sowie Küche und Bad, präsentiert sich das Haus als klassische Einsteigerimmobilie, die besonders für Paare oder eine kleine Familie interessant ist. Die ungewöhnliche Split-Level-Bauweise, die mehrere versetzte Ebenen mit kurzen Treppenabschnitten verbindet, verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und sorgt für eine spannende Raumaufteilung, die in den beigefügten Grundrissen gut nachvollziehbar ist.

Im Laufe der Zeit wurden einzelne Modernisierungen vorgenommen. Das Dach wurde etwa 1986 neu eingedeckt und im selben Zuge die Fenster der Badezimmergaube erneuert. Beide Giebelseiten wurden isoliert.

Teile der Elektrik inklusive des Sicherungskastens wurden ebenfalls überarbeitet, zu den übrigen Leitungen im Haus liegen keine gesicherten Informationen vor.

Die 2013 installierte Gasbrennwerttherme gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung, sodass in diesem Bereich kein unmittelbarer Investitionsbedarf besteht.

Insgesamt befindet sich das Haus jedoch in einem modernisierungsbedürftigen Zustand – ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein solides Fundament suchen, um eigene Ideen und Vorstellungen umzusetzen.



Ausstattung

Der Eingangsbereich führt auf der ersten Ebene über einen Flur direkt in das Wohnzimmer sowie in ein kleineres Zimmer, das zuletzt als Esszimmer genutzt wurde.

Eine Viertel Etage tiefer liegen die Küche mit Einbauküche, ein Hauswirtschaftsraum und der Zugang in den Garten. Wiederum eine Viertel Etage oberhalb des Eingangsbereichs befinden sich ein WC und ein weiteres Zimmer. Nach wenigen weiteren Stufen gelangt man zur oberen Ebene, auf der sich das Badezimmer und das Schlafzimmer befinden, die durch einen kleinen Flur verbunden sind. Der Dachboden ist über eine Anstellleiter erreichbar und dient als zusätzliche Abstellfläche.

Vom unteren Flur führt eine Treppe in den Keller, der aus vier Räumen inklusive Flur besteht. An den Wänden sind typische, altersbedingte Ausblühungen sichtbar, wie sie bei Häusern dieser Baujahre häufig vorkommen. Direkt am Gartenausgang lädt eine großzügige, hochwertig überdachte Terrasse zum Verweilen ein.

Die beigelegten Grundrisse und Fotos vermitteln einen anschaulichen Eindruck von der besonderen Bauweise und dem Zustand dieser charmanten Einsteigerimmobilie, die sich zudem als attraktive Vermietungsalternative zu einer Eigentumswohnung anbietet.

Lage

Dieses besondere Einfamilienhaus befindet sich in der Straße Dunckernbek in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Eutin. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Möglichkeiten zum Spazieren, alles ist fußläufig erreichbar.

Eutin liegt in mitten 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 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 281.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Garage mit Abstellraum, großzügiges Grundstück, Brennwertheizung

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.11.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1959
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	281,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Ansicht Strasse mit Garage



seitliche Strassenansicht



Überdachte Terrasse



Garage und Hauseingang





Hintereingang und Eingang zur Garage



Grundstück mit hinterer Hausansicht



Blick in den Garten



Blick in den Garten (2)





