Schönes Reihenhaus im beliebten Charlottenviertel

23701 Eutin, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-266-22

Wohnfläche ca.: **70,60 m²** - Gesamtfläche ca.: **122,70 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **219.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Schönes Reihenhaus im beliebten Charlottenviertel

Objekt-ID	H-266-22
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	Ferdinand-Tönnies-Straße 26 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	016
Flurstück	66/70, 66/76,66/58,66/117
Wohnfläche ca.	70,60 m²
Nutzfläche ca.	52,10 m²
Gesamtfläche ca.	122,70 m²
Grundstück ca.	168 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1961
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	219.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein im Jahre 1961 erbautes Reihenmittelhaus im soliden Zustand.
Die Immobilie wurde über all die Jahre gepflegt, so wurden z.B. 1995 neue Bäder installiert und überwiegend Fensterelemente ausgetauscht sowie 2015 die Heizungsanlage modernisiert.

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

Das Grundstück ist liebevoll als Garten angelegt und eine Markise vor dem Wohnzimmer sorgt für ausreichende Beschattung auf der Terrasse, auch an heißen Sommertagen.

Eine dazugehörige Garage 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.

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

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.

Vom Flur abgehend befindet sich links die helle und freundliche Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Vom Flur abgehend rechts 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 Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss hinauf. Von dem kleinen Flurbereich gehen Sie rechts in das kleinere Zimmer mit einer Größe von 7 m², das z.B. gut als Kinder- oder Gäste-Zimmer genutzt werden könnte. Direkt gegenüber des Treppenabsatzes liegt das größte Zimmer mit 14,1 m², das aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Angrenzend daran befindet sich ein weiteres Zimmer mit einer Größe von 7,9 m². Auf der linken Seite befindet sich das große Badezimmer mit Badewanne.
Das Obergeschoss präsentiert sich sehr geräumig.

Weiterführend über die Raumspartreppe erreichen Sie den Spitzboden, der zu Wohnzwecken zu einem Studio inkl. Badezimmer ausgebaut worden ist. Der helle Raum hat zwei Dachfenster und dient derzeit als zweites Gäste-Zimmer, hier stehen weitere 15,5 m² zur Verfügung.

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

Aus dem Keller heraus haben Sie über eine Treppe direkten Zugang zur Terrasse und in den liebevoll gepflegten und eingewachsenen Gartenbereich.

Die Garage liegt nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

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

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Lage

Das Mittelreihenhaus befindet sich in der Ferdinand-Tönnies-Straße im sogenannten Charlottenviertel von Eutin, einer beliebten und ruhigen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig schnell zu erreichen.
Die kurze Entfernung zum Stadtzentrum und zum Schloßpark mit ca. 2000 m unterstreicht die attraktive Lage dieses Angebotes.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und befindet sich inmitten der wald- und seenreichen Holsteinischen Schweiz. Die Lage zwischen dem Kleinen und Großen Eutiner See, die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot sowie die sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhäusern, Kindergärten und Schulen runden das Profil der Kreisstadt ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hafenstadt Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

Ferdinand-Tönnies-Straße 26, 23701 Eutin, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2032.
Endenergiebedarf beträgt 186.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Sonniger Garten, Garage, ausgebauter Spitzboden und Keller

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon
bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.06.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	186,10 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F

Objektfotos

Zuwegung zum Reihenhaus

Zuwegung zum Reihenhaus

Blick auf das Reihenmittelhaus

Blick vom Flur in den Windfang

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Gäste-WC

Flur

Küche

Einbauküche

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Terrassenbereich vor dem Wohnzimmer

