

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Südterrasse und Garage in Eutin

23701 Eutin, Reihenhaushaus zum Kauf

Objekt-ID: H-393-26



Wohnfläche ca.: **108,45 m²** – Zimmer: **3,5** – Kaufpreis: **268.000 EUR**



Gepflegtes Reihennittelhaus mit Südterrasse und Garage in Eutin

Objekt-ID	H-393-26
Objekttypen	Haus, Reihnhaus
Adresse	Wilhelm-Wisser-Str. 65 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	12
Flurstück	102/247+102/237+102/244
Wohnfläche ca.	108,45 m ²
Nutzfläche ca.	34,90 m ²
Grundstück ca.	228 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	268.000 EUR



Objektbeschreibung

Das gepflegte Reihemittelhaus gehört zu einem kleinen Wohnensemble aus zwei Baukörpern mit jeweils vier Reihenhäusern.

1982 in massiver Bauweise auf Eigenland errichtet, bietet dieses Haus eine großzügige Raumaufteilung auf mehreren Ebenen. Der nahezu ebenerdige Hauseingang befindet sich im Untergeschoss, eine gewendelte Holztreppe verbindet die einzelnen Etagen.

Insgesamt stehen rund 108 m² Wohnfläche mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, drei weiteren Zimmern, Küche, Badezimmer und Gäste-WC zur Verfügung. Hinzu kommen ein großer Hobbyraum und ein wohnlich nutzbares Zimmer im Untergeschoss. Zwei 2006 ergänzte Schleppdachgauben sorgen im Dachgeschoss für zusätzliches Licht und Raumgefühl.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde 2006 erneuert, die moderne Einbauküche stammt aus 2020. Modernisierungspotenzial besteht insbesondere bei einem Teil der Fenster sowie im Badezimmer und im separaten WC.

Vor dem Haus liegt ein großzügiger, pflegeleicht angelegter Vorgarten. Auf der Rückseite bietet die über 20 m² große, nach Süden ausgerichtete und teilweise überdachte Terrasse einen schönen und geschützten Platz im Freien.

Zum Reihemittelhaus gehört außerdem eine massive Garage, in der ein PKW bequem untergestellt werden kann. Sie befindet sich auf dem benachbarten Grundstück, das den Eigentümern der Reihenhäuser gemeinschaftlich gehört und entsprechend genutzt wird.

Viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und eine schöne Südterrasse, machen dieses Reihenhaus zu einer interessanten Immobilie mit vielen Möglichkeiten.



Ausstattung

Durch den großzügigen und pflegeleicht angelegten Vorgarten geht es direkt zum Hauseingang.

Über den Windfang gelangen Sie gut geschützt in die Diele. Von hier führt die gewendelte Holztreppe hinauf in die weiteren Etagen.

Im Untergeschoss gibt es neben einem großen Hobbyraum und dem kleinen Heizungsraum auch ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer mit Fenster zur Straßenseite. Dieses ist wohnlich ausgebaut und bietet somit zusätzlichen Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Etage höher öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Durch die offene Gestaltung lässt sich der Raum flexibel einrichten und bekommt dank seiner Ausrichtung über weite Teile des Tages viel natürliches Licht. Wie die übrigen Wohnräume ist auch dieser Bereich mit heller Auslegware ausgestattet, die weiteren Flächen sind gefliest.

Ebenfalls im Erdgeschoss liegen die Küche und ein kleiner Raum, der sich prima als Büro oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Beide Räume sind zur Straßenseite ausgerichtet – mit Blick über den Vorgarten und darüber hinaus in Richtung Kleiner Eutiner See.

Die Küche wurde 2020 mit einer modernen Einbauküche in klarem Design neu ausgestattet. Viel Stauraum, großzügige Arbeitsflächen und ein 80 cm breites Cerankochfeld machen sie praktisch für den Alltag.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das Badezimmer. Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über eine Gaube, die zusätzliches Licht hereinbringt und für ein angenehmes Raumgefühl sorgt.

Das innenliegende Badezimmer zeigt sich noch weitgehend im Stil des Baujahres und bietet damit Raum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Aktuell ist es mit Waschbecken, WC, Badewanne und Eckdusche ausgestattet. Die Entlüftung erfolgt über eine elektrische Abluftanlage.

