

# Großes Einfamilienhaus in Eutin-Sielbeck in Kellerseenähe

23701 Eutin / Sielbeck, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-341-24



Wohnfläche ca.: **157 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **241 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **399.000  
EUR**



# Großes Einfamilienhaus in Eutin-Sielbeck in Kellerseenähe

Objekt-ID	H-341-24
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	An der Aue 2 23701 Eutin / Sielbeck
Gemarkung	Sielbeck
Flur	001
Flurstück	15/30
Wohnfläche ca.	157 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	84 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	241 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.106 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1987
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Sauna, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das 1987 massiv erbaute Einfamilienhaus mit Vollkeller steht in Eutin-Sielbeck in der Nähe zum Kellersee.

Ein großes Grundstück bietet viele Möglichkeiten der Garten- und Freizeitgestaltung.

Durch die Anzahl und Größe der Zimmer ist dieses Haus ideal für eine Familie geeignet.

Durch den separaten Eingang mit angeschlossenem Bad und Zimmer kann aber auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verwirklicht werden. So können z.B. Kund:innen, Patient:innen getrennt vom eigentlichen Wohnhaus empfangen werden. Oder Sie richten sich eine separate Einliegerwohnung ein, alles ist machbar.

Gerne zeigen wir Ihnen das schöne Haus mit all seinen Möglichkeiten im Rahmen einer Besichtigung.

## Ausstattung

In der Straße "An der Aue" ist es das erste Grundstück auf der rechten Seite, auf dem das Haus steht.

Am Anfang des Grundstücks befinden sich offene Stellplätze und ein Carport.

Über einen gepflasterten Weg gelangen Sie zu den beiden Hauseingängen. Wir beschreiben zuerst den Hauptteil des Hauses, den Sie durch die rechte Eingangstür erreichen.

Der Flur im Erdgeschoss erschließt die Küche, das Wohnzimmer und den Übergang zum möglichen separaten Hausteil. Von hier gehen auch die Treppen ins Dachgeschoss und in den Keller ab.

Die große Küche bietet Platz für eine Einbauküche und einen Esstisch. Im Preis ist die Einbauküche älteren Datum enthalten, wir nehmen an, dass zukünftige Eigentümer:innen diese erneuern werden. Vom Küchenfenster kann man seitlich den Kellersee sehen.

Das Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Kachelofen, bietet genügend Platz für einen Sofabereich und einen Essbereich. Auffallend ist die gute Belichtung durch zahlreiche Fenster.

Vorgelagert ist ein Wintergarten, den man vom Wohnzimmer erreichen kann, dieser lädt ein, auch bei norddeutschem Schmuddelwetter "draußen" zu sitzen. Aus dem Wintergarten können Sie auf eine Holzterrasse gehen, die einer Überarbeitung bedarf.

Über eine Treppe aus dem Flur erreichen Sie das Dachgeschoss mit drei schönen Zimmern und das Bad.

Alle Zimmer haben eine gute Größe zum Einrichten und Wohlfühlen, aus zwei Zimmern können Sie auch hier seitlich den Kellersee sehen.

Aus dem Zimmer mit 18,5 m<sup>2</sup> geht eine Raumpartreppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser vor ca. 15 Jahren ausgebauter Bereich kann zum Schlafen, Spielen oder Abstellen von Dingen genutzt werden.

Das Bad mit Dusche, Wanne und zwei Waschtischen ist großzügig und gepflegt, auch die Gasheizung aus dem Jahre 2012 ist hier untergebracht.



Nun nochmal zu dem möglichen separaten Wohn- oder Arbeitsbereich im Erdgeschoss.

Links neben dem Hauseingang befindet sich eine "Nebeneingangstür", die in einen kleinen Flur führt. Gleich links ist ein Duschbad und anschließend ein schöner großer Raum von 28, 1 m<sup>2</sup>, der sehr gut belichtet ist. Der Kachelofen aus dem Wohnzimmer spendet auch hier bei Bedarf zusätzlich Wärme. Entweder Sie nutzen diesen Teil des Hauses über den rechten Teil des Haupthauses oder Sie nutzen den linken Hausteil als separate Einheit fürs Arbeiten mit möglichem Kundenempfang oder durch Einbau einer Pantryküche als vollwertige Einliegerwohnung.

