

# Solides Einfamilienhaus mit Platz für neue Wohnideen in Eutin

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-384-26



Wohnfläche ca.: **143,90 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **5** – Kaufpreis: **357.000 EUR**



## Solides Einfamilienhaus mit Platz für neue Wohnideen in Eutin

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt-ID                  | H-384-26  |
| Objekttypen                | Einfamilienhaus, Haus   |
| Adresse                    | Ulmenstraße 5<br>23701 Eutin  |
| Gemarkung                  | Eutin   |
| Flur                       | 2   |
| Flurstück                  | 124/24  |
| Wohnfläche ca.             | 143,90 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche ca.             | 65,20 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück ca.             | 773 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                     | 5   |
| Schlafzimmer               | 3   |
| Badezimmer                 | 2   |
| Terrassen                  | 1   |
| Küche                      | Einbauküche   |
| Heizungsart                | Zentralheizung  |
| Wesentlicher Energieträger | Öl  |
| Baujahr                    | 1966  |
| Außenstellplatz            | 1   |
| Garagenstellplatz          | 1 Stellplatz  |
| Verfügbar ab               | nach Vereinbarung   |
| Ausstattung / Merkmale     | Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV,<br>Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten |
| Käuferprovision            | 3,57 % inkl. MwSt.  |
| Kaufpreis                  | 357.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus gehört zu einem Ensemble aus insgesamt fünf baugleichen Häusern, die ab 1966 im beliebten Eutiner Stadtteil Hochkamp entstanden sind. Der Erstbezug dieses Hauses erfolgte im Jahr 1969.

Schon beim Ankommen spürt man den besonderen Charakter dieser architektonischen Anordnung – die langgezogenen Stufen bis zum Eingangsbereich verleihen dem Haus eine ganz eigene Ausstrahlung und einen besonderen Wiedererkennungswert.

Die Lage ist familienfreundlich – und das Haus erst recht. Auf ca. 143,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Vollkeller bietet sich jede Menge Platz für das Familienleben auf drei Etagen. Dazu kommt ein großzügiges Grundstück mit 773 m<sup>2</sup>, das viel Raum zum Spielen, Entspannen und Gestalten lässt.

Ein Stellplatz sowie eine Garage runden das Angebot praktisch ab.

Und ja – hier darf modernisiert und saniert werden. Aber genau darin steckt die Chance: Wer Lust hat, ein Haus mit Charakter nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und technisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, findet hier ein echtes Zuhause mit Potenzial.



## Ausstattung

Durch Windfang und Diele gelangen Sie ins Erdgeschoss, wo rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive beheizbarem Wintergarten auf Sie warten. Der großzügige Wohnbereich wirkt durch den offenen Durchbruch besonders weitläufig und gemütlich zugleich – nicht zuletzt dank des Echtholzparketts und des schönen Blicks in den Garten.

Die Küche ist mit ihren 14,3 m<sup>2</sup> zwar nicht riesig, bietet aber dennoch ausreichend Platz für den Alltag. Direkt angrenzend befindet sich der Wintergarten mit elektrischer Markise zur Beschattung und Zugang in den Garten mit der großen Rasenfläche – ein schöner Ort für entspannte Stunden.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist zentral gelegen und mit einer Dusche ausgestattet.

Über die massive Steintreppe geht es ins Dachgeschoss mit ca. 56,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf dieser Ebene verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und der zentrale Flurbereich. Durch den hohen Drempel gibt es angenehm wenig Dachschrägen in den drei Zimmern und dadurch ein tolles Raumgefühl.

Der Spitzboden ist vom Dachgeschoss aus über eine Einschubtreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Beide Badezimmer verfügen jeweils über ein Fenster und bieten eine angenehme Größe mit solidem Komfort.

Die vorhandenen Holzvertäfelungen zeigen erst auf den zweiten Blick, wie viel Großzügigkeit und Potenzial in den Räumen steckt.

