

# Ansprechendes Reihenmittelhaus in beliebter Lage von Eutin

**23701 Eutin, Reihenmittelhaus zum Kauf**

**Objekt-ID: H-255-22**



Wohnfläche ca.: **86,50 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **98,50 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:  
**269.000 EUR**



## Ansprechendes Reihenmittelhaus in beliebter Lage von Eutin

Objekt-ID	H-255-22
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Sudetenstraße 16 23701 Eutin
Gemarkung	Neudorf
Flur	004, 004, 004
Flurstück	33/19, 33/23, 33/24, 33/38, 33/50, 33/51
Wohnfläche ca.	86,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	12 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	98,50 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	146 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	269.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie ist ein im Jahre 1999 gebautes Reihenmittelhaus in sehr gepflegtem Zustand.

Es verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche, Gäste-WC, zwei Schlafzimmer, Badezimmer und einen Spitzboden, der zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist.

Ein Carport und ein PKW-Außenstellplatz runden 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, haben Sie dank der offenen Bauweise und der großen bodentiefen Fenster des Erdgeschosses, vom Flur aus durch das geräumige Wohnzimmer direkten Blick auf den kleinen sonnigen Garten.

Vom Flur abgehend befindet sich rechts der Hauswirtschaftsraum und direkt angrenzend das Gäste-WC.

Dank dieser offenen Bauweise, lässt der Wohn- und Essbereich viele gestalterische Möglichkeiten zu. Zusätzlich zu der großen zum Garten gelegenen Fensterfront gibt es noch ein weiteres Fenster im Küchenbereich. Der Küchenbereich ist mit einer voll funktionstüchtigen Einbauküche älteren Datums ausgestattet.

Das gesamte Erdgeschoss ist hell und freundlich.

Gehen Sie nun die weiße Holztreppe in das 1. Obergeschoss hinauf, liegt gegenüber vom Treppenabsatz das Schlafzimmer.

Links daneben befindet sich das mit einer Dusche und Badewanne ausgestattete Badezimmer.

Zurück zum Treppenabsatz nach rechts gehend finden Sie ein Zimmer, das z.B. gut als Kinder- oder Gäste-Zimmer genutzt werden könnte.

Das mit Dachfenstern ausgestattete 1. Obergeschoss präsentiert sich ebenfalls sehr modern.

Weiterführend über die weiße Holztreppe erreichen Sie den Spitzboden, der zu Wohnzwecken ausgebaut worden ist. Der durch zwei Dachfenster erhelle Raum, dient derzeit hauptsächlich als Abstellraum, könnte jedoch gut als Arbeitszimmer genutzt werden.

Aus dem Wohnzimmer heraus betreten Sie über die gepflasterte Terrasse den Gartenbereich, der durch einen Palisadenzaun geschützt ist. Über die angrenzende Rasenfläche gelangen Sie zu einem Gartenhaus und haben direkten Zugang zum Carport und PKW-Außenstellplatz. Die Terrassentür kann als zweite Haustür genutzt werden und ermöglicht so bequem den rückwärtigen Zugang vom Carport zum Haus. Beide Parkmöglichkeiten liegen an der Straßenseite des Hauses.

2017 wurde das Reihenhaus weitestgehend von den jetzigen Eigentümern modernisiert, so wurden z. B. neue Fußböden verlegt, die Wände neu gestrichen und die Fenster erneuert. Die gesamte Immobilie präsentiert sich als sehr zeitgemäß.

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



## 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 2.2.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Kleiner gemütlicher Garten, 1 Carport und 1 PKW-Außenstellplatz, ausgebauter Spitzboden



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.02.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Objektfotos