Im Vollkeller findet alles Platz zum Thema Wäsche und Co., Hobbys, Abstellmöglichkeiten oder auch sporadische Gästeunterbringung. Zwei große Räume ermöglichen vielfältige Nutzung, durch gute Belichtung haben diese keinen "Kellercharakter". An einigen Wänden sind im Sockelbereich feuchte Stellen sichtbar. Eine Sauna und ein kleines Duschbad runden das Platzangebot ab, über eine Kelleraußentreppe sind Sie auch schnell im Garten.

Sie sehen, ein großes Haus mit zahlreichen Möglichkeiten.

Der große, eingewachsene Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet seinen Eigentümer:innen alle Möglichkeiten einer individuellen Nutzung. Ein Gartenhaus aus Holz zum Unterstellen von Gartengeräten rundet das Platzangebot ab.

Da die überwiegenden Bauteile und Ausstattungen aus dem Baujahr sind, liegt es an Ihnen zu entscheiden, wann und was Sie zukünftig erneuern möchten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von allen Einzelheiten inspirieren und entscheiden Sie, ob dieser schöne Ort und mit dem großen Haus Ihr zukünftiges Zuhause werden könnte.

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 141.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Kellerseenähe, großes Haus mit möglicher Einliegerwohnung, Vollkeller, großes Grundstück, Sauna

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.09.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	141,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Warmwasser enthalten ja

---

Energieeffizienzklasse E

---



# Lage

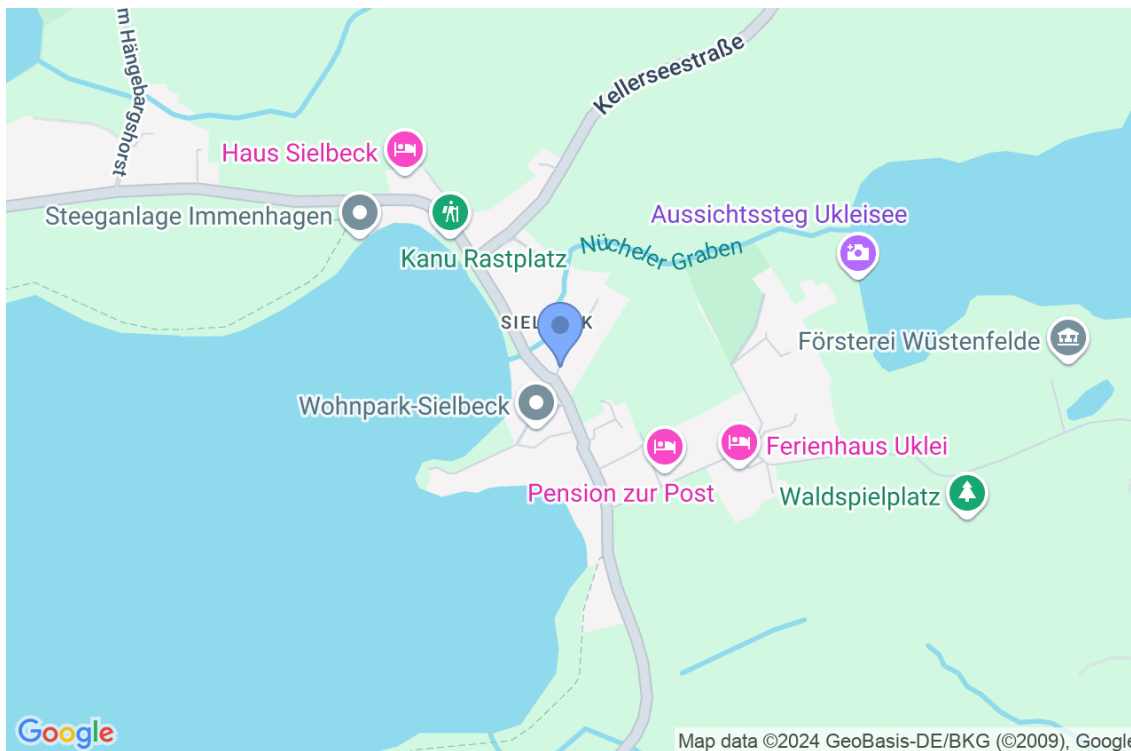
Das schöne Haus befindet sich in der Straße "An der Aue" in Sielbeck in unmittelbarer Nähe zum Kellersee.