Im Vollkeller mit ca. 65,2 m<sup>2</sup> befinden sich die Ölheizung aus dem Jahr 1988 in Niedertemperaturtechnik sowie der im Haus verschweißte Öl-Tank. Zusätzlich stehen eine Waschküche und zwei weitere Räume für Hobby, Werkstatt oder Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Besonders praktisch: Die innenliegende Garage ist direkt vom Keller aus erreichbar.

Vor der Garage bietet die lange Zufahrt zusätzlich Platz für ein bis zwei Fahrzeuge. Ein Carport könnte die Fläche sinnvoll ergänzen.

Wir haben den Grundriss aus den Bauzeichnungen neu erstellen lassen, für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen wir daher keine Gewähr.

Seit 1988 wurden verschiedene Maßnahmen am Haus durchgeführt. Dazu zählen u.a. der Umbau des Badezimmers im Erdgeschoss 1988, der Anbau des Wintergartens 1994, Austausch von einzelnen Fenstern in 2001, Erneuerung der Schornsteinköpfe 2009. Seitdem wurden keine wesentlichen Modernisierungen mehr durchgeführt. Ein entsprechender Modernisierungs- und Sanierungsstau ist



vorhanden, auch in energetischer Hinsicht. Dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Das sonnige Grundstück grenzt im hinteren Bereich an einen Sportplatz der Kreisberufsschule und ist – wie die umliegenden Grundstücke – im hinteren Bereich durch einen Wall angenehm sichtgeschützt. Entsprechende Aktivitäten auf dem Sportgelände sind überwiegend zu den Schulzeiten zu erwarten.

Haus und Garten freuen sich auf Tatendrang und frische Ideen – dann kann hier ein schönes Zuhause mit viel Potenzial in toller Lage entstehen. Nutzen Sie diese Chance auf schöne Aussichten für Ihr neues Zuhause – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Lage im Stadtteil Hochkamp – einer Wohngegend, die besonders bei Familien hoch im Kurs steht. Hier lässt sich der Alltag ganz entspannt gestalten: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und schöne Wege zum Spaziergehen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Eutin, die charmante Kreisstadt im Herzen der Holsteinischen Schweiz, begeistert mit ihrer idyllischen Lage zwischen dem Großen und Kleinen Eutiner See. Die historische Altstadt mit dem bekannten Eutiner Schloss, zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote sowie eine hervorragende Infrastruktur machen die Stadt besonders lebenswert. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Krankenhäuser sind bestens erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Ostsee ist nicht weit entfernt: Die beliebten Badeorte Haffkrug und Scharbeutz erreicht man mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten.

Rund 17.000 Einwohner genießen hier die perfekte Mischung aus Natur, Lebensqualität und guter Anbindung. Die Städte Lübeck und Kiel sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.



## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2036.

Endenergiebedarf beträgt 309.10 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Wintergarten, Vollkeller, Garage, ein sonniger Garten in familienfreundlicher Nachbarschaft

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
|----------------------------|--------------------------------|
| Gültig bis                 | 19.05.2036                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1966                           |
| Primärenergieträger        | Öl                             |
| Endenergiebedarf           | 309,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Energieeffizienzklasse     | H                              |



## Objektfotos



Blick auf das Haus von der Ulmenstraße



Blick auf die Lage im Stadtteil Hochkamp



Hauseingangstür



Windfang





Diele im Erdgeschoss



Wohnbereich im Erdgeschoss



Wohnbereich im Erdgeschoss



Wohnbereich mit Blick in den Garten



Küche mit Blick zum Wintergarten



Wintergarten, Zugang in den Garten





Küche mit Blick zum Flur



Eingangsbereich und Flur



Duschbad im Erdgeschoss



Steintreppe in das Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss mit 10,7 m<sup>2</sup>