Luftbild



Hauseingang mit Treppen in die Geschosse



Esszimmer



Wohnzimmer





Gäste WC



Kinderzimmer



Bad



Schlafzimmer



Blick in die Küche



Hauswirtschaftsraum

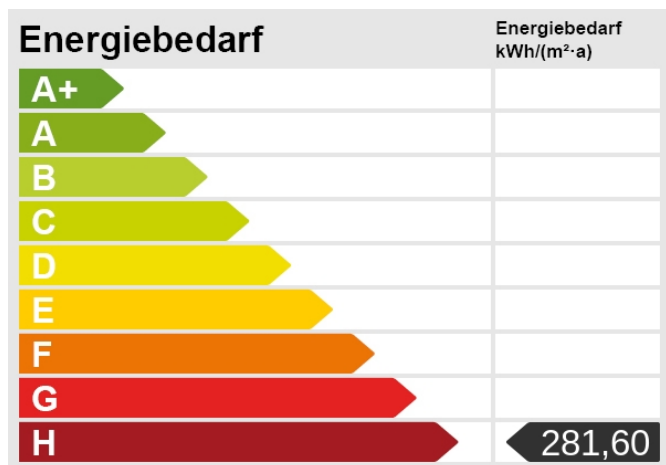




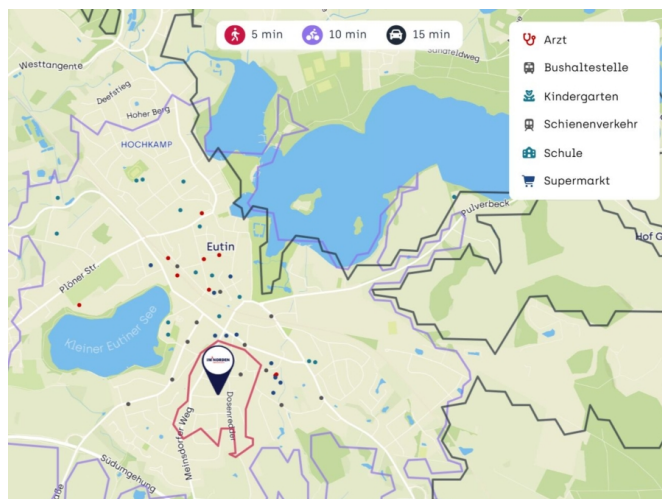