Sielbeck liegt eingebettet zwischen dem Ukleisee und dem östlichen Teil des Kellersees, umgeben von Wäldern und Hügeln. Viele Wanderwege und Freizeitangebote sorgen für eine gute Erholung in der Holsteinischen Schweiz.

Eutin ist ca. 6 km entfernt. Eutin hat 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. Alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung.

Die 17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Kiel und Lübeck.

Durch kurze Wege zur B 76 ist man in wenigen Minuten auf der A1 und erreicht so Lübeck und Kiel in nur ca. 35-45 Minuten.



An der Aue 2, 23701 Eutin / Sielbeck, Deutschland







Gartenansicht



Carport, Stellplätze



Weg zum Haus



Blick zu den Haustüren



Nebeneingang und Haupteingang



Blick zur Eingangstür, Diele







Küche mit Essplatz



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kachelofen



Essbereich im Wohnzimmer







Essbereich, Blick zum Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten, Blick zur Terrasse



Terrasse



Nebeneingang



Zimmer Erdgeschoss 28,1 m<sup>2</sup>







Zimmer Erdgeschoss, Blick zum Nebeneingang



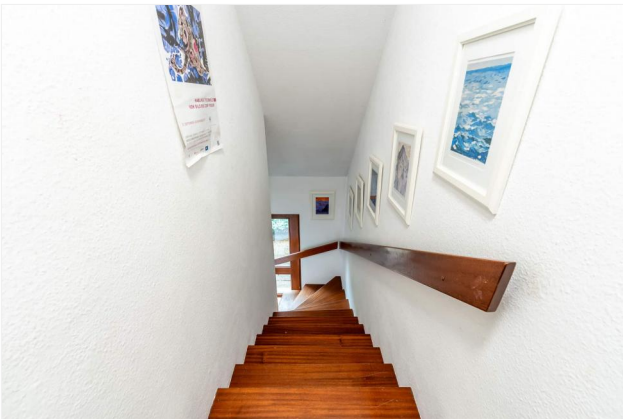
Duschbad Erdgeschoss



Duschbad Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Zimmer 14,9 m<sup>2</sup>





Dachgeschoss Zimmer 14,9 m<sup>2</sup>



Blick aus dem Dachgeschoss Richtung Kellersee



Dachgeschoss Zimmer 16,5 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss Bad