Zimmer im Dachgeschoss mit 17,2 m<sup>2</sup>



Zimmer im Dachgeschoss mit 17,2 m<sup>2</sup>



Zimmer im Dachgeschoss mit 13,9 m<sup>2</sup>



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe in den Keller





Blick auf die ungefähren Umriss des Grundstückes



Blick vom Garten auf das Haus, die Terrasse und das Gartenhaus



Blick in den Garten

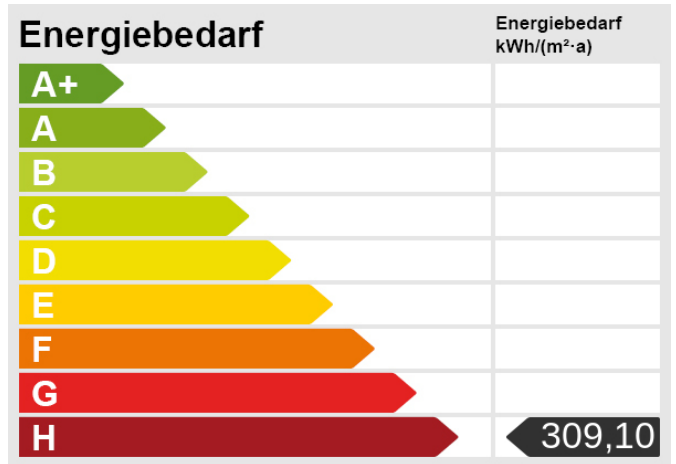


Zuwegung zum Hauseingang

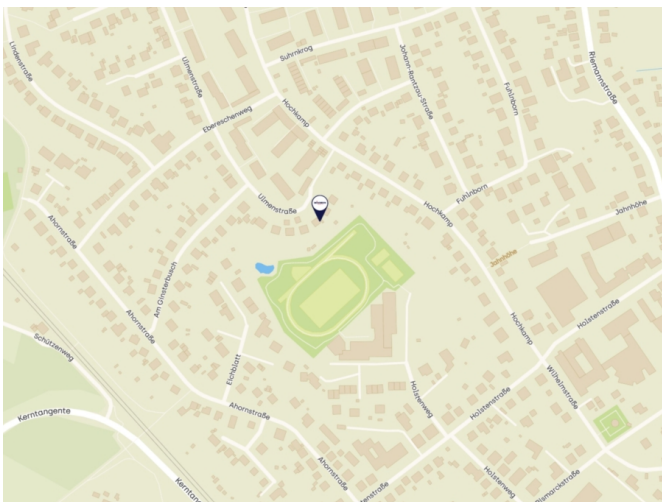




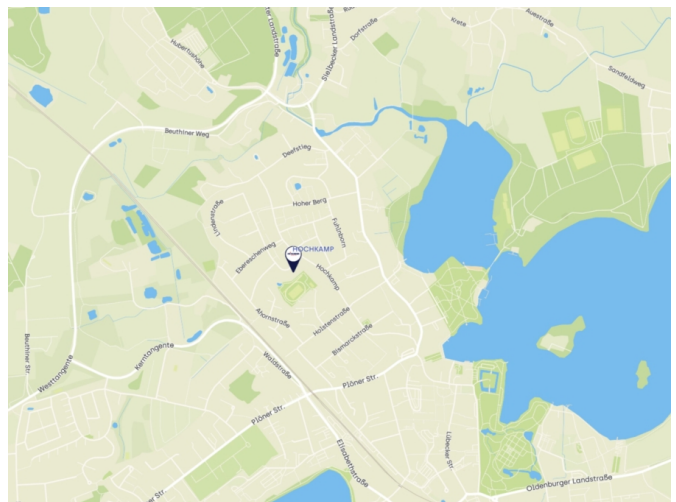
Zuwegung zum Hauseingang mit Garage und Stellplatz



