

Kleines Wohnhaus auf sonnigem Grundstück in Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-370-25



Wohnfläche ca.: **75,60 m²** – Gesamtfläche ca.: **118,30 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis:
222.000 EUR



Kleines Wohnhaus auf sonnigem Grundstück in Eutin

Objekt-ID	H-370-25
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Kardohrstr. 2 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	004
Flurstück	89
Wohnfläche ca.	75,60 m ²
Nutzfläche ca.	42,70 m ²
Gesamtfläche ca.	118,30 m ²
Grundstück ca.	551 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Offene Küche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1940
Außenstellplatz	1
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Offene Küche, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	222.000 EUR



Objektbeschreibung

Das um 1940 errichtete Backsteinhaus befindet sich im Ortsteil Neudorf und steht auf einem überwiegend naturbelassenen Grundstück mit einer Fläche von 551 m². Das Gebäude ist voll unterkellert und vermittelt bereits von außen den Charme eines klassischen, soliden Wohnhauses.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden im Jahr 2010 die Fenster erneuert; in diesem Zusammenhang erfolgte auch die Erneuerung der elektrischen Leitungen. Bereits einige Jahre zuvor wurde eine Gas-Niedertemperaturheizung installiert. Auch die Bäder im Erd- und Obergeschoss wurden modernisiert, ebenso die Fußböden sowie die vorhandene Küchenzeile.

Das Dach wurde nach vorliegenden Informationen vermutlich Ende der 1980er-Jahre erneuert. Der Schornstein für die Gasheizung ist ebenfalls bereits saniert.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, der bei entsprechender Anpassung weiterhin genutzt werden kann. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfeger sind hierfür Umbaumaßnahmen erforderlich.

Da das Objekt im Rahmen einer Nachlassverwaltung veräußert wird, liegen zu einzelnen Maßnahmen leider keine detaillierten Unterlagen oder exakten Zeitangaben vor.

Für den Verkauf ist die nachträgliche Genehmigung des Nachlassgerichtes erforderlich. Hierdurch kann es im weiteren Verkaufsprozess unter Umständen zu zeitlichen Verzögerungen kommen.



Ausstattung

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m² sowie über einen ca. 42 m² großen Kellerbereich.

Der straßenseitig angelegte Hauseingang führt in den zentralen Hausflur. Von hier aus gelangt man in das Wohnzimmer mit Erker, das offen mit dem Essbereich inklusive Küchenzeile verbunden ist. Dadurch ist ein freundlicher, rund 30 m² großer Wohn- und Essbereich entstanden, der das Herzstück des Hauses bildet.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein modernisiertes Duschbad.

Vom Essbereich aus erreicht man über eine Terrassentür die rückwärtig angebaute Holzterrasse mit einer Fläche von ca. 20 m². Diese bietet einen schönen Übergang in den Garten und zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien.

Eine Holzterrasse führt in das Obergeschoss, in dem zwei Schlafräume sowie ein Wannenbad zur Verfügung stehen.

Im Keller befinden sich drei weitere Räume. Der Heizungsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und verfügt praktischerweise über einen direkten Außenzugang in den Garten.

Aufgrund der Wohnfläche und der Raumaufteilung eignet sich das Haus ideal für eine kleine Familie, ein Paar oder auch für Einzelpersonen, die ein überschaubares und gepflegtes Zuhause suchen.

Die Grundrisse wurden von uns auf Basis sehr alter Unterlagen überarbeitet, vermitteln jedoch einen guten und realistischen Überblick über die Aufteilung des Hauses.

Eine Gewähr für Angabe der Flächen kann daher nicht übernommen werden.

Wenn Lage und Raumkonzept Ihren Vorstellungen entsprechen, zeigen wir Ihnen diese Immobilie gern im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.



Lage

Die Kardorferstraße liegt in Eutin-Neudorf, einem beliebten Stadtteil von Eutin. Der kleine Eutiner See ist wenige Minuten entfernt und auch die Altstadt, sowie Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in kurzer Zeit bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Von hier aus hat man auch eine gute Anbindung an die Bundesstraße 76 und den Bahnhof.

