

Großes 1-2 Familienhaus mit Vollkeller und Garage

23701 Eutin, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-277-22



Wohnfläche ca.: **153,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **280,80 m²** – Zimmer: **7** – Kaufpreis:
335.000 EUR



Großes 1-2 Familienhaus mit Vollkeller und Garage

Objekt-ID	H-277-22
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Buchenhain 2 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	12
Flurstück	102/27 und 3545
Wohnfläche ca.	153,10 m²
Nutzfläche ca.	99,70 m²
Gesamtfläche ca.	280,80 m²
Grundstück ca.	672 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1979
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	335.000 EUR



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Wohnhaus wurde 1979 in massiver Bauweise mit einem Vollkeller errichtet. Aus demselben Baujahr stammt auch die massiv gemauerte PKW-Garage.

Das 672 m² große Grundstück ist mit einer Hecke eingefriedet und somit nahezu uneinsehbar.

Über einen Hauseingang erreicht man durch ein zentrales Treppenhaus die drei Ebenen des Hauses.

Der Keller, der auch über einen separaten Außenaufgang erreichbar ist, bietet viel Platz. Teile des Kellers sind beheizt und wurden einige Jahre nach dem Bau des Hauses auch wohnlich genutzt, daher ist im Keller auch ein Bad eingerichtet worden, was allerdings wieder hergerichtet werden müsste, da nur noch die Anschlüsse vorhanden sind.

Erd- und Obergeschoss wurden die letzten Jahre als separate Wohnungen genutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit über 100 m² sehr großzügig und bietet mit 3 Zimmern viel Platz.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt sogar über insgesamt 4 Zimmer, allerdings mit der Besonderheit, dass die beiden in der Zeichnung angegebenen Wohnnebenräume als Bodenraum genehmigt worden sind.

Daher wurden diese Räume mit zusammen 28 m² offiziell in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Für das Wohngebiet existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan der Stadt Eutin, so dass eine Nachgenehmigung der Wohnnebenräume als offizielle Wohnfläche im Genehmigungsverfahren erfolgen kann.

Ausstattung

Dieses geräumige Wohnhaus bietet einer großen Familie Platz, bietet sich aber auch als Zweifamilienhaus an.

Das Haus ist solide gebaut, mittlerweile aber in die Jahre gekommen, so dass ein altersbedingter Modernisierungstau besteht. Das betrifft sowohl die Wohn- und Schlafräume sowie Bäder und Küchen. Gleiches gilt für die Leitungssysteme im Haus sowie die Fenster und Türen.

Die Ölheizung wurde im Jahr 2008 ausgetauscht.

Diese Investitionen sollten bei den Gesamtkosten unbedingt Berücksichtigung finden.

Die aufbereiteten Grundrisse geben Ihnen einen guten Überblick zu der Raumaufteilung, gern laden wir Sie zu einem Besichtigungstermin ein.



Lage

Dieses große Ein- oder Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von Eutin. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Möglichkeiten zum Spazieren, alles ist fußläufig erreichbar. Zudem besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße 76, die Kiel und Lübeck miteinander verbindet.

Eutin liegt in mitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug und Scharbeutz.

Eutin hat sehr viel zu bieten wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern runden das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen den Städten Lübeck und Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Es besteht ebenfalls eine gute Anbindung an die Metropole Hamburg, die mit dem Auto in einer Stunde erreichbar ist.

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Großes Wohnhaus mit 7 Zimmern, Vollkeller, Garage



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.11.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	140,60 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