Energieskala

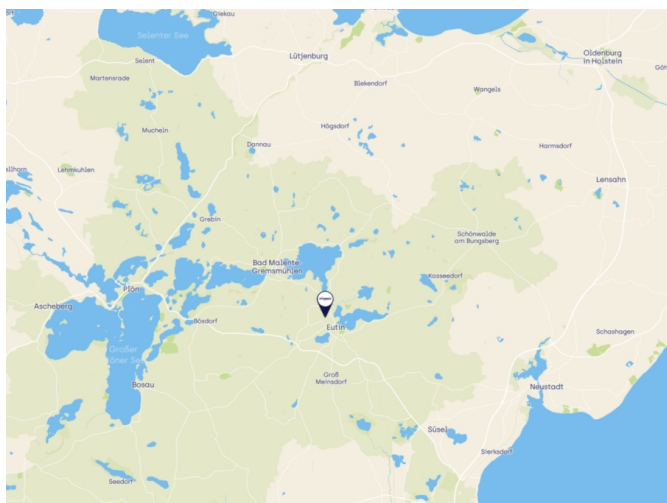


Lageplan



Lageplan

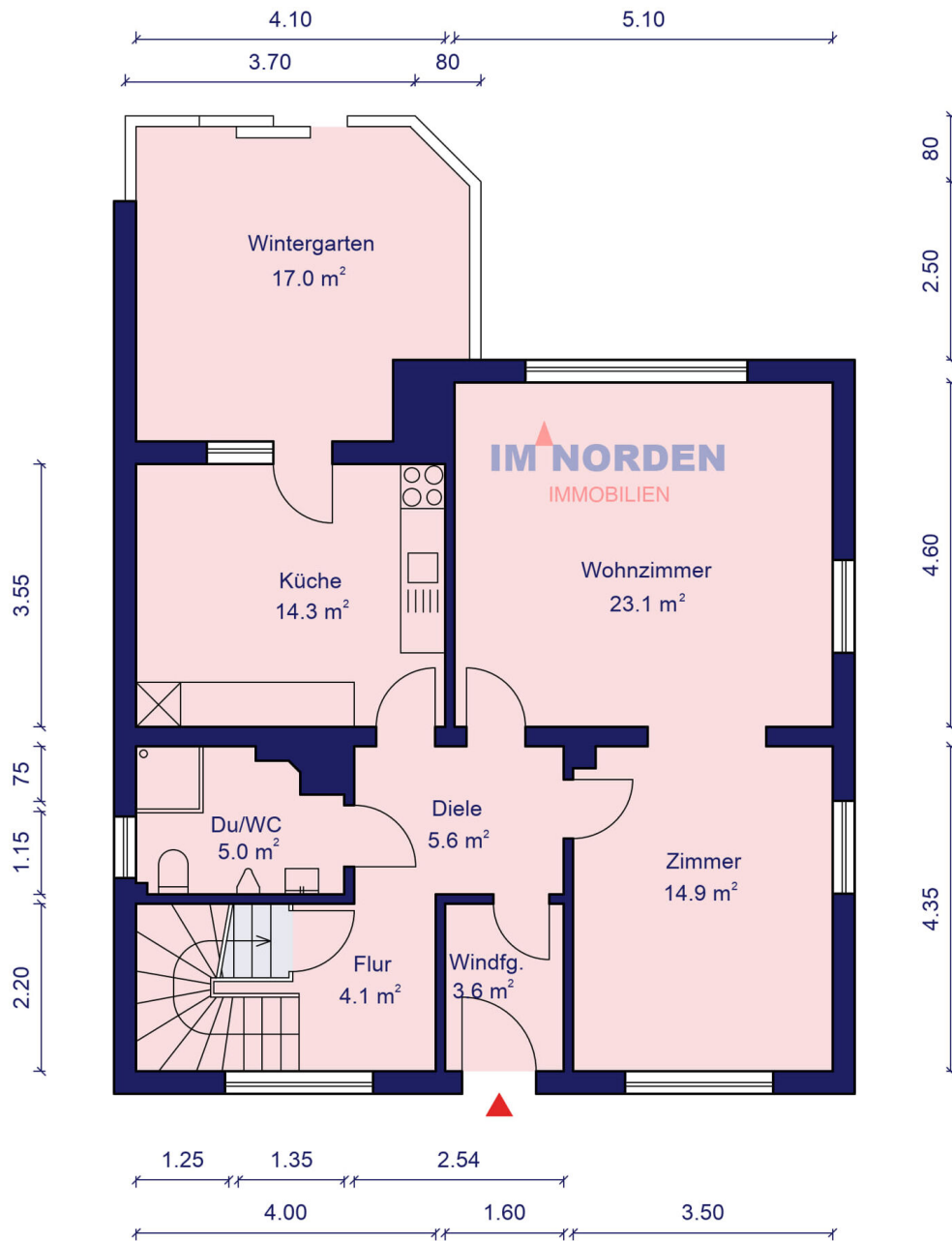




Lageplan



# Grundrisse

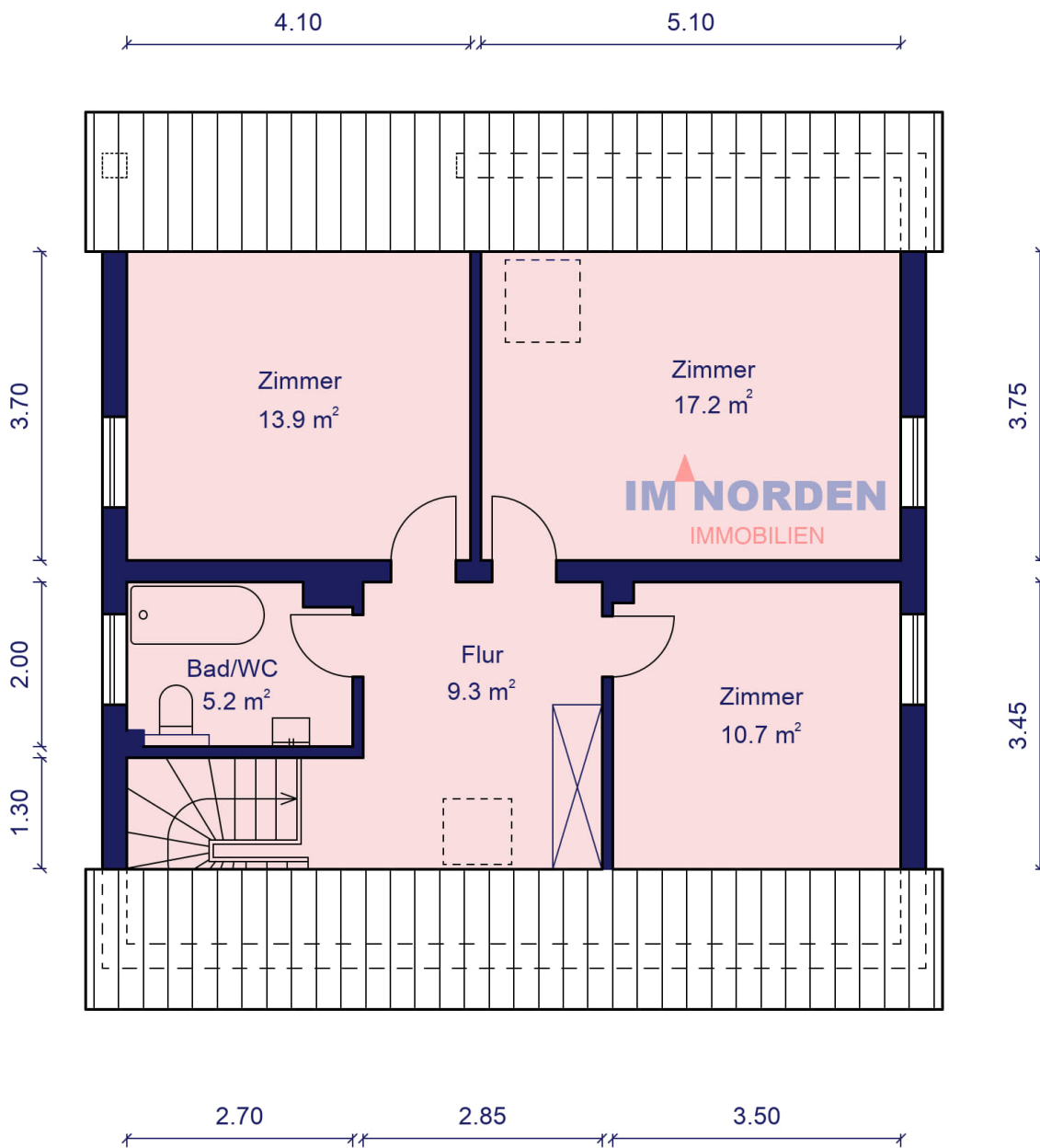


