

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



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 m ²
Nutzfläche ca.	52,10 m ²
Gesamtfläche ca.	122,70 m ²
Grundstück ca.	168 m ²
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



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.



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.



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.

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



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.06.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	186,10 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Zuwegung zum Reihnhaus



Zuwegung zum Reihnhaus



Blick auf das Reihnmittelhaus



Blick vom Flur in den Windfang





Gäste-WC



Flur



Küche



Einbauküche



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Terrassenbereich vor dem Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppe ins Obergeschoss



Schlafzimmer im Obergeschoss



Gästezimmer im Obergeschoss



Arbeitszimmer im Obergeschoss





Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Raumspartreppe zum Spitzboden



Zimmer im Spitzboden



Schlafzimmer im Spitzboden



Badezimmer im Spitzboden

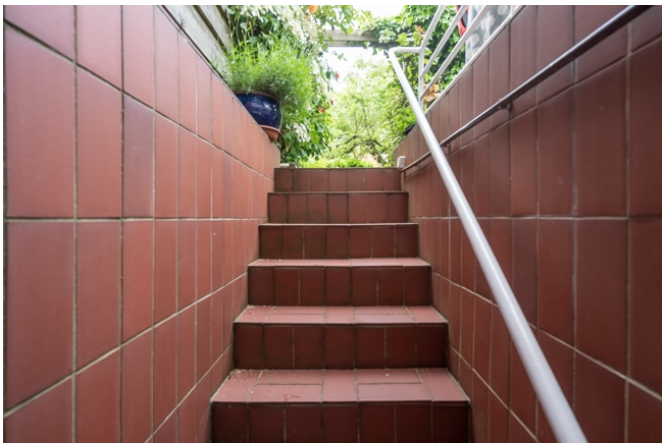




Treppe in den Keller



Keller mit Ausgang zur Terrasse



Zuwegung zum Keller



Garten



