

Einfamilienhaus zum Modernisieren auf herrlichem Grundstück mit Weitblick

23701 Eutin, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-389-26



Wohnfläche ca.: **125,20 m²** – Gesamtfläche ca.: **203 m²** – Zimmer: **6** – Kaufpreis:
340.000 EUR



Einfamilienhaus zum Modernisieren auf herrlichem Grundstück mit Weitblick

Objekt-ID	H-389-26
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	Wacholderweg 8 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	2
Flurstück	132/15
Wohnfläche ca.	125,20 m ²
Nutzfläche ca.	32,30 m ²
Gesamtfläche ca.	203 m ²
Grundstück ca.	1.174 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kamin, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	340.000 EUR



Objektbeschreibung

Ein großzügiges Grundstück, ein herrlicher Weitblick über Eutin und die umliegende Landschaft sowie eine ausgesprochen ruhige Sackgassenendlage machen den Reiz dieser Immobilie aus.

Das 1971 fertiggestellte Einfamilienhaus steht auf einem etwa 1.174 m² großen Grundstück und bietet insgesamt rund 171 m² Wohn- und Wohnnebenfläche. Davon entfallen etwa 125 m² auf die ausgewiesene Wohnfläche und weitere 46 m² auf nachträglich ausgebaute Bereiche im Obergeschoss. Für diese zusätzlichen Bereiche liegt nach den vorliegenden Angaben keine Baugenehmigung vor; sie werden deshalb gesondert als Wohnneben- beziehungsweise Nutzfläche ausgewiesen. Hinzu kommen etwa 32,2 m² Kellerfläche.

Die im Exposé dargestellten Grundrisse basieren auf einem neuen örtlichen Aufmaß, für die Richtigkeit und die Größenangaben übernehmen wir daher keine Gewähr.

Besonders reizvoll ist der weitläufige Garten mit seinem herrlichen Ausblick. Neben den bislang als Nutzgarten bewirtschafteten Bereichen steht eine großzügige Rasenfläche zur Verfügung – mit viel Raum zum Spielen, Entspannen oder für eigene Gartenideen. Eine Fertiggarage und Schuppen ergänzen den Bestand als einfache Nebengebäude.

Das Haus weist einen umfassenden Modernisierungstau auf und richtet sich an Käufer, die eine grundlegende Erneuerung einplanen. Das großzügige Platzangebot und das besondere Grundstück bieten dafür eine attraktive Ausgangsbasis für große Familien oder auch 2 Generationen.



Ausstattung

Das Erdgeschoss umfasst rund 100,6 m² Wohnfläche.

Vom Eingangsflur gelangen Sie in die großzügige Diele, die sich auch als Essbereich anbietet und unmittelbar an das etwa 32 m² große Wohnzimmer anschließt.

Ein Kachelofen verleiht diesem Raum einen behaglichen Charakter.

Von hier führt ein direkter Zugang auf die überdachte Terrasse und weiter in den Garten. Die separate Küche ist ebenfalls von der Diele aus erreichbar und mit einer älteren Einbauküche ausgestattet.

Ein weiteres Zimmer mit etwa 17,6 m² bietet Platz beispielsweise für einen Schlafbereich. Ein ursprünglich zusätzliches Zimmer wurde zu einem großzügigen Badezimmer mit rund 12,5 m² umgebaut, das über eine Badewanne und eine separate Dusche verfügt.

Das frühere Badezimmer dient heute als Hauswirtschaftsraum; ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss, das über eine Holztreppe erreichbar ist, befinden sich zwei Zimmer mit etwa 10,5 m² und 14,1 m², die zusammen die dort ausgewiesene Wohnfläche von 24,6 m² bilden.

Die zusätzlichen Wohnnebenflächen umfassen zwei weitere Räume mit etwa 12,4 m² und 13,1 m², eine kleine Küche mit einer älteren Einbauküche, zwei Badezimmer sowie die zugehörigen Flurbereiche.

Eines der Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das andere über eine Dusche. Diese nachträglich ausgebauten Flächen sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.

Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über drei Kellerräume sowie einen Heizungsraum. Ein gedämmter Dachboden ergänzt das vorhandene Platzangebot.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2022. Das Haus verfügt über eine Solarthermieanlage. Im Erdgeschoss befinden sich Kunststofffenster aus dem Jahr 2007, im Obergeschoss Holzfenster aus dem Jahr 1992. Rollläden sind vorhanden und teilweise elektrisch bedienbar.

