

# Gepflegtes Reihenmittelhaus mit viel Platz

**23701 Eutin, Reihenhaus zum Kauf**

**Objekt-ID: H-262-22**



Wohnfläche ca.: **87,50 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **148,40 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:  
**339.000 EUR**



## Gepflegtes Reihenmittelhaus mit viel Platz

Objekt-ID	H-262-22
Objekttypen	Haus, Reihenhaus
Adresse	Sudetenstraße 8 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	004
Flurstück	33/15, 33/50, 33/51, 33/38
Wohnfläche ca.	87,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	60,90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	148,40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	146 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	339.000 EUR



## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein im Jahre 1998 erbautes Reihenmittelhaus in sehr gepflegtem Zustand.

Es verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine helle Küche, ein Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, einen Spitzboden, der zu Wohnzwecken als Studio ausgebaut worden ist, sowie über einen Keller.

Ein Carport rundet dieses Angebot ab.

Das Reihenmittelhaus eignet sich sowohl für eine Familie, wie auch für ein Paar oder eine Einzelperson und ist durch seine gute Vermietbarkeit auch für Kapitalanleger geeignet.



## Ausstattung

Sie erreichen das Haus über einen gepflasterten Weg, der von der Straße zum Haus und somit zum Vordereingang führt.

Wenn Sie das Haus betreten, gelangen Sie in den Eingangsbereich mit kleinem Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und durch eine Tür mit Glaseinsatz zusätzlich vom Wohnzimmer ausgehend belichtet wird.

Vom Flur abgehend befindet sich rechts die helle und freundliche Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Vom Flur abgehend links befindet sich das Gäste-WC.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der viele gestalterische Möglichkeiten zulässt und durch die Fensterfront überzeugt. Von hier haben Sie direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Das gesamte Erdgeschoss ist hell und freundlich.

Über die weiße Holztreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss hinauf. Von dem kleinen Flurbereich gehen Sie links in das größere der beiden Zimmer, das z.B. gut als Kinder- oder Gäste-Zimmer genutzt werden könnte. Direkt gegenüber des Treppenabsatzes ist ein weiteres Zimmer, das von den jetzigen Eigentümern als Schlafzimmer genutzt wird. Auf der rechten Seite befindet sich das große Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das mit Dachfenstern ausgestattete Dachgeschoss präsentiert sich ebenfalls sehr modern.

Weiterführend über die weiße Holztreppe erreichen Sie den Spitzboden, der zu Wohnzwecken zu einem Studio ausgebaut worden ist. Der helle Raum hat zwei Dachfenster und dient derzeit als zweites Gäste-Zimmer.

Zurück im Erdgeschoss kommen Sie vom Wohnzimmer ausgehend in den gefliesten Kellerbereich. Drei Räume sorgen hier für zusätzliche Staufläche, hier ist auch die Heizungsanlage sowie Waschmaschine und Trockner untergebracht.

Aus dem Wohnzimmer heraus betreten Sie über die Terrasse den liebevoll gepflegten und eingewachsenen Gartenbereich.

Über die Rasenfläche haben Sie direkten Zugang zum Carport-Außenstellplatz. Die Terrassentür kann als zweite Haustür genutzt werden und ermöglicht so bequem den rückwärtigen Zugang vom Carport zum Haus.

2010 wurde das Reihenhaus weitestgehend von den jetzigen Eigentümern modernisiert, so wurden z. B. neue Fußböden verlegt, die Wände neu gestrichen und das Gäste-WC erneuert. Das Badezimmer im Dachgeschoss wurde 2018 neu installiert.



Die gesamte Immobilie präsentiert sich als sehr gepflegt und einzugsfertig.

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch Fernwärme, die in einem kleinen Blockheizkraftwerk vor der Siedlung Sudetenstraße produziert wird.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch gerne einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.

## Lage

Die Sudetenstraße ist eine in Eutin liegende, in sich geschlossene Spielstraße, die in zwei Wendehammer endet und ein kleines, gepflegtes Wohnviertel darstellt, das ausschließlich mit Reihenhäusern bebaut ist.

Die Atmosphäre ist sehr familiär und wird durch den kleinen Spielplatz und das viele Grün noch einmal hervorgehoben. Die Sudetenstraße ist ein optimaler Ort für kleine und große Familien und Personen, die ein ruhiges und nachbarschaftliches Ambiente anzieht.

Die Sudetenstraße ist ungefähr 1,5 km vom Stadtkern entfernt.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug / Scharbeutz und ist eine Stadt, für die vieles spricht:

Lage zwischen Seen, historische Altstadt mit Schloss und attraktive Wohnquartiere. Dazu ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine funktionierende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern.