Blick vom Garten auf die Terrasse



Blick vom Garten auf die Terrasse

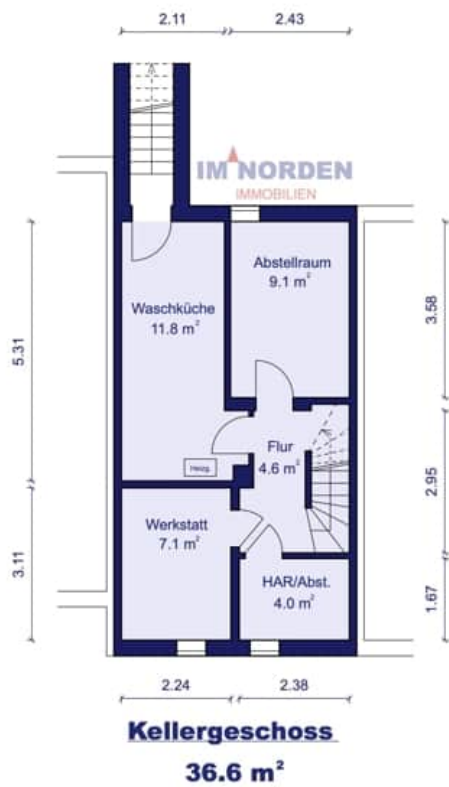




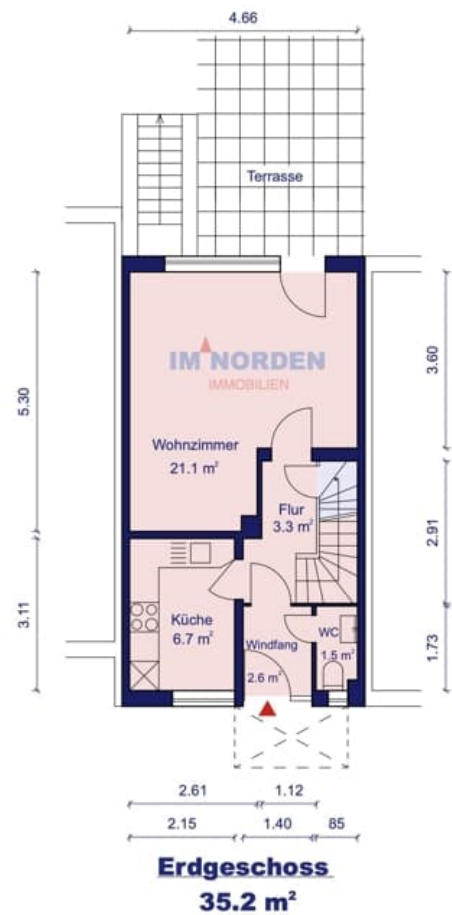
Garage



Garage

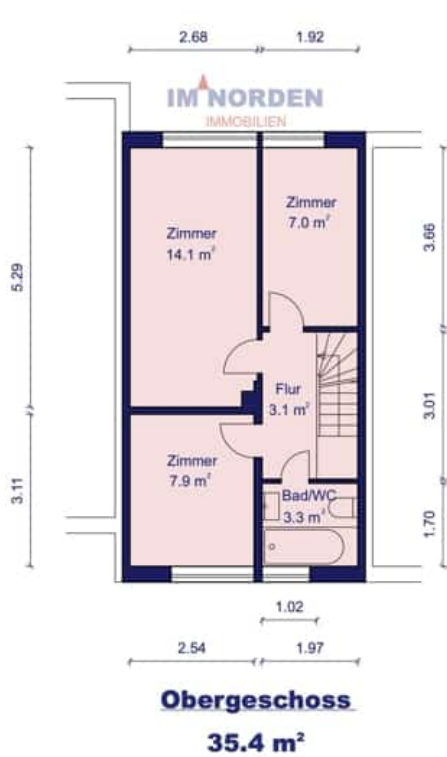


Grundriss Kellergeschoss

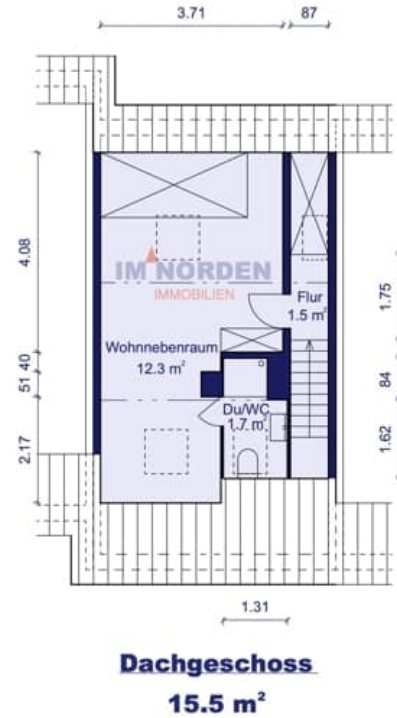


Grundriss Erdgeschoss



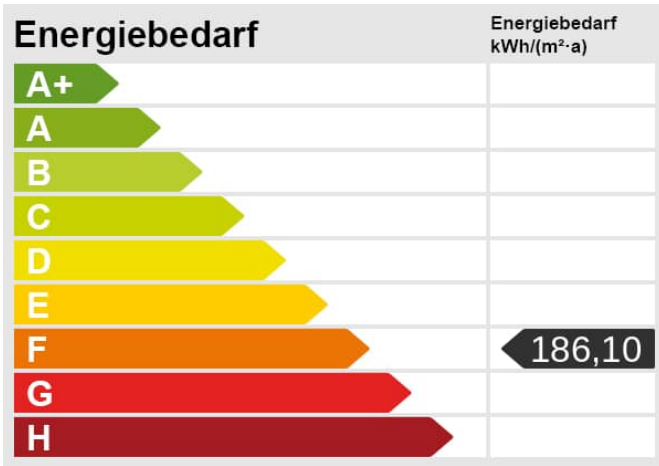


Grundriss Obergeschoss

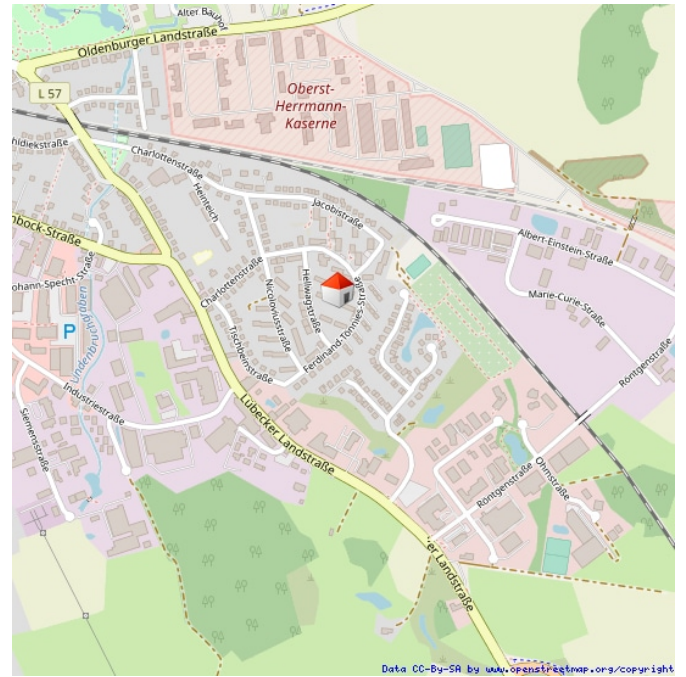


Grundriss Dachgeschoss

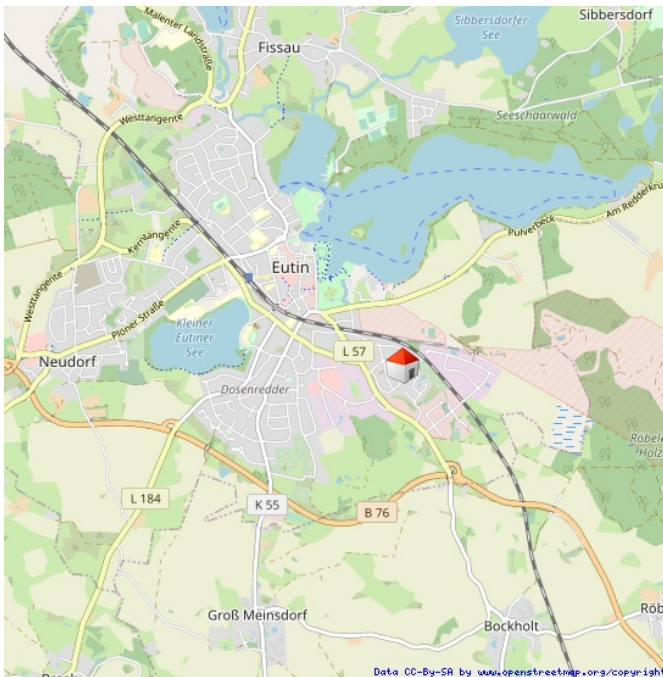




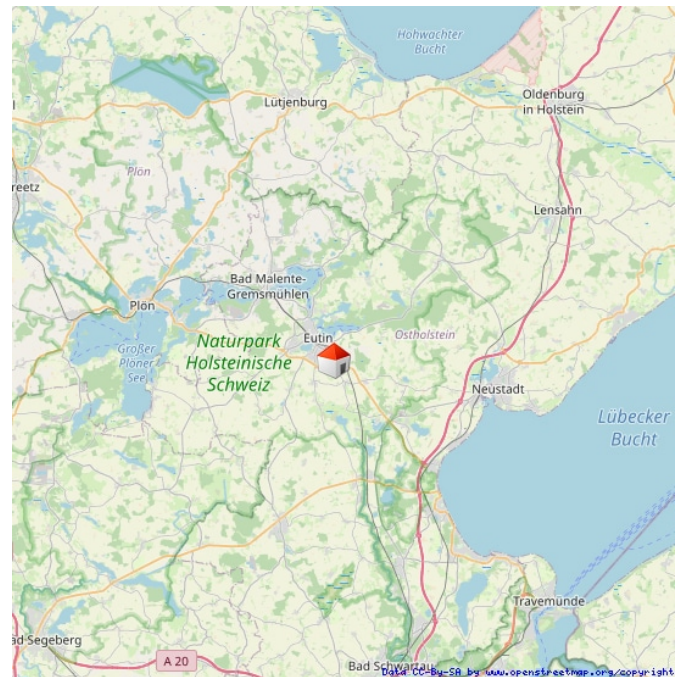
Energieskala



Lageplan



Lageplan



Lageplan



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





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