Trotz einzelner Erneuerungen besteht im gesamten Haus ein deutlicher Modernisierungsbedarf. Sowohl die Innenausstattung als auch der energetische Standard bedürfen einer umfassenden Überarbeitung.

Die Grundrisse wurden durch ein örtliches Aufmaß neu erstellt, eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen.



Lage

Die Immobilie liegt im Wacholderweg in Eutin – angenehm ruhig am Ende einer Sackgasse. Die Zufahrt erfolgt über eine kleine öffentliche Stichstraße. Das großzügige Grundstück und der herrliche Weitblick über Eutin und bis nach Malente verleihen dieser Lage eine besondere Wohnqualität.

Eutin liegt inmitten der seenreichen Landschaft der Holsteinischen Schweiz und verbindet kleinstädtisches Leben mit einem attraktiven natürlichen Umfeld. Die historische Altstadt mit ihren Geschäften und gastronomischen Angeboten, das Eutiner Schloss und der Schlossgarten prägen das Stadtbild. Die umliegenden Seen und Wälder bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Freien.

Auch die regionale Anbindung ist ein Vorzug des Standorts. Über die Bundesstraße 76 bestehen Verbindungen in Richtung Plön und Kiel sowie zur Autobahn A1. Diese erschließt die weiteren Wege nach Lübeck, Hamburg und in Richtung Fehmarn. Vom Eutiner Bahnhof verkehren Regionalzüge nach Kiel und Lübeck.

Darüber hinaus liegen die Ostseebäder der Lübecker Bucht in gut erreichbarer Entfernung und ergänzen das Freizeitangebot der Region.

So verbindet die Lage die Ruhe eines zurückgezogenen Wohngrundstücks mit den Angeboten Eutins und der guten Einbindung in die umliegende Region.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2036.

Endenergiebedarf beträgt 197.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

großzügiges Grundstück in begehrter und ruhiger Wohnlage



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	22.06.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	197,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Vorgarten