Dachgeschoss, Gasheizung im Bad



Dachgeschoss Zimmer 18,5 m<sup>2</sup>, Treppe zum







ausgebauter Spitzboden



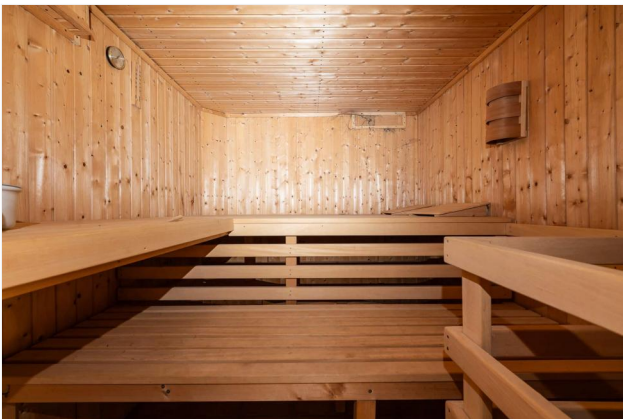
ausgebauter Spitzboden



Kellerraum 23,2 m<sup>2</sup>



Kellerraum 38,3 m<sup>2</sup>



Sauna Keller



Blick vom Garten







Garten



Gartenhaus



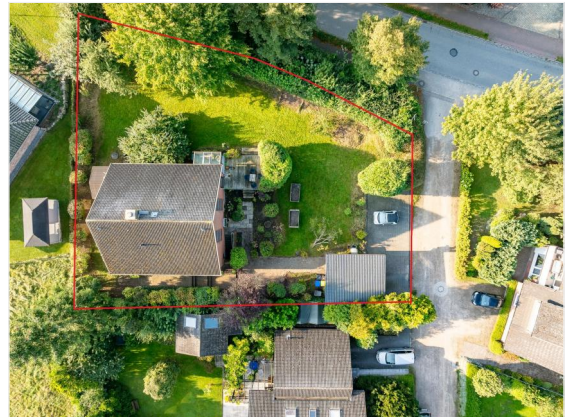
Giebelansicht, Gartenhaus



Vorgarten, Stellplätze



Blick von oben



Grundstück von oben







Nähe zum Kellersee



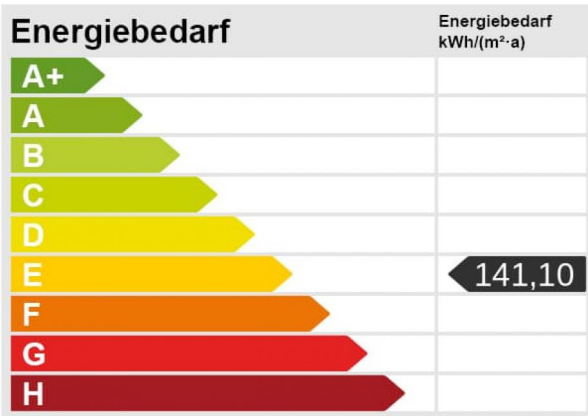
Blick von oben



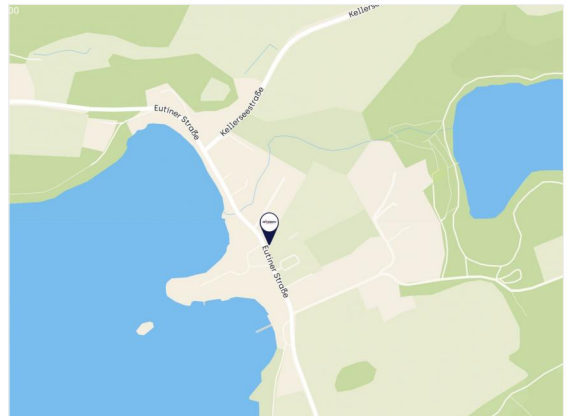