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

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 74.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Sonniger Garten, Carport, ausgebauter Spitzboden und Keller



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	26.04.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	74,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



## Objektfotos



Zuwegung zum Haus



Zuwegung zum Haus



Blick auf den Hauseingang



Blick auf den Hauseingang





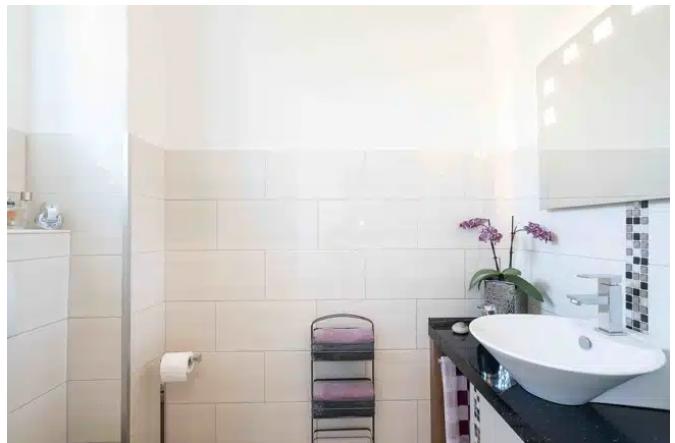
Flurbereich



Küche



Einbauküche



Gäste-WC



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer





Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Terrasse vor dem Wohn- und Esszimmer



Treppe in das Dachgeschoss



Zimmer 17,6 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Zimmer 17,6 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss





Zimmer 14,8 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



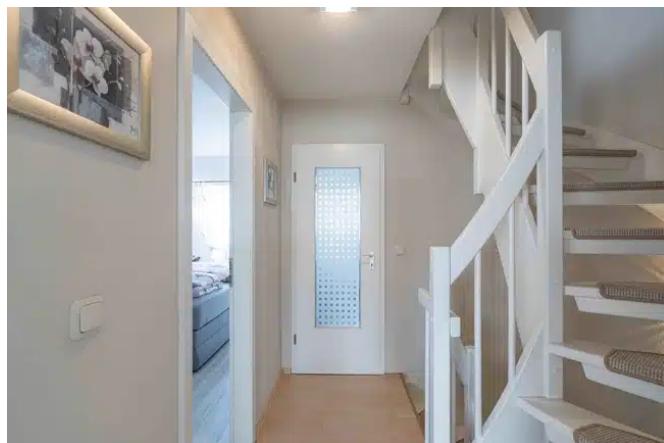
Zimmer 14,8 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe auf den Spitzboden



Spitzboden





Spitzboden



Treppen in den Kellerbereich



Heizungsanlage Fernwärme



Hausansicht vom Garten



Blick in den Garten



Carport

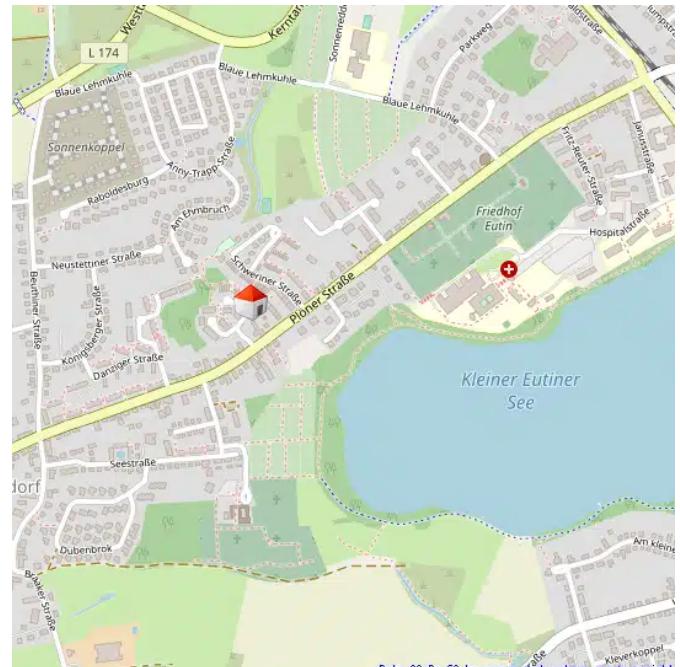
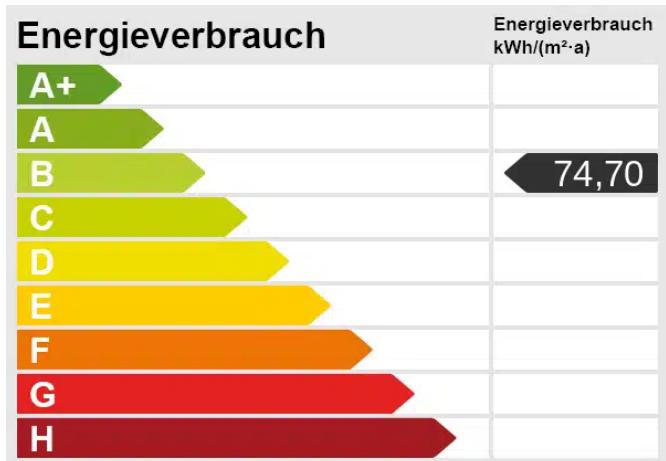