Hausansicht



Zuwegung zum Haus



Blick auf den Hauseingang



Flurbereich





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

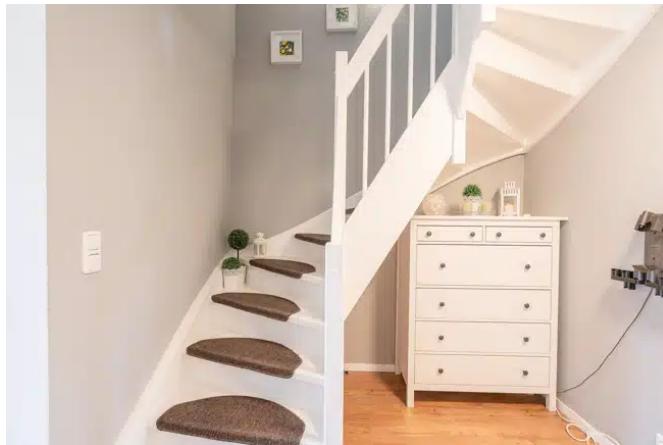


Küche



WC





Treppe zum Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss

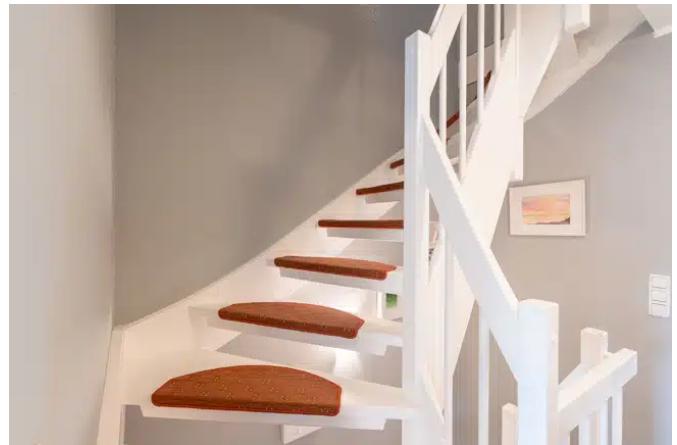


Badezimmer im Dachgeschoss





Badezimmer im Dachgeschoss



Treppe zum Spitzboden



Terrasse



Blick in den Garten



Blick in den Garten



Carport und PKW-Außenstellplatz





