

Einfamilienhaus im Bungalowstil in Eutin / Neudorf

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-381-26



Wohnfläche ca.: **107,70 m²** – Zimmer: **4** – Kaufpreis: **387.000 EUR**



Einfamilienhaus im Bungalowstil in Eutin / Neudorf

Objekt-ID	H-381-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Dubenbrok 55 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	4
Flurstück	114/83
Wohnfläche ca.	107,70 m ²
Nutzfläche ca.	49,10 m ²
Grundstück ca.	992 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1989
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kamin, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Dieses ebenerdige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1989 bietet auf rund 108 m² Wohnfläche eine solide Grundlage für komfortables Wohnen. Die funktionale Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ermöglicht eine vielseitige Nutzung und eignet sich sowohl für den Familienalltag als auch für individuelle Anforderungen wie Homeoffice oder Gästezimmer.

Ein Badezimmer, ein separates WC sowie eine helle Küche mit Einbauküche ergänzen das Raumangebot und gewährleisten eine praktische Alltagsnutzung. Zusätzliche Nutzfläche bietet der ca. 28 m² große, angebundene Gewächshausbereich, der beheizt ist und sich ganzjährig als Wintergarten nutzen lässt.

Das großzügige Grundstück mit 992 m² eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Eine Terrasse sowie ein gärtnerisch angelegter Garten mit Teichanlage sind vorhanden.

Eine 1993 errichtete Garage sowie die gepflasterte Hofauffahrt bieten praktische Stellmöglichkeiten und runden das Gesamtbild ab.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand mit einem altersbedingten Modernisierungspotenzial. Dies betrifft unter anderem die Heizungsanlage aus dem Jahr 1997 (Niedertemperatur) sowie einzelne Wohnbereiche, die mit überschaubarem Renovierungsaufwand an heutige Wohnansprüche angepasst werden können.

Insgesamt bietet das Haus eine solide Basis für die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnkomforts.



Ausstattung

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen zentralen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Ein mittig angeordneter Flur verbindet die einzelnen Bereiche und sorgt für eine klare, funktionale Struktur innerhalb des Hauses.

Das helle Wohnzimmer stellt das Herzstück des Hauses dar. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, die in Südwest-Ausrichtung angelegt, sightgeschützt gestaltet und mit einer elektrischen Gelenkmarkise versehen ist.

Direkt angrenzend befindet sich der Gewächshausbereich (Baujahr 1998), der baurechtlich als Gewächshaus genehmigt wurde und zuletzt als beheizbarer Wintergarten genutzt worden ist. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche, erweitert den Wohnraum jedoch als heller, vielseitig nutzbarer Zusatzbereich auf attraktive Weise. Rollos sorgen dabei für Sichtschutz und schützen zugleich vor direkter Sonneneinstrahlung.

Die Küche ist mit einer Einbauküche (2013) ausgestattet und funktional auf den täglichen Bedarf ausgelegt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie ein WC. Ergänzend steht im Eingangsbereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Ausstattung der Bodenbeläge variiert je nach Nutzung: In den Wohn- und Schlafräumen ist überwiegend Teppich verlegt, während im Wohnzimmer und Badezimmer Fliesen zum Einsatz kommen. Flur und Küche sind mit Vinylboden ausgestattet.

Der zentral gelegene Hauswirtschaftsraum beherbergt die Heizungsanlage, die Hausanschlüsse sowie den Anschluss für die Waschmaschine.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1997 in Niedertemperaturtechnik. Der vorliegende Bedarfsausweis weist die Energieeffizienzklasse G aus.

Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers entspricht der Kamin im Wohnzimmer in der aktuellen Ausstattung nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben, sodass eine Nutzung lediglich gelegentlich als offener Kamin zulässig ist.

Zusätzliche Abstellfläche bietet der Dachboden, der über eine Einschubtreppe vom Flur aus erreichbar ist.

Im Innenbereich bieten sich teilweise Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung, insbesondere bei Wand- und Bodenoberflächen. Diese bilden eine geeignete Grundlage, um die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zeitgemäß zu gestalten und an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Der Außenbereich ist ansprechend gärtnerisch gestaltet und in Teilen angenehm sightgeschützt



eingewachsen. Ein Gartenteich mit Fischbesatz ergänzt das Gesamtbild harmonisch. In einzelnen Bereichen besteht aktuell Pflege- und Instandsetzungsbedarf, zugleich bieten sich Möglichkeiten für gärtnerische Auffrischungen.

Die Außenfassade ist in rotem Klinker ausgeführt. Verbaut sind weiße Kunststofffenster mit Sprossenoptik und elektrischen Rollläden. Die Fenster stammen aus dem Baujahr und verfügen über eine zweifache Verglasung. Ein Dachüberstand mit weißer Verkleidung ergänzt das äußere Erscheinungsbild.

Wenn Lage und Raumaufteilung Ihren Vorstellungen entsprechen, stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung gern zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Eutin im Ortsteil Neudorf und fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern ein. Der Kleine Eutiner See liegt nur etwa 5–10 Gehminuten entfernt, während das Stadtzentrum von Eutin in rund 5 Minuten mit dem Auto bequem zu erreichen ist. Auch die B76 bietet eine schnelle Anbindung an die A1 sowie in Richtung Kiel.

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.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2036.