Wohnzimmer

Treppe ins Obergeschoss

Schlafzimmer im Obergeschoss

Gästezimmer im Obergeschoss

Arbeitszimmer im Obergeschoss

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Badezimmer im Obergeschoss

Badezimmer im Obergeschoss

Raumspartreppe zum Spizboden

Zimmer im Spitzboden

Schlafzimmer im Spitzboden

Badezimmer im Spitzboden

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Treppe in den Keller

Keller mit Ausgang zur Terrasse

Zuwegung zum Keller

Garten

Blick vom Garten auf die Terrasse

Blick vom Garten auf die Terrasse

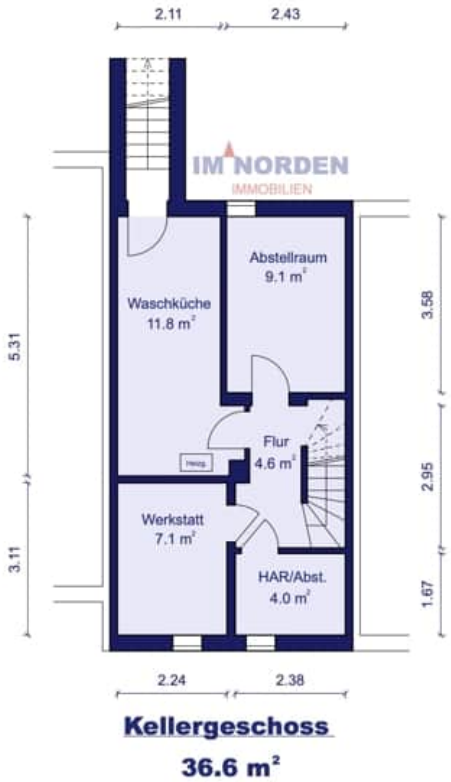
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Garage

Garage



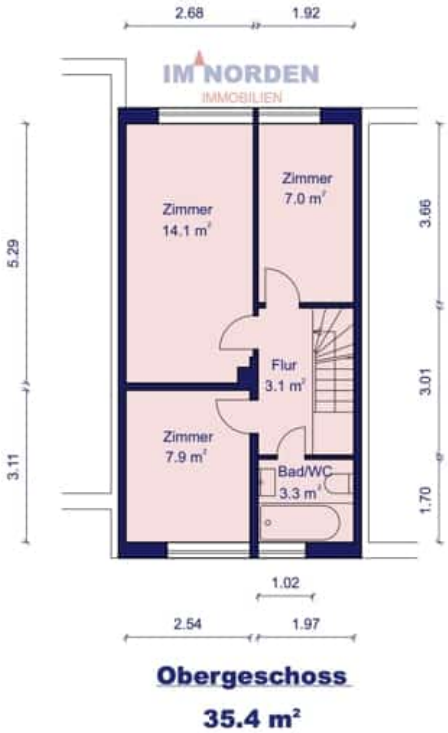
Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

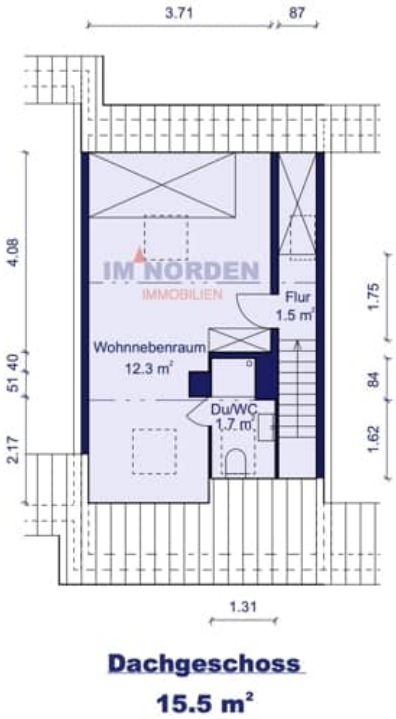
Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

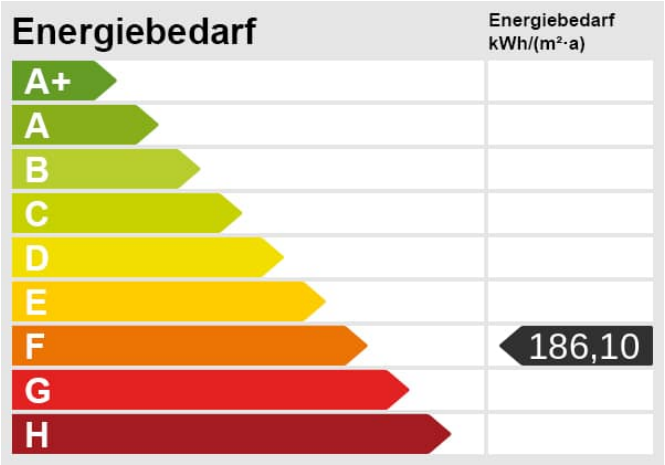
Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000