Ansicht vom Vorgarten



Kellersee, Sielbeck

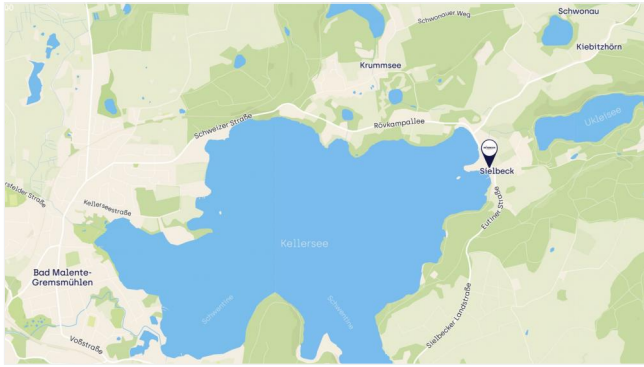


Energieskala

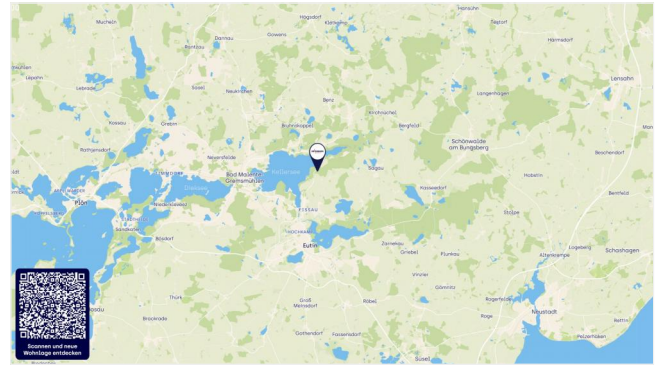


Lageplan





Lageplan

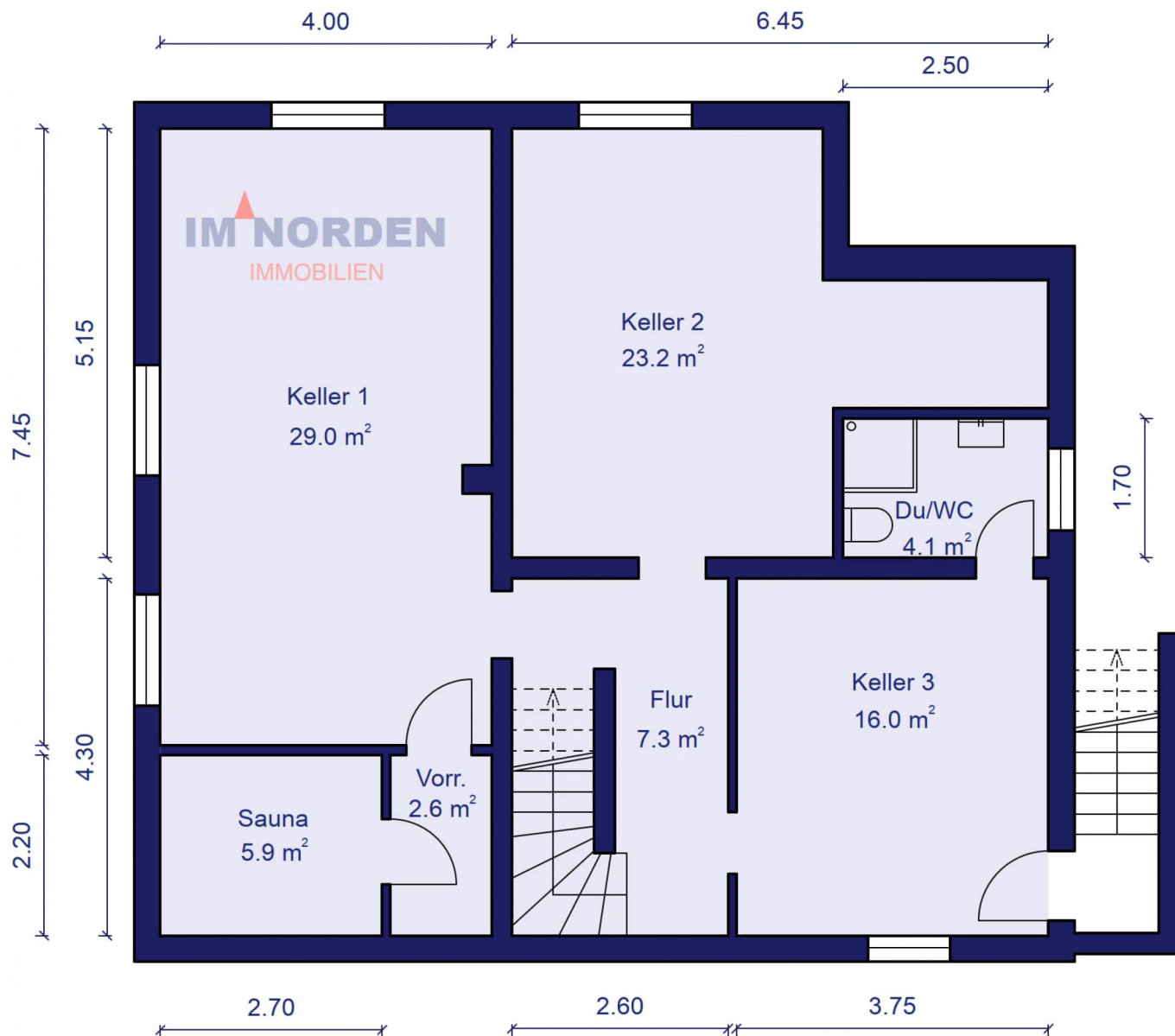


Lageplan



# Grundriss

## Grundriss Kellergeschoss



## Kellergeschoss

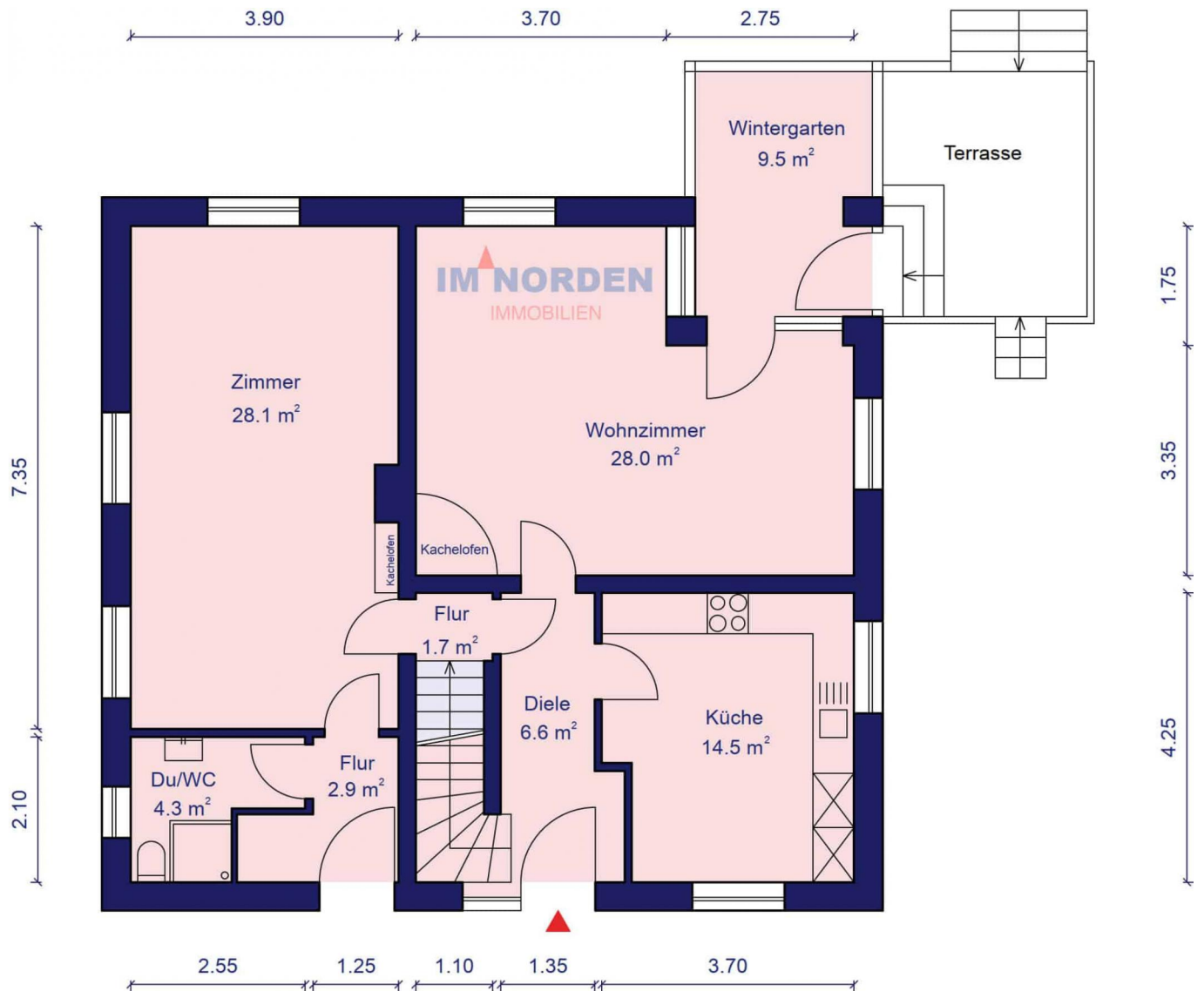