## Erdgeschoss

**87.6 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss



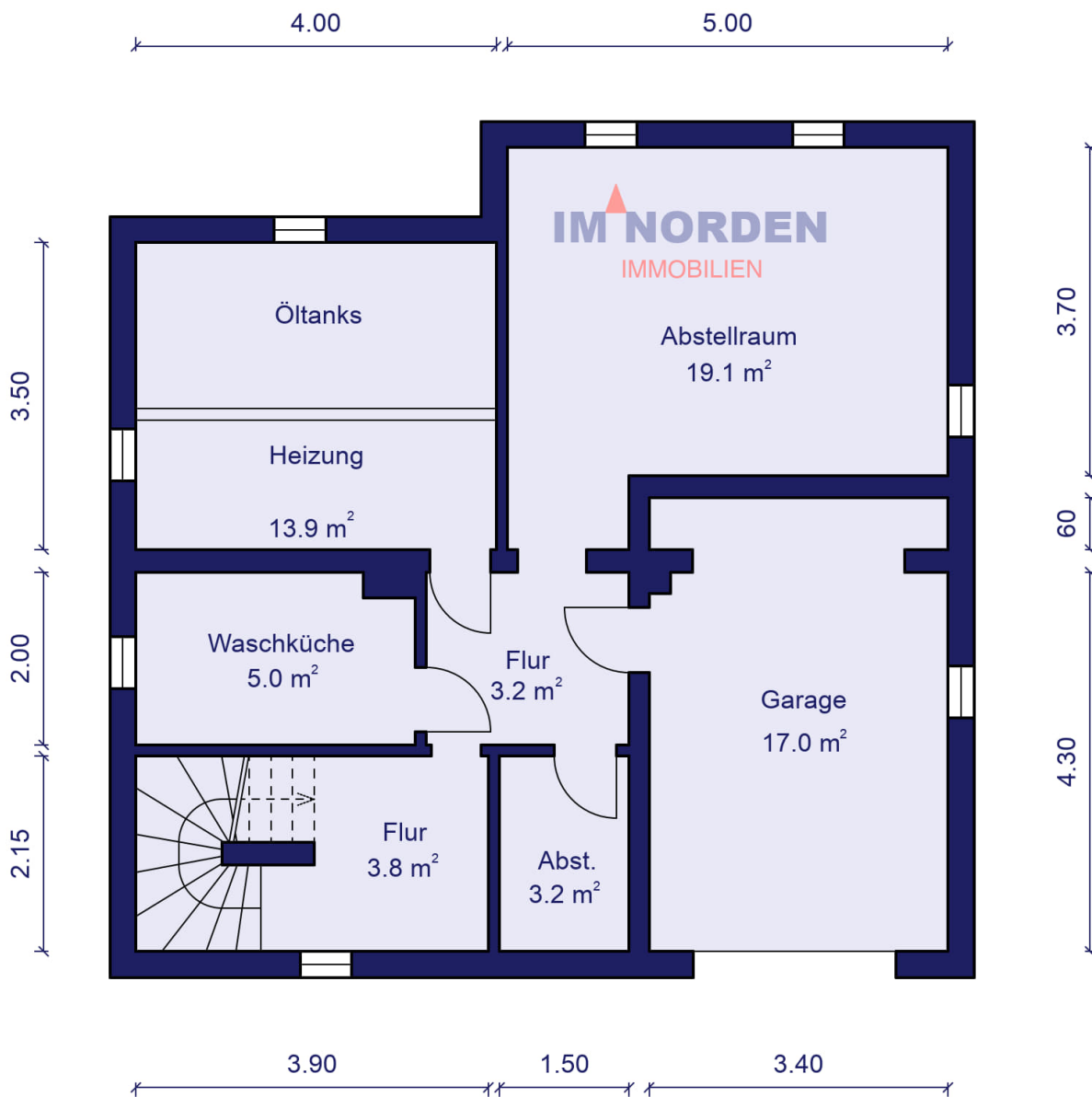


## **Dachgeschoss**

**56.3 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss





## Kellergeschoss

**65.2 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss



## Ansprechpartnerin

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