Küche



Heizungsanlage

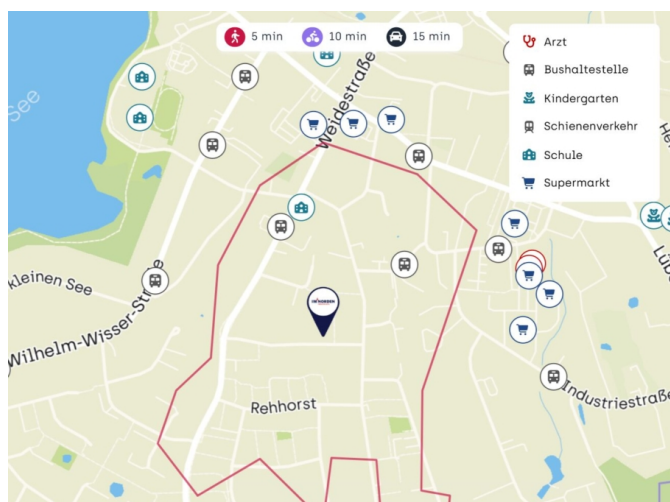


Energieskala



Lageplan





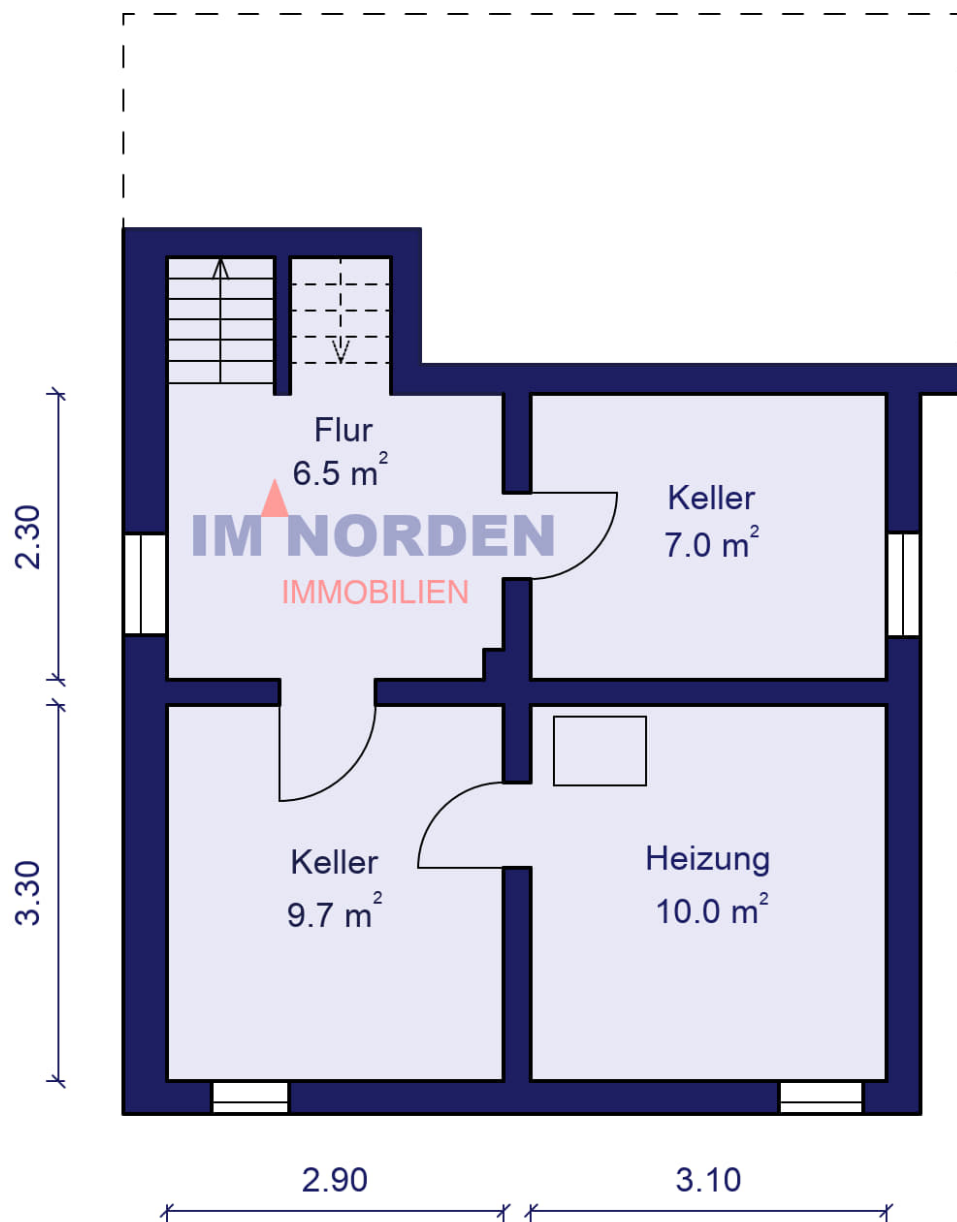
Lageplan



<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-einfamilienhaus-in-eutin-kaufen-h-367-25/>