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.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 404.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

kleines teilsaniertes Wohnhaus in Neudorf



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.12.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1940
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	404,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Objektfotos



Seitenansicht mit Gartenbereich



Vorderansicht des Backsteinhauses



Direkter Blick Frontfassade



Blick vom Garten zum Haus





Blick über die Terrasse



Blick zur Haustür



Treppe ins Obergeschoss



Treppe



Wohnzimmer



Ofen





Essbereich



Küchenzeile



Bad im Erdgeschoss



Zimmer 1 im Obergeschoss



Zimmer 2 im Obergeschoss



Bad Obergeschoss





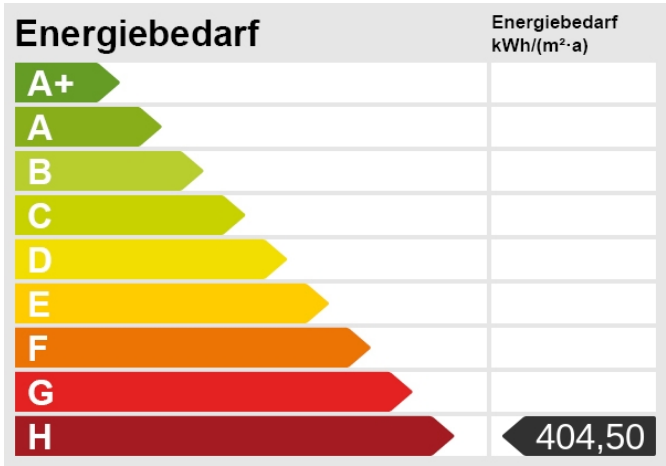
Elektrik im Keller



Kellerräume

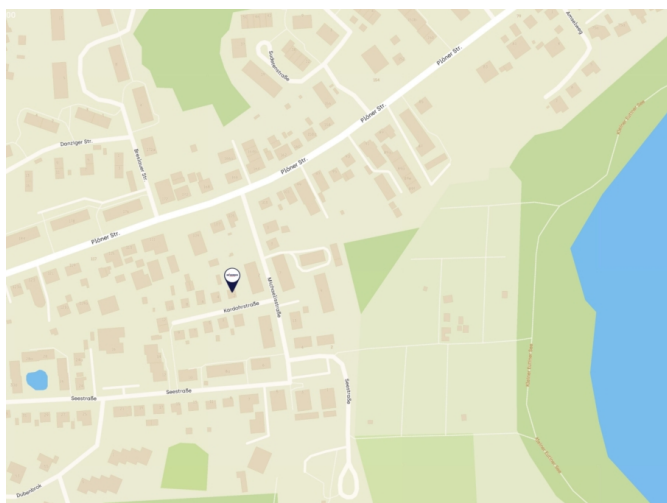


Heizung

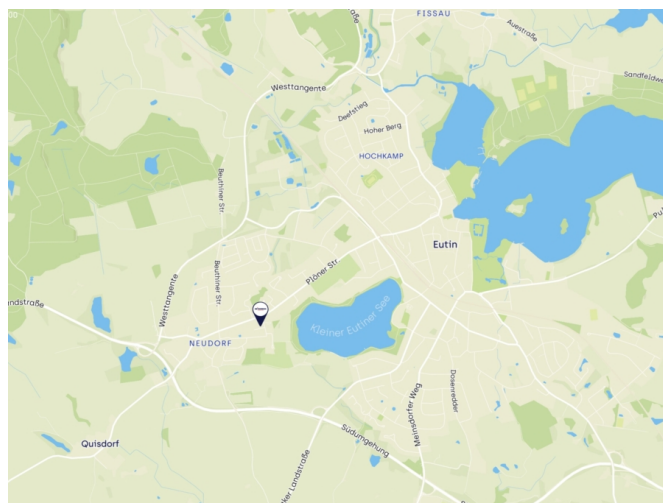


Energieskala

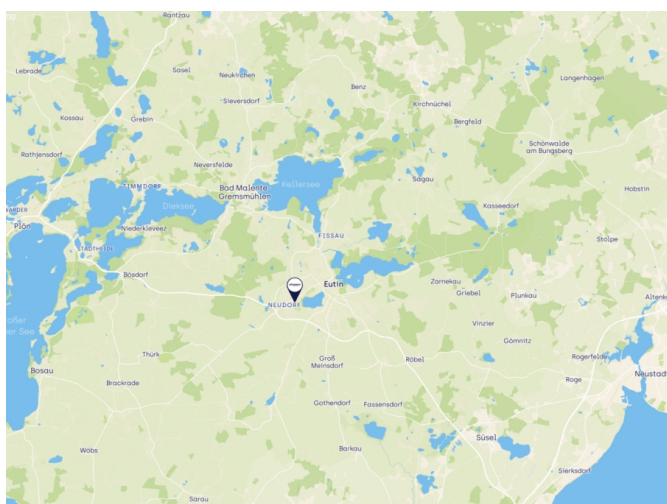