Zusätzlichen Stauraum bietet der über eine Einschubtreppe erreichbare Spitzboden.

Der Grundriss wurde anhand der vorhandenen Bauzeichnungen neu erstellt. Für die angegebenen Wohn- und Nutzflächen übernehmen wir keine Gewähr.

Mit 228 m² hat das Grundstück eine angenehme, pflegeleichte Größe. Auf der Rückseite wird der Außenbereich durch die großzügige Südterrasse ergänzt – ein schöner Platz, um die sonnigen Stunden des Tages draußen zu genießen.

Sie möchten sich selbst ein Bild von diesem Haus und seinen Möglichkeiten machen? Dann freuen wir



uns auf Ihre Nachricht und darauf, Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Lage

Das Reihemittelhaus liegt am Eutiner Ortsrand in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet.

Eutin, die Kreisstadt Ostholsteins, liegt mitten in der reizvollen Holsteinischen Schweiz und begeistert mit ihrer einzigartigen Kombination aus Natur, Geschichte und guter Infrastruktur. Zwischen dem Großen und Kleinen Eutiner See laden zahlreiche Spazier- und Radwege zum Entdecken ein. Die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, gemütlichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar.

Für den Alltag ist bestens gesorgt: Ärzte, das Krankenhaus, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Auch das Freizeit- und Kulturangebot lässt keine Wünsche offen – von Veranstaltungen im Schlossgarten bis hin zu Wassersport und Naherholung direkt vor der Haustür.

Ein weiteres Plus: Die beliebten Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 15 Minuten. Dank der guten Verkehrsanbindung an die B76 sind Lübeck und Kiel mit dem Auto bequem erreichbar, ebenso aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln dank der halbstündigen Bahnverbindung in die Landeshauptstadt oder die geschichtsträchtige Hansestadt.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Garage, Loggia / Terrasse mit Markise, gute Verkehrsanbindung



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	31.08.2036
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C



Objektfotos



Blick auf das Reihennittelhaus und den Vorgarten



Blick auf das Reihennittelhaus und den Vorgarten



Gepflasterte Zuwegung zum Haus



Hauseingang und Diele





Diele und Treppe in das Obergeschoss



Wohn- und Essbereich mit Blick auf die Terrasse



Großes Wohnzimmer mit Fensterfront



Loggia / Terrasse mit Markise



Loggia / Terrasse mit Markise



Offener Wohn- und Essbereich mit Blick zur Küche





Küche mit moderner Einbauküche



Küche mit moderner Einbauküche



Gäste- oder Arbeitszimmer



Treppe in das Dachgeschoss



Blick in das Schlafzimmer ca. 13,0 m²



Innenliegendes Badezimmer mit Wanne und Dusche





Badewanne und Eckdusche



Schlafzimmer mit ca. 17,7 m²



Schlafzimmer mit ca. 17,7 m²



Treppe hinunter in den Eingangsbereich /
Untergeschoss





Heizungsraum und separates WC



Separates WC



Eingangsbereich vor dem Haus



Blick auf das Reihennittelhaus mit Vorgarten,
ungefähre Grundstücksgrenzen





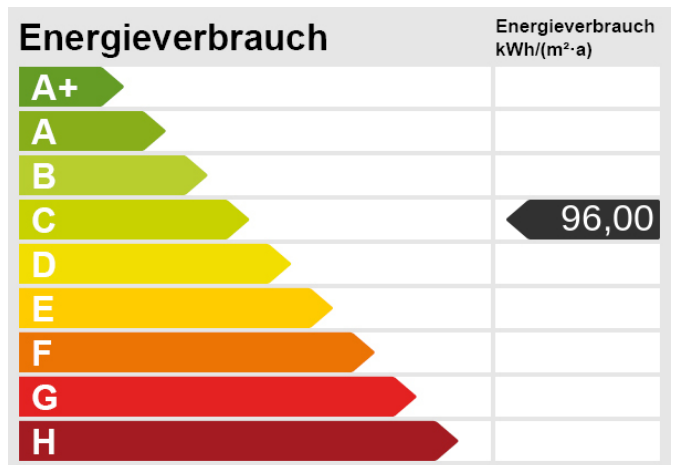
Blick auf die Garage, gemeinschaftliches Grundstück