Grundrisse

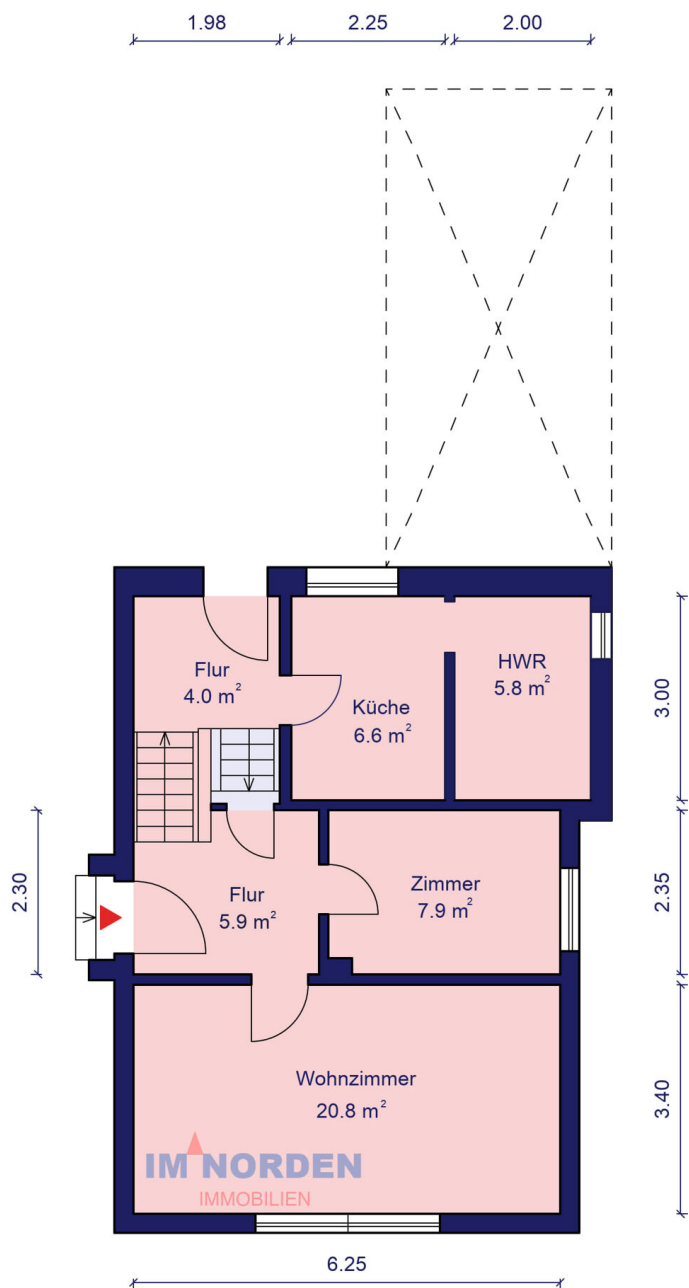


Kellergeschoss

33.2 m²

Kellergeschoss



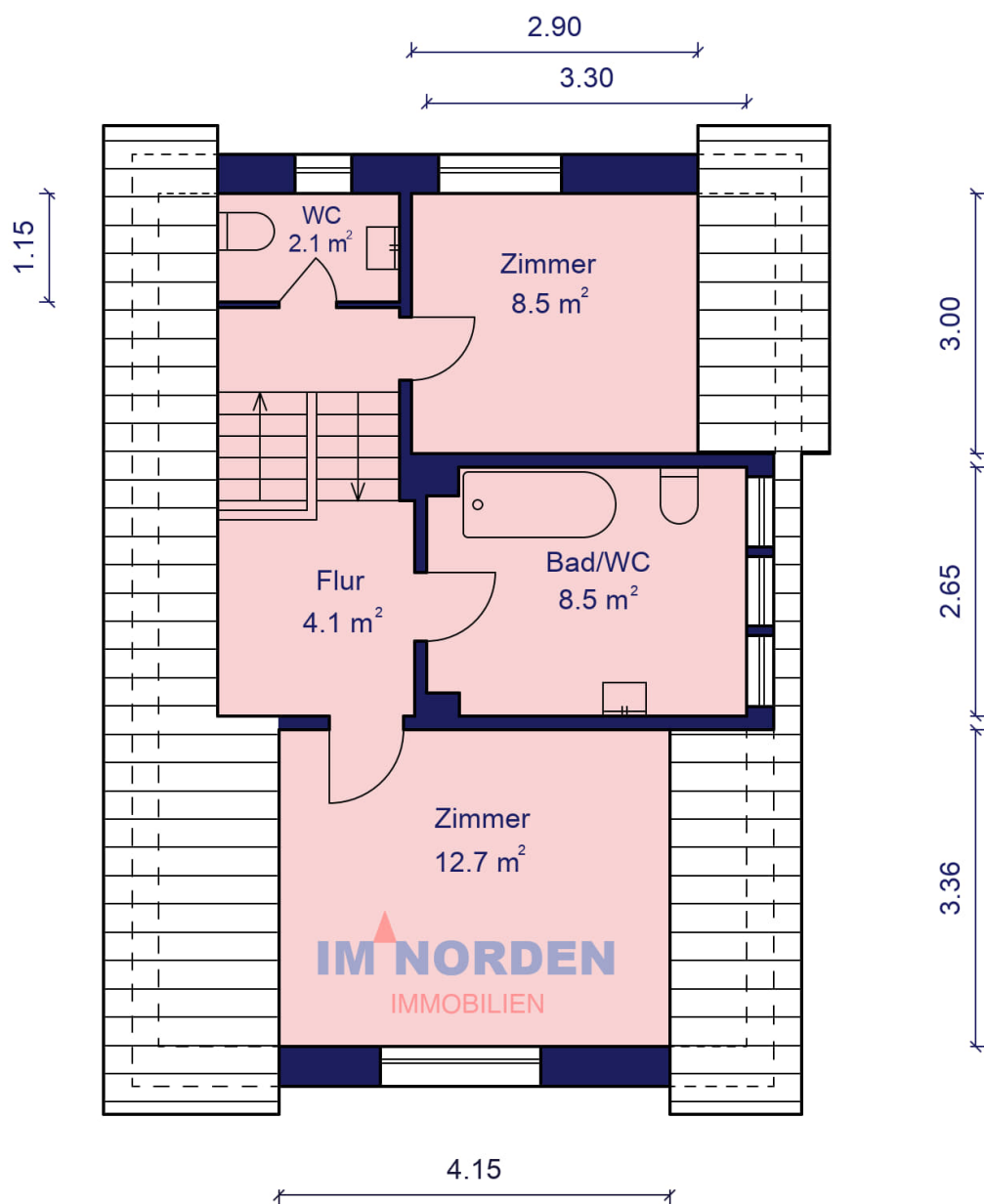


Erdgeschoss

51.0 m²

Erdgeschoss





Dachgeschoss

35.9 m²

Dachgeschoss



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