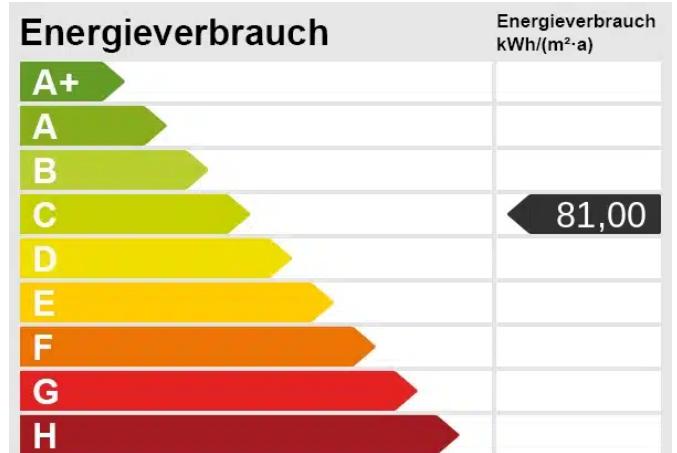
Spielplatz

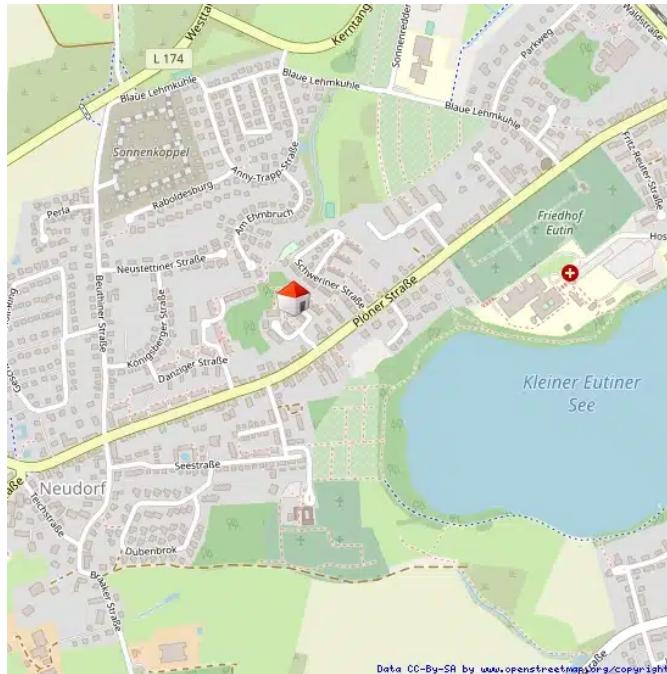


öffentlicher Parkplatz

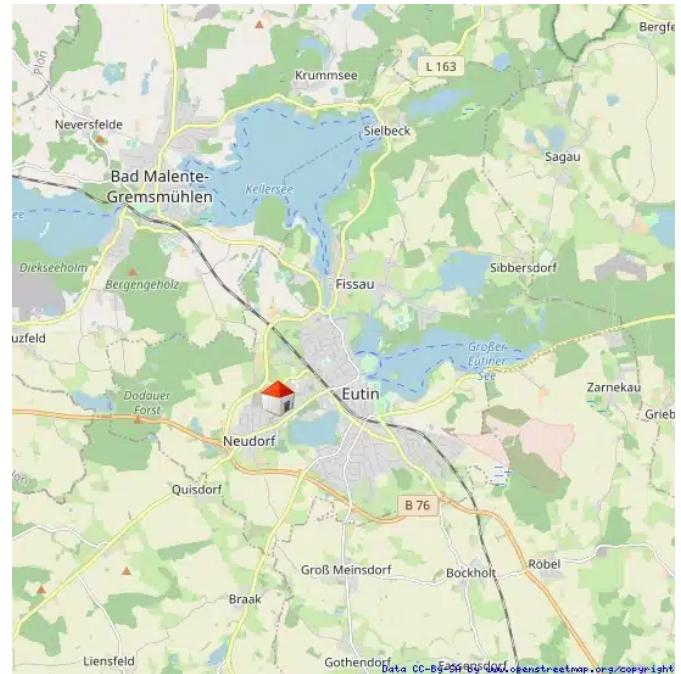


Blick in die Sudetenstraße





Lageplan



Lageplan



## Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



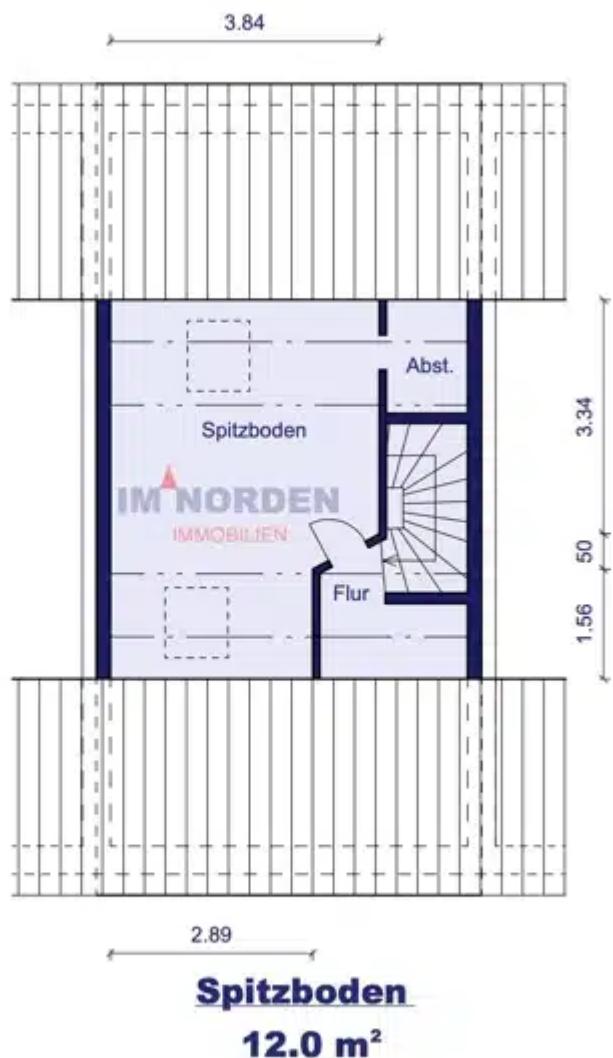


### **Dachgeschoß**

**40.6 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoß





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