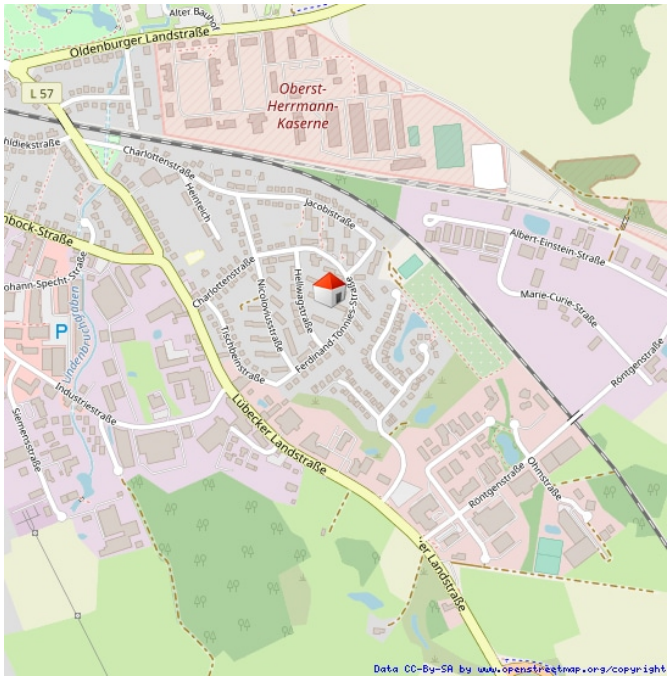
Grundriss Obergeschoss



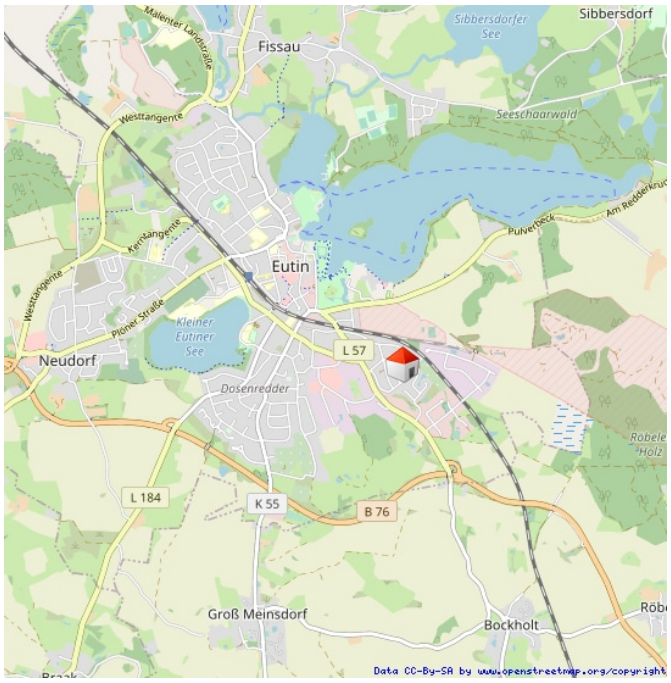
Grundriss Dachgeschoss



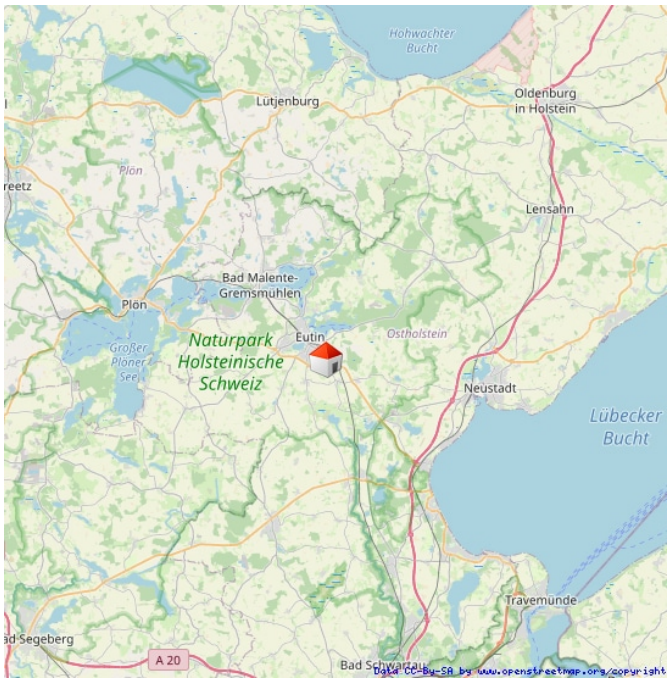
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Björn Simon

bjoern.simon@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 7904511
Mob. 0151 28601000

Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Personennummer	5261
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