Objektfotos



Ansicht vom Quitschenbarg1



Vorgarten



Blick zum Hauseingang



Auffahrt mit Garage

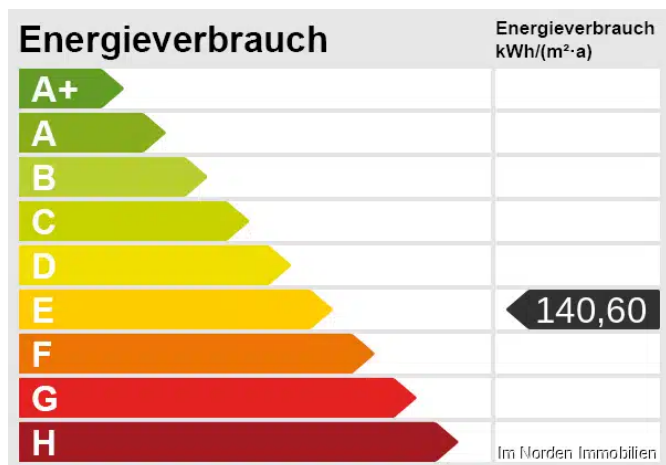




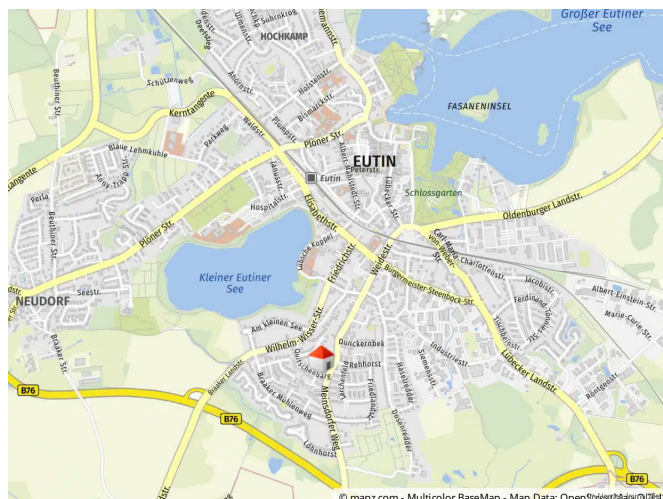
Aussenterrasse



Terrasse vorm Wohnzimmer



Energieskala

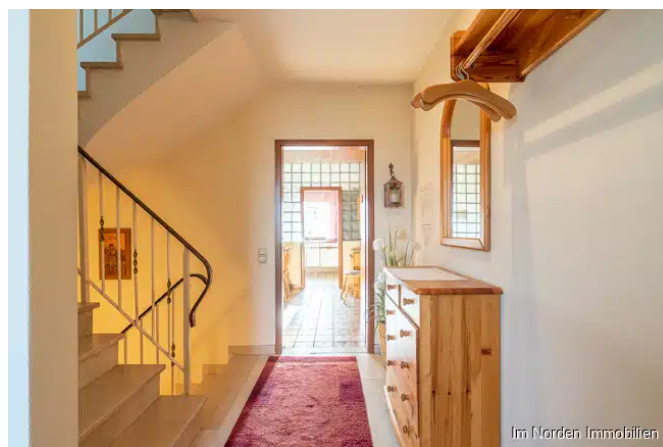


Geoloyer Kartenausschnitt





Hausflur mit Haustür



Hausflur mit Blick in die EG Wohnung



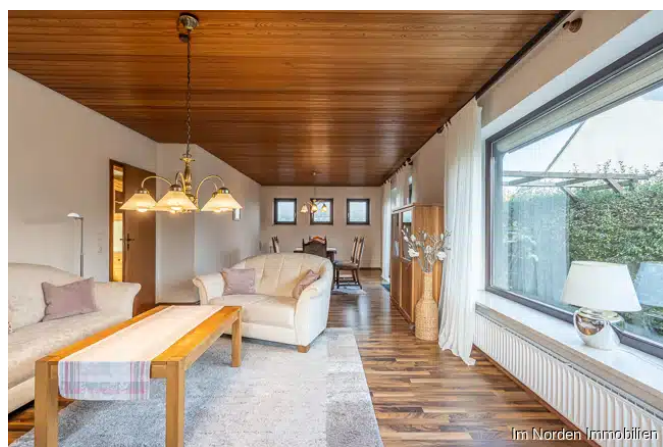
Essplatz EG



Küche EG



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG mit Essecke