Stellflächen



Zufahrt zum Haus



Hauseingang mit Garage





Zufahrt zur Garage



Blick zum Haus



Ansicht vom Garten



Nutzgarten



große Rasenfläche



Blick in den Garten

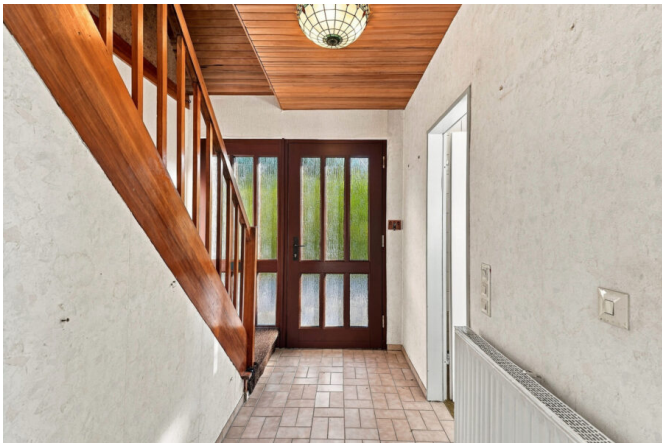




Blick über Eutin



Ungefähre Grundstücksgrenzen, Vogelperspektive



Flur mit Treppe ins Obergeschoss



Diele



Diele



Einbauküche





Wohnzimmer mit Kachelofen



Schlafzimmer



Hauswirtschaftsraum



Gäste WC



Hauptbad



Flur OG





Zimmer 1



Zimmer 2



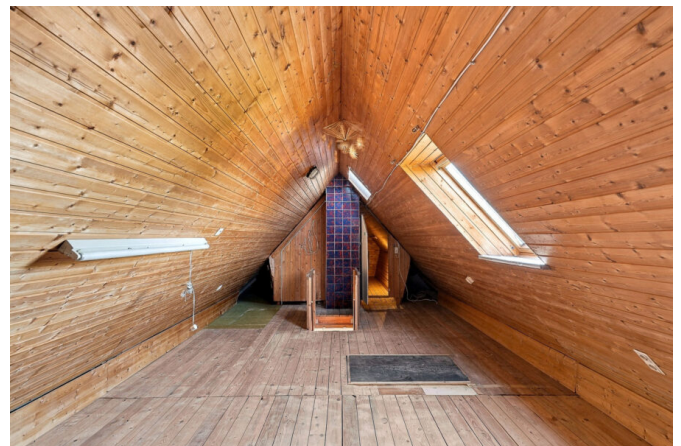
Küche OG



Bad 1 OG

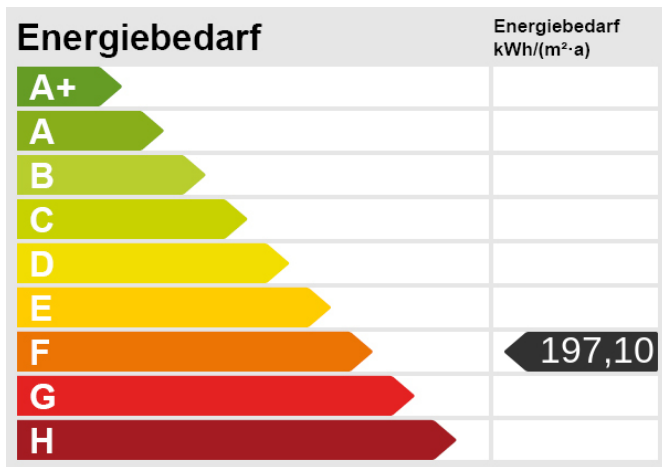


Bad 2 OG