**88.1 m<sup>2</sup>**





# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss



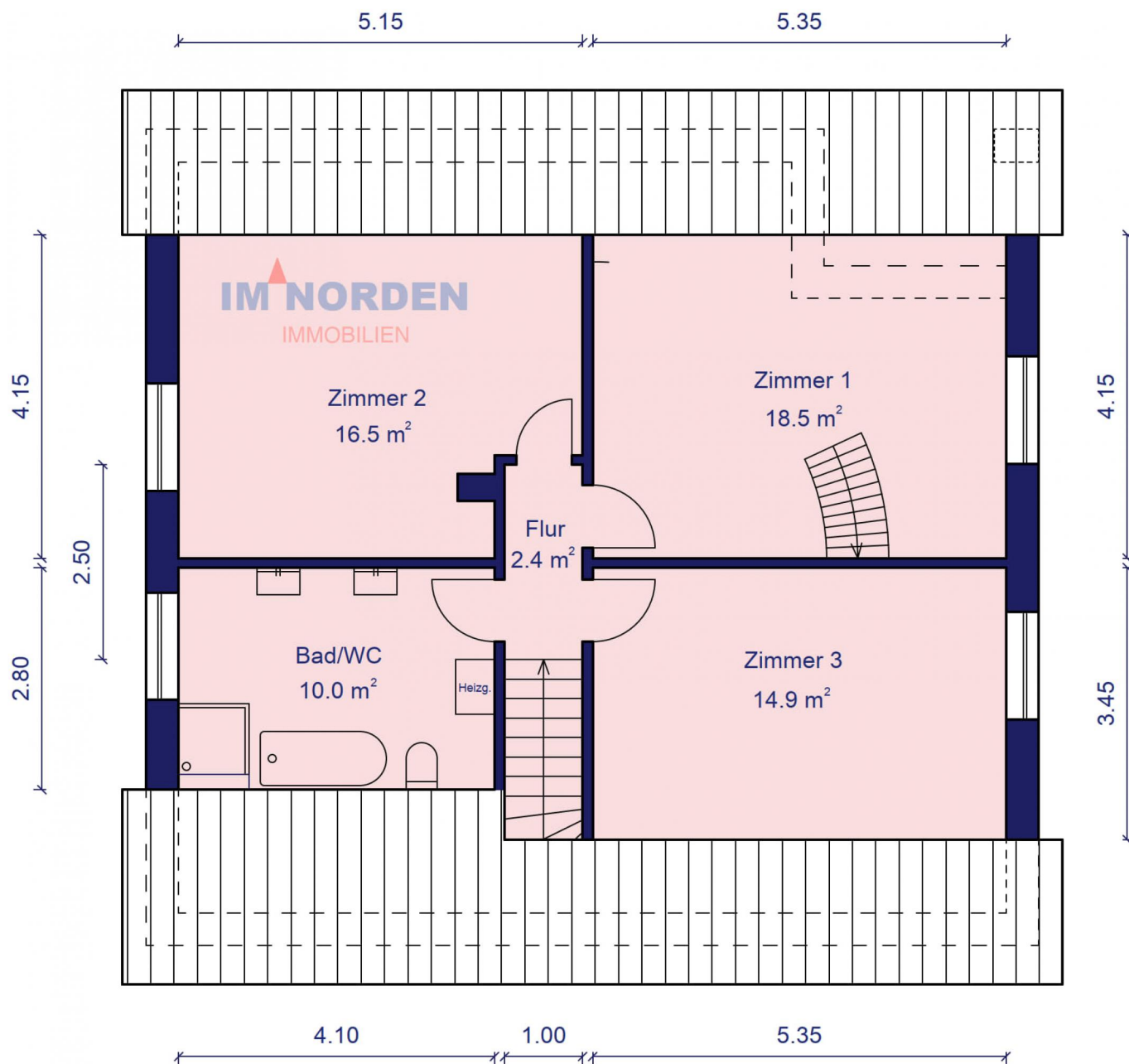
### Erdgeschoss

**95.6 m<sup>2</sup>**



# Grundriss

## Grundriss Dachgeschoss



## Dachgeschoss

**62.3 m<sup>2</sup>**

