

# Zwei verbundene Häuser in beliebter Lage von Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-369-25



Wohnfläche ca.: **142 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **142 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **399.000 EUR**



## Zwei verbundene Häuser in beliebter Lage von Eutin

Objekt-ID	H-369-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Ahornstraße 21 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	019
Flurstück	5
Wohnfläche ca.	142 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	142 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	879 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1951
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Angebot in beliebter Lage von Eutin vorstellen zu können:

Zwei verbundene Einfamilienhäuser auf einem 879 m<sup>2</sup> großen Grundstück bieten Ihnen zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung.

Das vordere Haus wurde 1951 massiv errichtet, das hintere Haus, ebenso massiv gebaut, stammt aus dem Jahre 1958. In 2004 wurde das vordere Haus vergrößert und ein lichtdurchfluteter Verbindungsgang zum hinteren Haus geschaffen.

Insgesamt stehen Ihnen rund 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche in beiden Häusern zur Verfügung. Das Platzangebot wird abgerundet durch Kellerräume unter beiden Häusern und eine Garage.

Wir haben den Grundriss aus den Bauzeichnungen neu erstellt, wir können aber keine Gewähr für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen.

Umfassende Modernisierungen, sowohl energetisch wie auch dekorativ, führen dazu, dass Sie ohne größere Renovierungsarbeiten sofort einziehen können.

Geeignet ist die Immobilie für ein Paar, eine Familie oder eine Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Sie könnten aber auch das hintere Haus separat vermieten, wenn Sie sich gleichzeitig im vorderen Haus eine Küche z.B. im großen Wohn-Essbereich einrichten.

Auch ein "Mehrgenerationenwohnen" ist durch die Struktur der Immobilie gut vorstellbar.

Wir freuen uns, Ihnen das gesamte Angebot im Rahmen einer Besichtigung zu zeigen.



## Ausstattung

Das vordere Haus hat eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt.

Im Erdgeschoß befindet sich der großzügige Wohn- Essbereich mit Ausgang auf eine Terrasse und ein Duschbad. Über eine historische Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei unterschiedlich große Zimmer und ein separates WC.

Über eine Kellertreppe vom Eingangsflur geht es in den geräumigen Keller, in dem auch die Gasheizung aus dem Jahre 2022 untergebracht ist.

In diesem Haus wurden weitere folgende Modernisierungen durchgeführt:

- diverse neue Kunststofffenster aus 2022
- energetische Dachsanierung in 2022
- neuer Fassadenanstrich 2022
- neuer Fußboden im Erdgeschoss 2024
- neue Haustür 2024

Das Vorderhaus wurde 2004 um einen Wintergarten erweitert, in dem sich ein Essplatz mit Blick in den Garten einrichten lässt.

Wenn Sie das hintere Haus separat vermieten wollten müssen Sie für das Vorderhaus eine Küche einrichten. Dies ist aus unserer Sicht problemlos im großzügigen Wohn- Essbereich mit einer offenen Küche möglich. Durch den darunterliegenden Vollkeller können Sie ich problemlos neue benötigte Leitungen ziehen, um eine Küchenzeile zu versorgen.

Im Anschluss zum Wintergarten geht es über drei Stufen in den verglasten Verbindungsbau, der ebenfalls 2004 errichtet wurde und seit dem die beiden Häuser verbindet.

Am Ende des Verbindungsganges können Sie über eine Außentür in den Garten und auf eine weitere Terrasse gehen oder Sie biegen vorher rechts ab und stehen in der Küche. Die Küche ist mit beidseitigen Einbauküchen ausgestattet, wobei die blaue Küchenzeile aus 2021 stammt.

Durch die Küche erreichen Sie den Hausflur des hinteren Hauses, der zu zwei Zimmern, dem Duschbad und der Kellertreppe führt.

Das Duschbad ist 2021 umfassend saniert worden und zeigt sich absolut zeitgemäß mit bodengleicher Dusche und modernen Sanitärelementen.

Die beiden Zimmer sind gut belichtet und bieten einen Blick in den schönen Garten.



Der Vollkeller unter dem Haus bietet Platz für Ihre Dinge zum Abstellen.

Das Dach des hinteren Hauses wurde 2013 erneuert.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet schöne Blickachsen ins Grüne und gemütliche Aufenthaltsorte.

Ihr Fahrzeug parken Sie in der separaten Garage oder davor, wenn Sie die Garage für Fahrräder und Gartengeräte nutzen wollen.

Beide Keller unter den Häusern haben eine Kelleraußentreppe.

Die Modernisierungsmaßnahmen in beiden Häusern in den letzten 3 Jahren haben rund 103.000 € gekostet, entsprechende Rechnungen liegen uns vor.