Ungefähre Grundstücksgrenzen und Garage

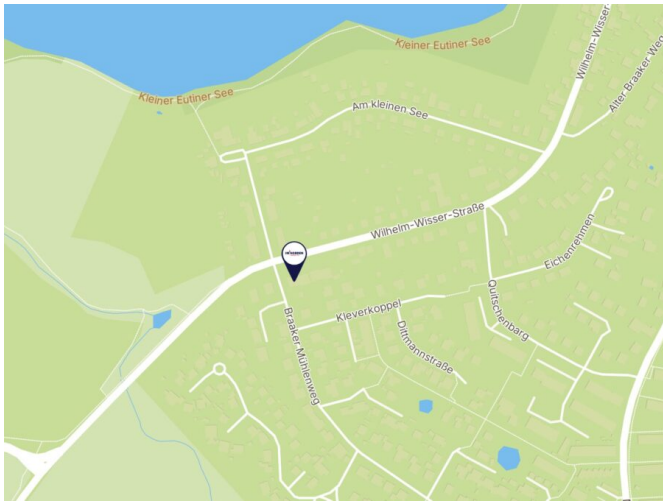


Blick auf das Reihemittelhaus und zum Kleinen Eutiner See

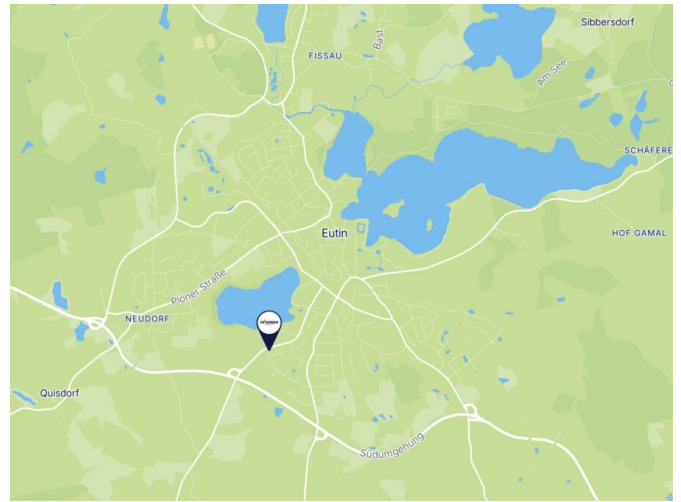


Energieskala