Spielplatz in der Nachbarschaft

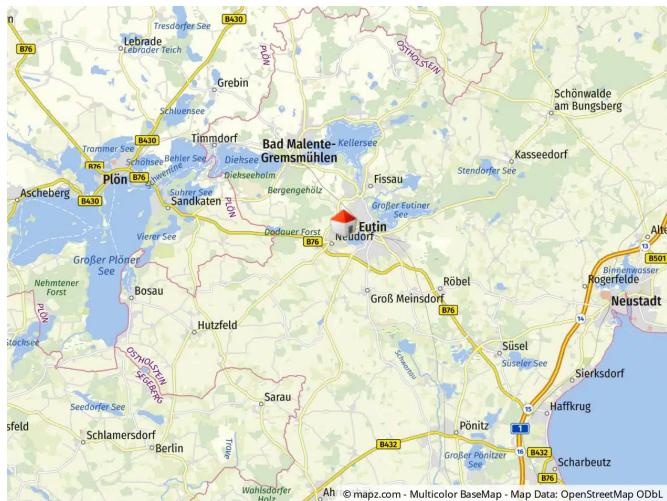


Blick in die Sudetenstraße



Lageplan





Lageplan



## Grundrisse



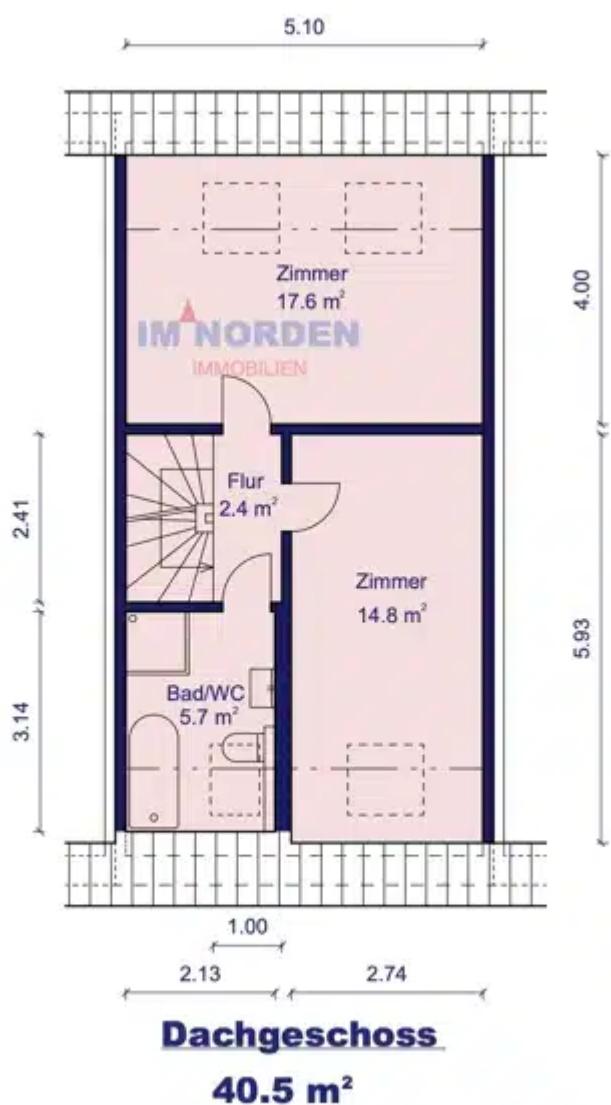
Grundriss Kellergeschoß





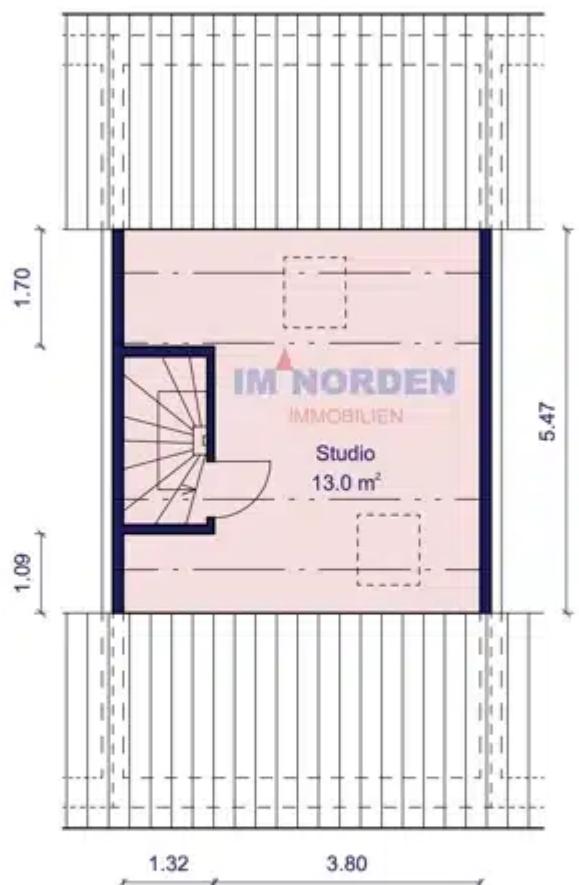
Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoß





### **Spitzboden**

**13.0 m<sup>2</sup>**

Grundriss Spitzboden



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	0151 28601000
Fax	04521 79045029