Alle Details können wir hier gar nicht beschreiben, daher laden wir Sie ein, diese außergewöhnliche Immobilie bei einer Besichtigung kennenzulernen.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet von Eutin nahe zur Innenstadt. Dieses Wohngebiet "Hochkamp" erfreut sich, vor allen bei Familien, großer Beliebtheit. 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 4.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 227.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

zwei Häuser in einem Angebot, schönes Grundstück, umfassende energetische und dekorative Modernisierungen, Garage, Vollkeller, beliebte Lage in Eutin

## Energieausweis

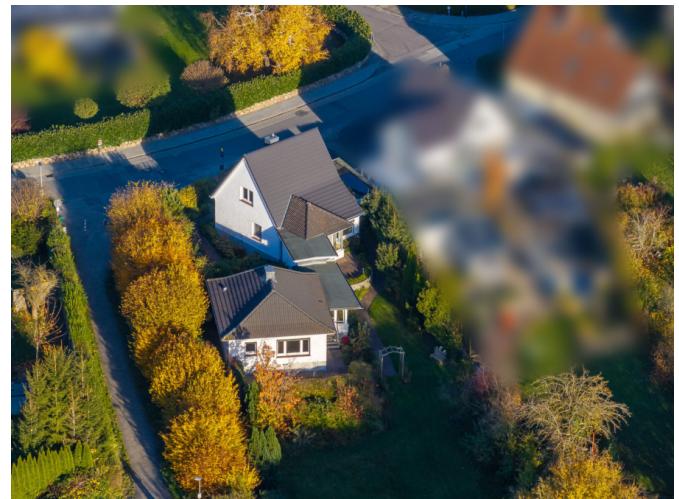
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.11.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1951
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	227,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Objektfotos



Blick aus dem Garten



Ansicht von oben



Blick vom Garten auf die Immobilie



Vorderes Haus, Ansicht vom Vorgarten





Blick auf das hintere Haus



Hauseingang hinteres Haus



Blick vom hinteren Haus zum vorderen Haus



Terrasse vorderes Haus und Verbindungsgang



Garten



Blick zum Verbindungsgang

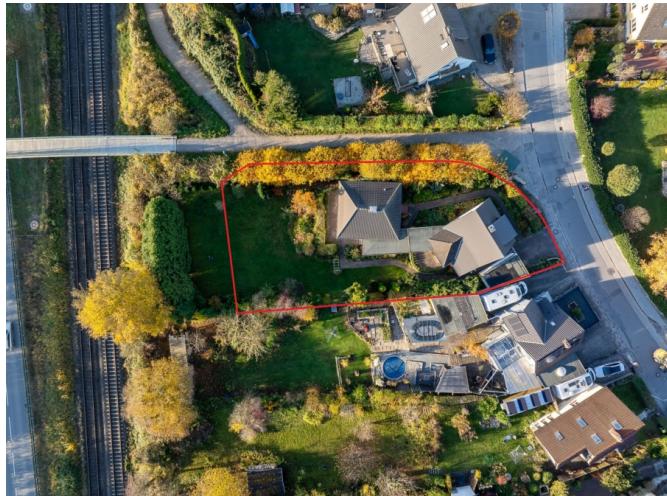




Gartenansicht



Lage in Eutin von oben



ungefähre Grundstücksgrenzen



Blick zur Haustür im vorderen Haus





Treppe ins Dachgeschoss



schöne Holztreppe



Duschbad vorderes Haus



Duschbad



Blick in den Wohnbereich



Wohnbereich





Zimmer Dachgeschoss



Zimmer Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Wohnbereich vorderes Haus, Übergang hinteres Haus