Endenergiebedarf beträgt 248.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Garage, sightgeschützte Terrasse, angelegter Garten mit Teich



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	31.03.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	248,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Objektfotos



Gartenansicht mit Teich



Ansicht von der Straße Dubenbrok



Flur mit Blick in die Küche



Küche mit Blick in den Garten





Küche mit Blick in den Garten



Flur mit Sichtachse zum Badezimmer und zu den Zimmern



Gäste-WC im Eingangsbereich



Flur mit Garderobe





Vollbad mit Wanne und Dusche



Vollbad mit Wanne und Dusche



Vollbad mit Wanne und Dusche



Zimmer 13,4 m²



Zimmer 13,4 m²



Zimmer 13,4 m²





Zimmer 9,1 m²



Wohnzimmer mit Blick zum Flur



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Wintergarten



Blick in den angrenzenden Wintergarten





Wintergarten mit Zugang zum weiteren Bereich



Blick auf die Terrasse



Zugang von der Einfahrt in den Vorgarten und zur Terrasse



Seitliche Hausansicht





Blick in den Garten



Blick in den Garten



Gartenhaus



Gartenansicht



Blick aus der Garage in den Garten



Garten





Hauseingang und Zugang zur Garage



Blick auf das Grundstück



Ungefähre Grundstücksgrenzen

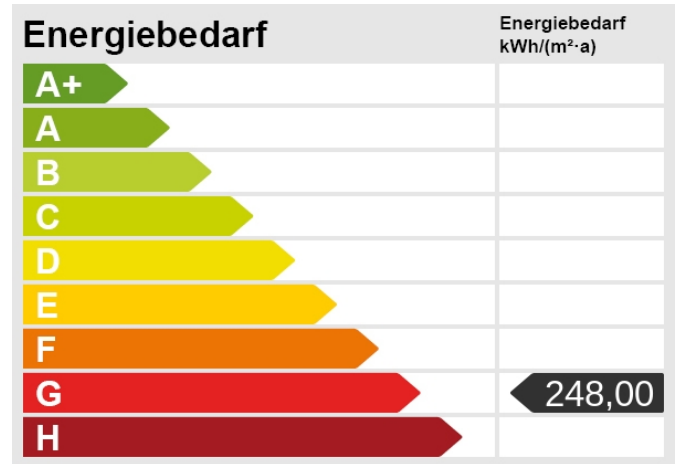


Lage zum kleinen Eutiner See

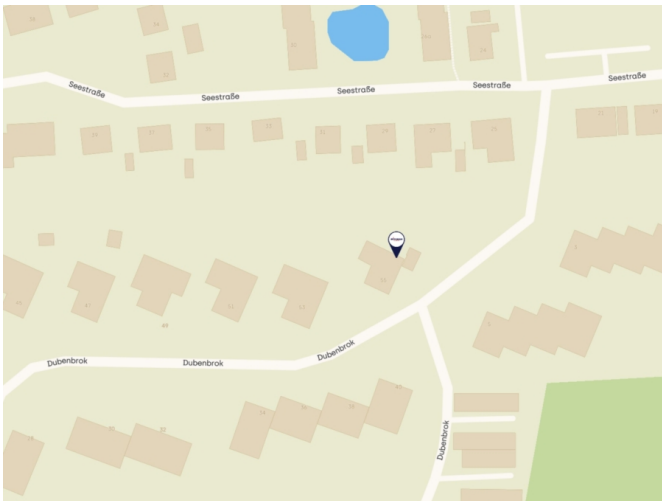




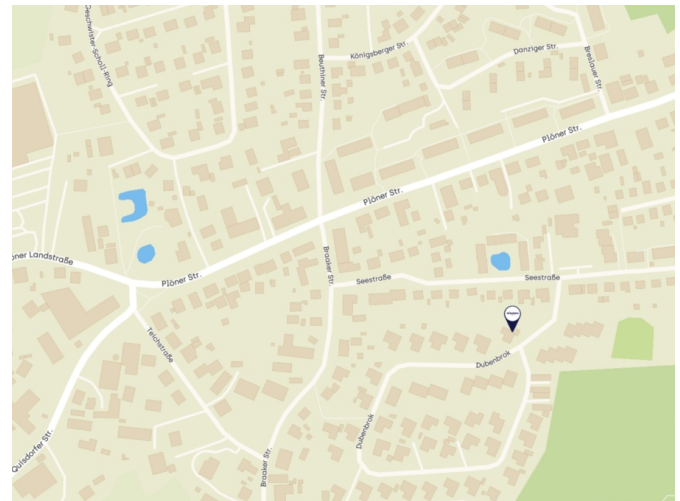
Lage in Eutin/Neudorf



Energieskala

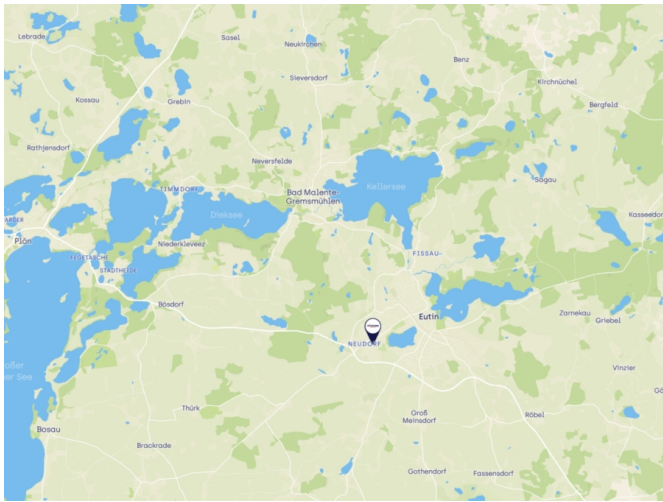


Lageplan



Lageplan





Lageplan



Grundriss



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