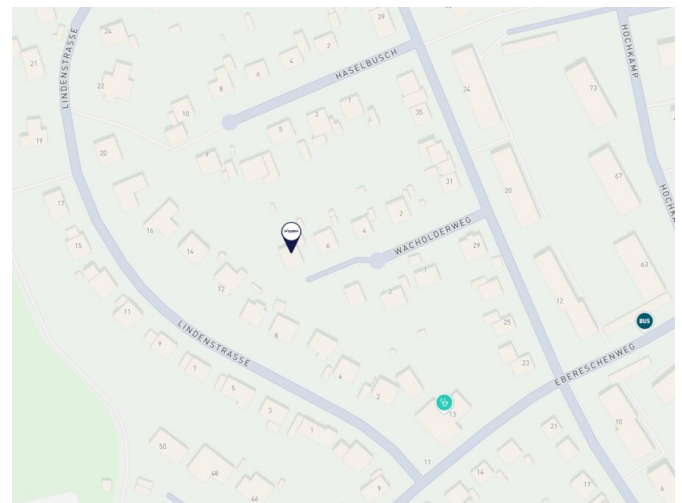


Dachboden 2

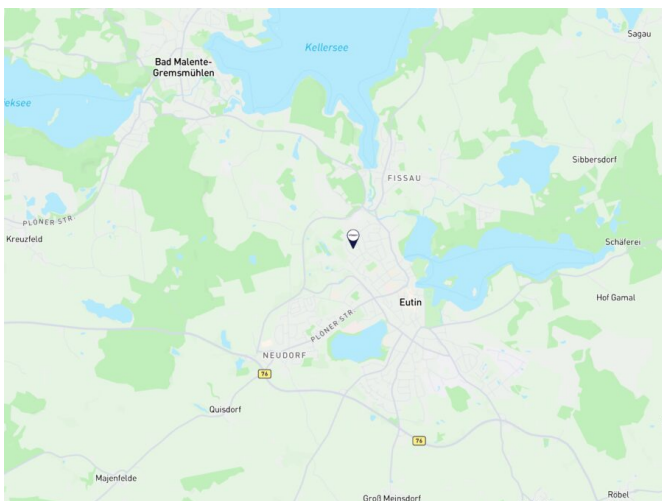




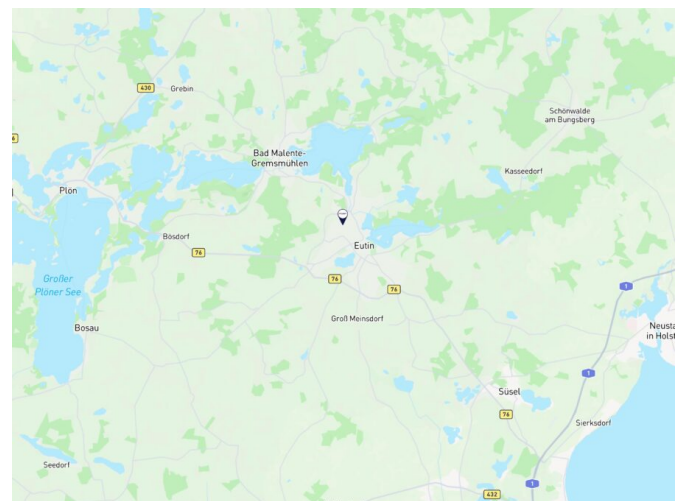
Energieskala



Karten_lageplan



Karten_lageplan



Karten_lageplan



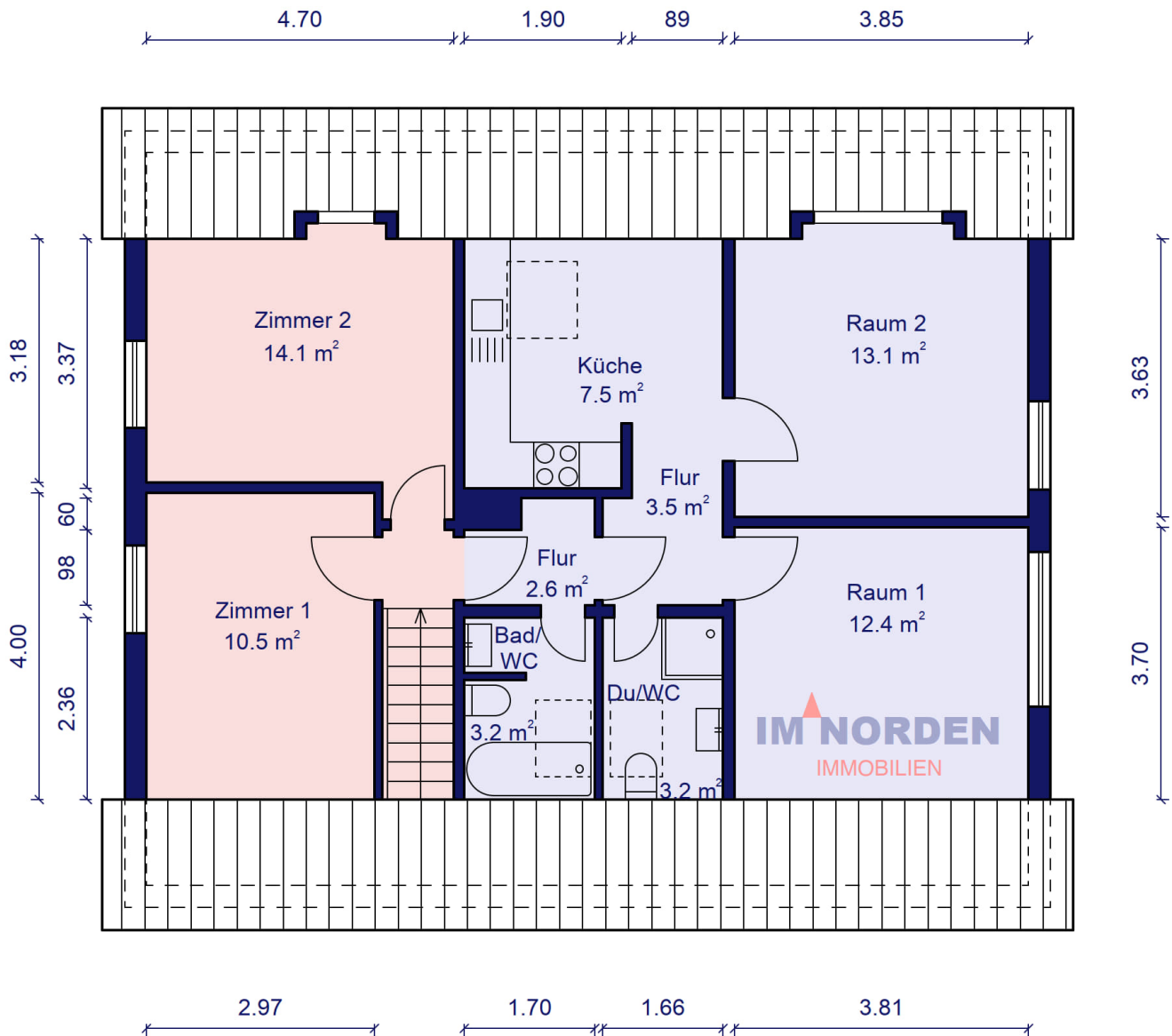
Grundrisse



Erdgeschoss

100.6 m²





Dachgeschoss

24.6 m² Wohnfläche

45.5 m² Nutzfläche





Kellergeschoss

32.2 m²



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





Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29
E-Mail: info@im-norden-immobilien.de
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK zu Lübeck
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