Verbindungsgang zum hinteren Haus



Verbindungsgang, Blick zum vorderen Haus





Terrassenausgang hinteres Haus am Ende des Verbindungsganges



Küche hinteres Haus



Küche



Küche, Blick zur Eingangstür hinteres Haus





Flur/Eingangstür hinteres Haus



Duschbad hinteres Haus



Bad hinteres Haus



Bad hinteres Haus

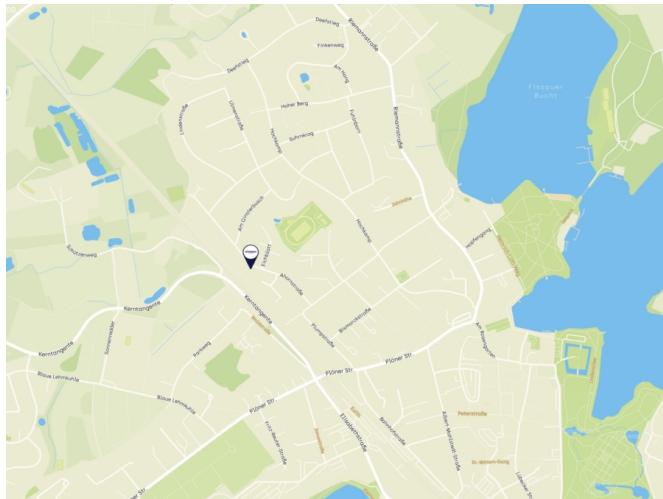


größeres Zimmer im hinteren Haus

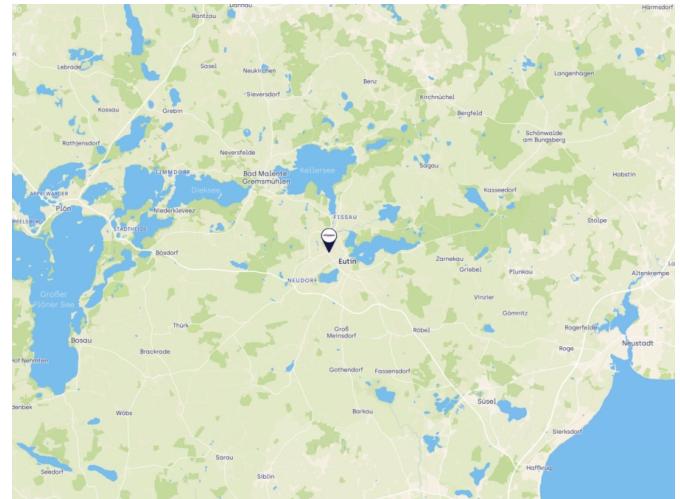


kleines Zimmer im hinteren Haus

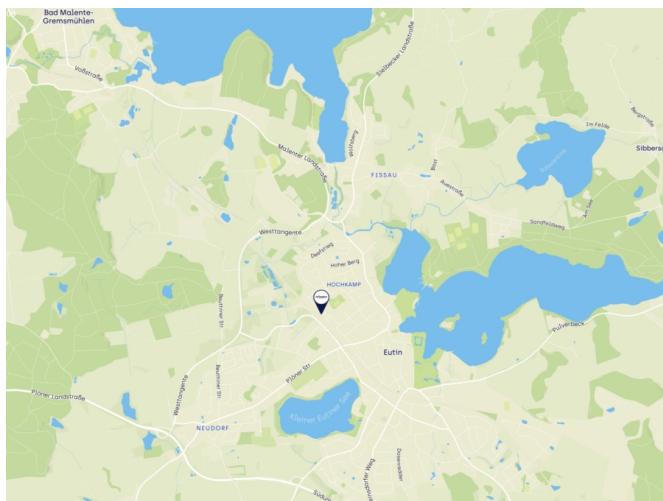




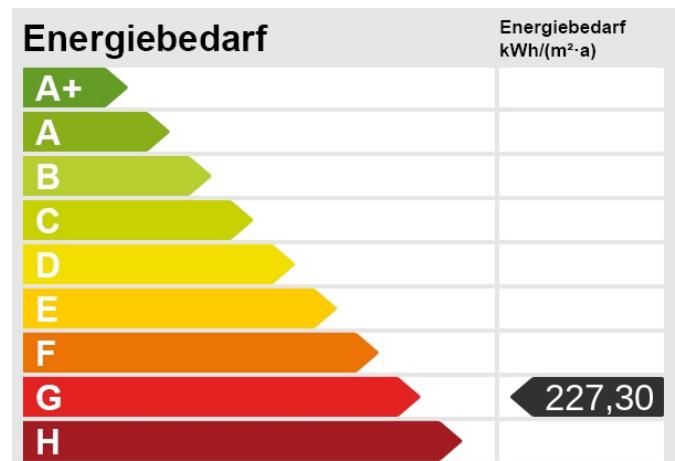
Lageplan



Lageplan



Lageplan

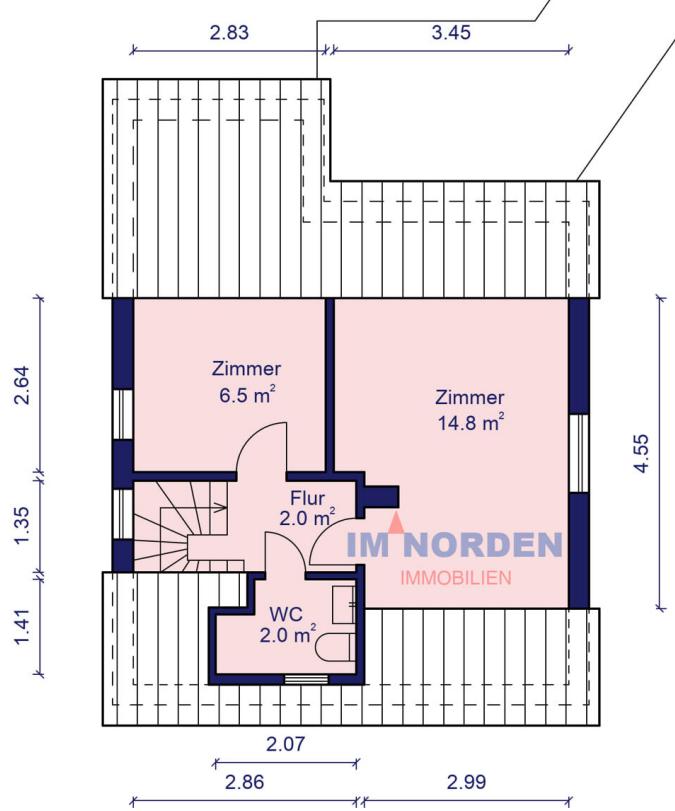


## Grundrisse



## Dachgeschoss

**25.3 m<sup>2</sup>**



Dachgeschoss



## Kellergeschoß

**81.1 m<sup>2</sup>**



Kellergeschoß



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219