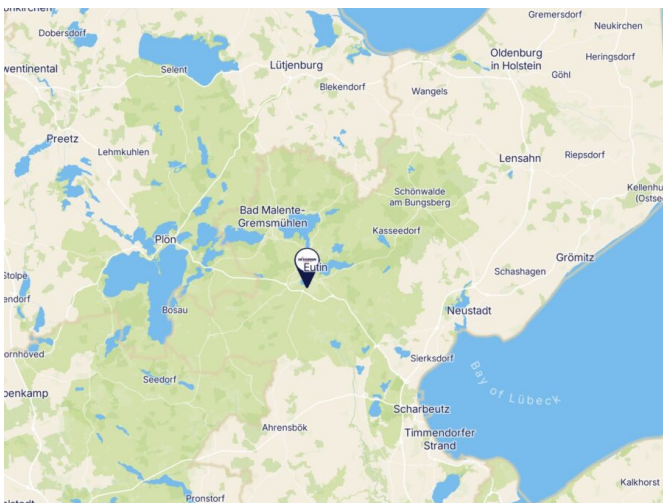




Lageplan



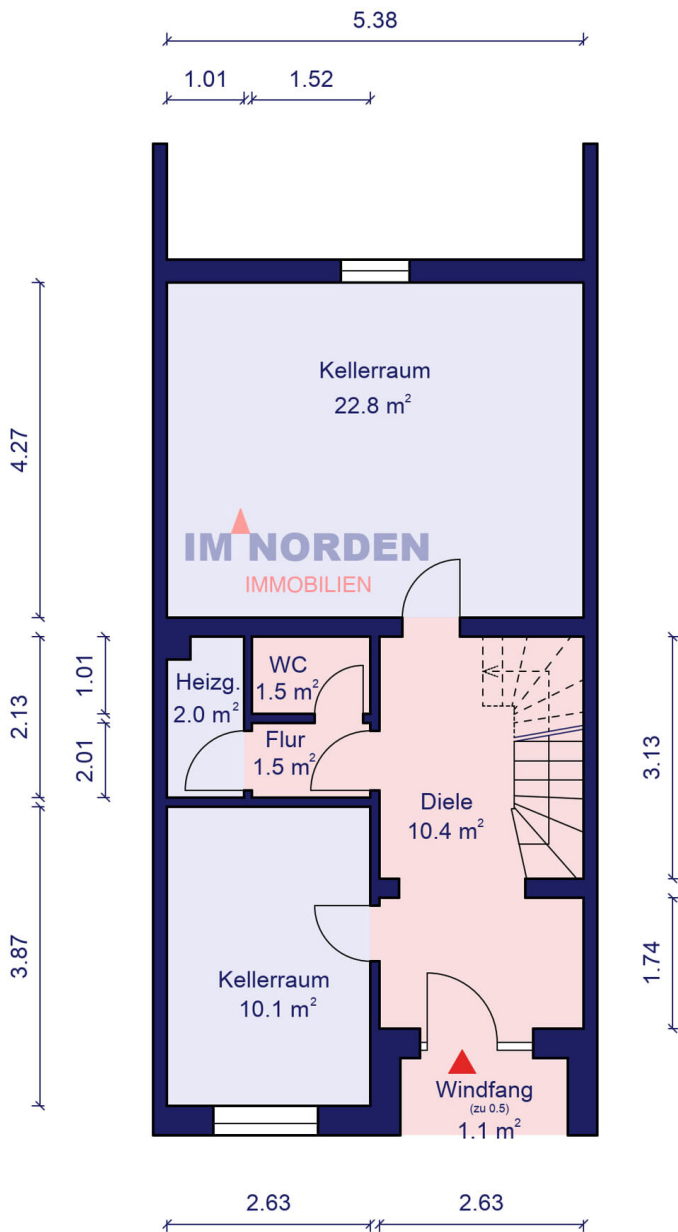
Lageplan



Lageplan

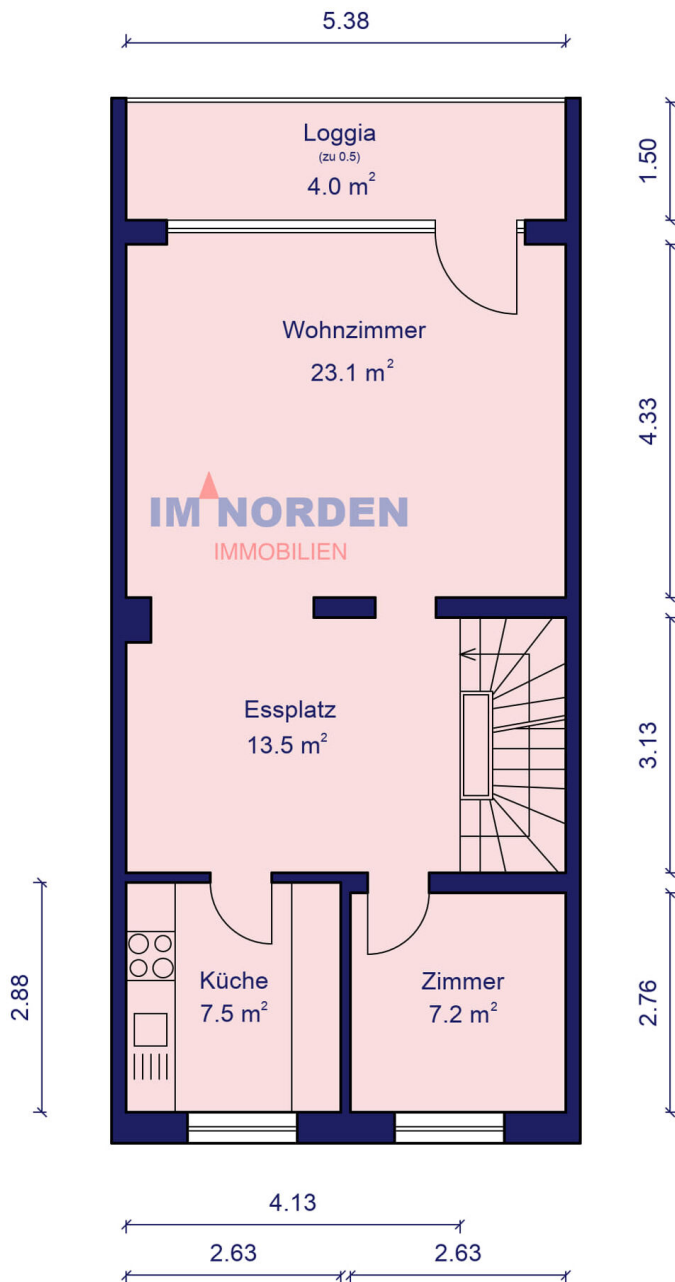


Grundrisse