Lageplan



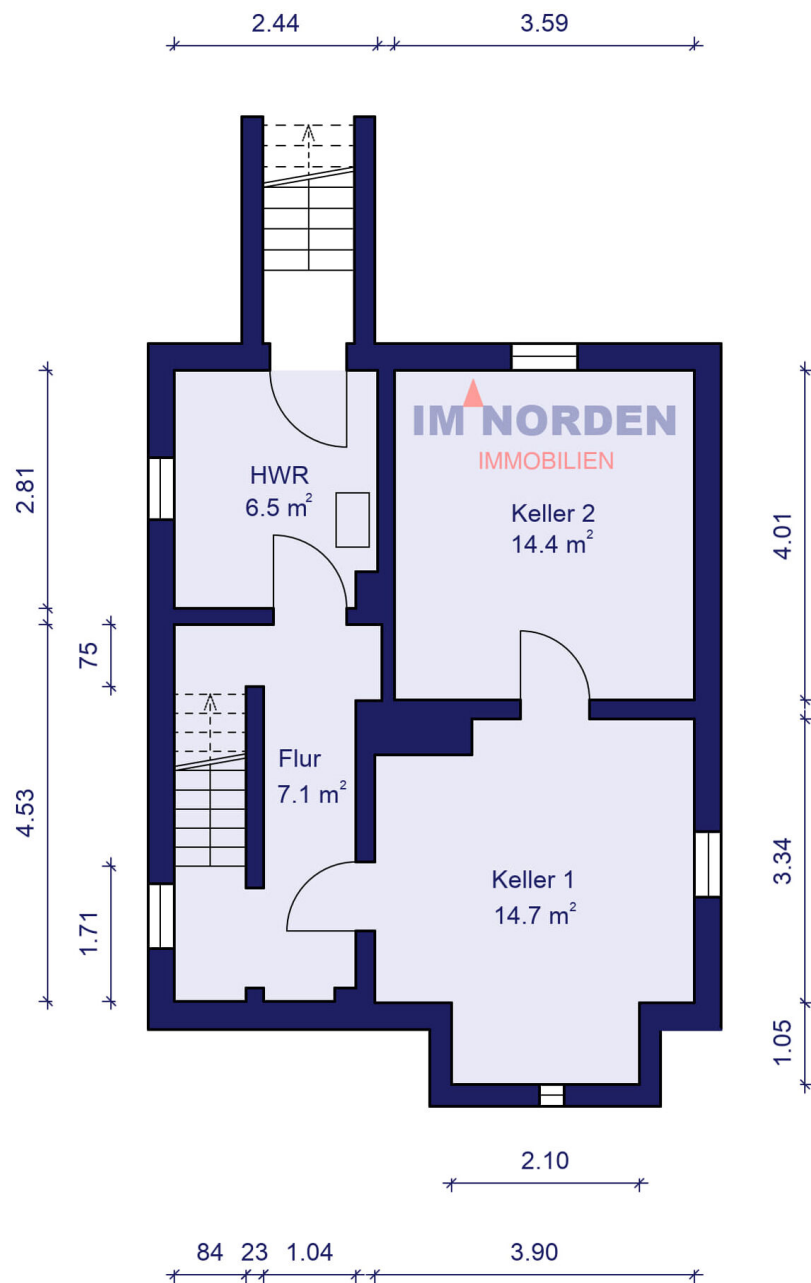
Lageplan



Lageplan



Grundrisse

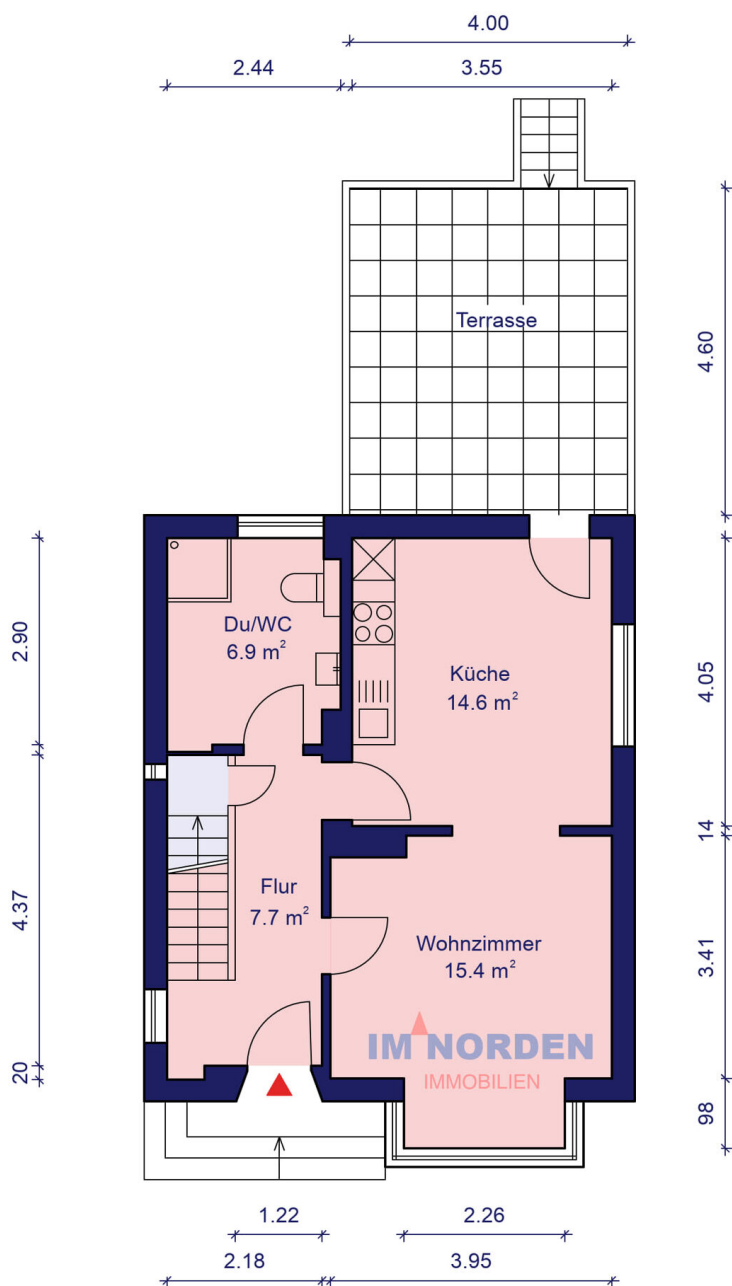


Kellergeschoss

42.7 m²

Kellergeschoss



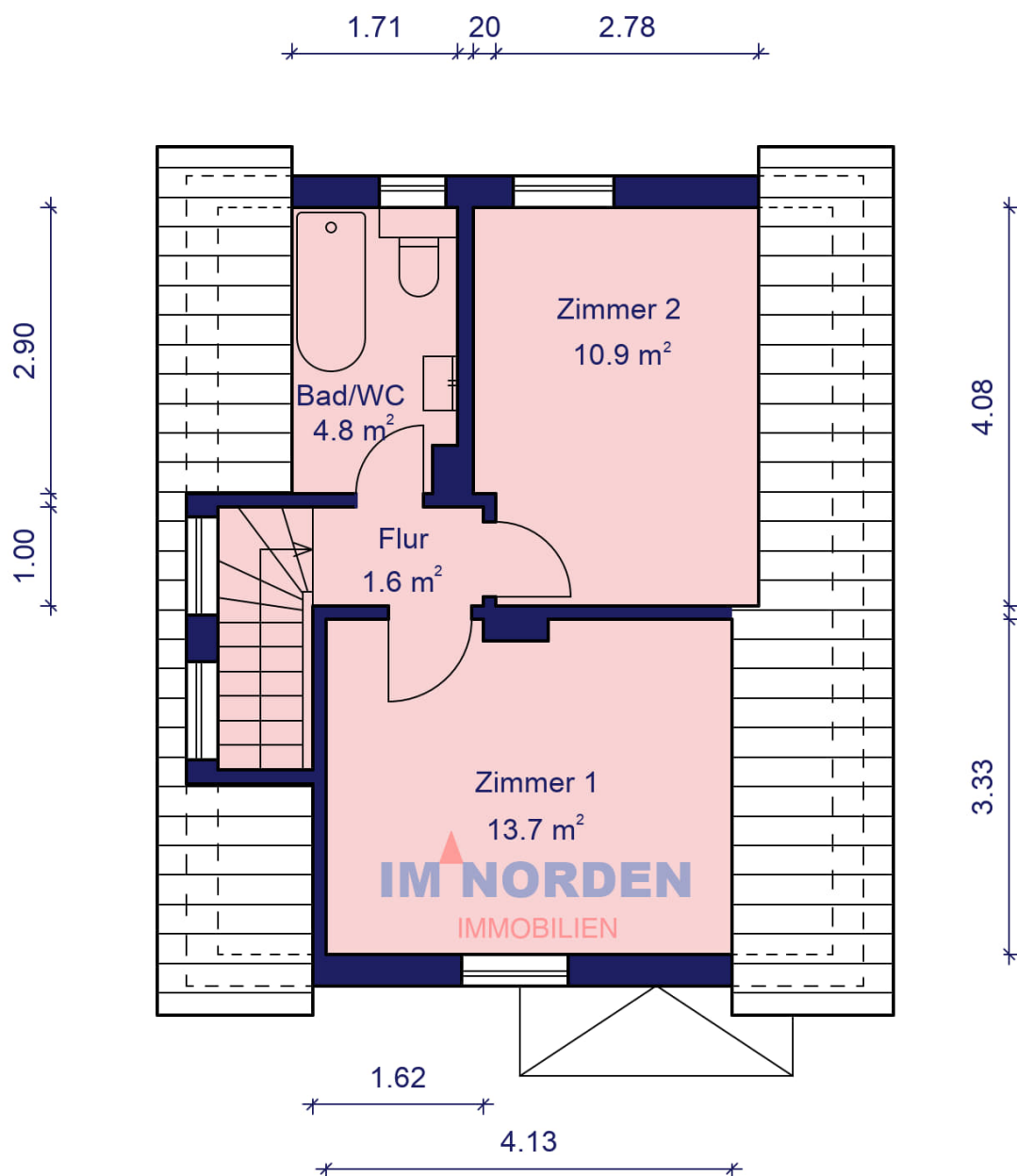


Erdgeschoss

44.6 m²

Ergeschoss





Dachgeschoss

31.0 m²

Dachgeschoss



Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000