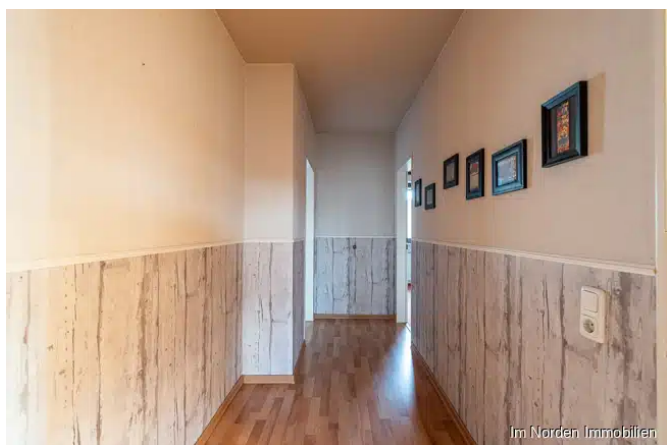




Wohnzimmer EG



Bad EG



Flur OG



Küche OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG





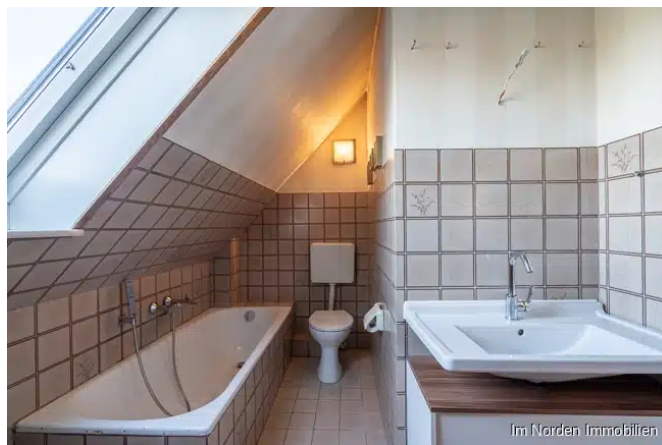
Zimmer 3 OG



Zimmer EG



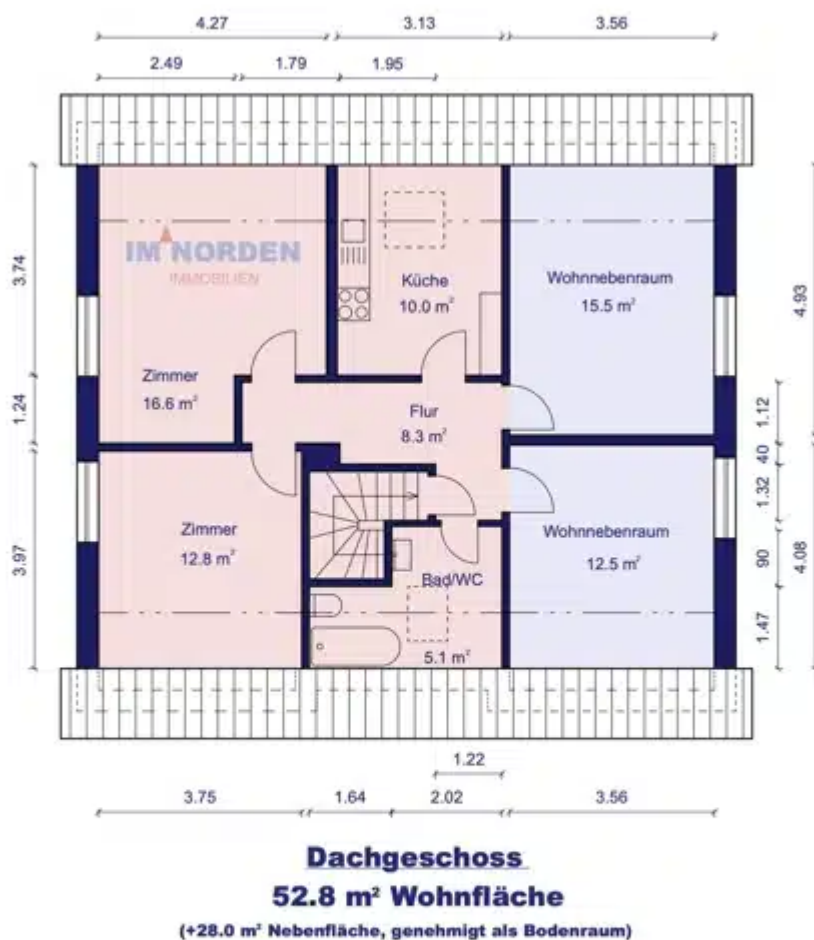
Zimmer 4 OG



Bad OG



Grundrisse



Im Norden Immobilien

Grundriss Dachgeschoss





Erdgeschoss

100.3 m²

Im Norden Immobilien

Grundriss Erdgeschoss





Im Norden Immobilien

Grundriss Kellergeschoss



Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