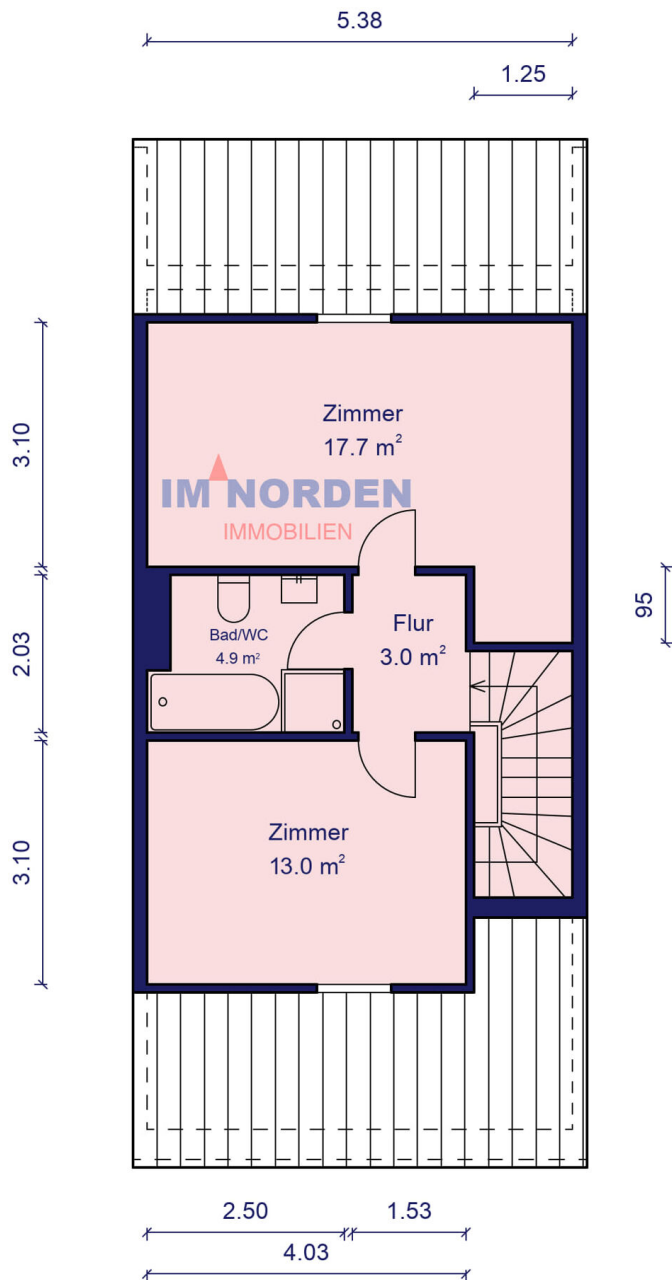
Untergeschoss
ca. 14.5 m² Wohnfläche
ca. 34.9 m² Nutzfläche





Erdgeschoss
ca. 55.3 m²





Dachgeschoss
ca. 38.6 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

