

Großes 2-Familienhaus mit Weitblick über Eutin

23701 Eutin, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: H-305-23



Wohnfläche ca.: **197,10 m²** – Gesamtfläche ca.: **329,30 m²** – Zimmer: **7** – Kaufpreis:
620.000 EUR



Großes 2-Familienhaus mit Weitblick über Eutin

Objekt-ID	H-305-23
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Alter Braaker Weg 27 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	12
Flurstück	74/27 und 74/16
Wohnfläche ca.	197,10 m ²
Nutzfläche ca.	132,20 m ²
Gesamtfläche ca.	329,30 m ²
Grundstück ca.	1.307 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Außenstellplätze	2
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	620.000 EUR



Objektbeschreibung

Das 1972 errichtete Zweifamilienwohnhaus mit Vollkeller befindet sich auf einem sehr gepflegten, rd. 1.300 m² großen Grundstück.

Aufgrund der großen Grundstücke, auch in der Nachbarschaft, wurden bereits Grundstücksteilungen und weitere Bebauungen vorgenommen. Auch hier könnte daher eine weitere Bebauung möglich sein, was baurechtlich abzuklären wäre.

Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine relativ steile Zufahrt, was allerdings den Vorteil hat, dass man vom Haus aus einen weitschweifenden Blick über Eutin hat.

Das Haus teilt sich in 2 abgeschlossene Wohnungen auf, wobei die Wohnung im Erdgeschoss aktuell als Ferienwohnung vermietet wird und die Wohnung im Obergeschoss noch befristet bis in das Jahr 2024 vermietet ist.

Die gesamte Wohnfläche beträgt rd. 197 m², hinzu kommen rd. 132 m² Nutzfläche im Keller.

Der Kellerzugang erfolgt über einen separaten Eingang, die Kellergarage, aber natürlich auch direkt aus dem Hausflur.

Von der Nutzung her bieten sich hier aufgrund der Aufteilung des Hauses verschiedene Möglichkeiten. Eigennutzung, Teilvermietung oder vollständige Fremdvermietung sind denkbar.



Ausstattung

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde erst 2022 vollständig (bis auf die Küche und Bäder) modernisiert und für die Ferienvermietung möbliert. Eine Übernahme der Möbel kann nach Absprache erfolgen.

Diese Wohnung hat rd. 117 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, 2 Bäder und eine große Küche. Die 26 m² große Terrasse bietet zudem angenehmen Wohnkomfort und einen schönen Ausblick.

Die im Obergeschoss befindliche und aktuell vermietete Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, ein Bad, Küche und einen Balkon.

Diese Wohnung hat eine Wohnfläche von rd. 80 m².

Der gesamte Kellerbereich inkl. der Kellergarage um fasst eine Nutzfläche von rd. 132 m². Hier stehen insgesamt 7 Räume zur Verfügung, die teilweise auch beheizt sind.

Die Ölzentralheizung stammt aus dem Jahre 1990, hat aktuell aber noch gute Werte und läuft störungsfrei.

Durch ein vor Jahren bereits angebrachtes Wärmedämmverbundsystem wurde das Haus bereits energetisch deutlich modernisiert.

Die Empfehlung des Energieberaters ist der Einbau eines Gasbrennwertkessels und einer Luftwärmepumpe, was bereits in Kombination mit der Isolierung der Leitungen im Keller zu einer Energieeffizienzklasse A führen würde.

Auch die Fenster wurden bereits einmal erneuert, im gesamten Erdgeschoss und teilweise im Kellergeschoss sind dabei Rollläden eingebaut worden. Der Einbau einer Dreifachverglasung würde zudem die energetischen Bedingungen nochmals erheblich verbessern.

Über Fördermöglichkeiten im Rahmen der energetischen Sanierung beraten wir Sie gern.

Die Grundrisse und die Bilder in dieser Offerte geben einen ersten Überblick zur Ausstattung und Aufteilung des Hauses, alles Weitere zeigen wir Ihnen gern im Rahmen einer Besichtigung vor Ort.



Lage

Der alte Braaker Weg ist eine Anliegerstraße, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist und zu einer begehrten Wohnlage gehört. Zum Stadtzentrum sind es ca. 2 km, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen.

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.

Durch kurze Wege zur B 76 ist man in wenigen Minuten auf der A1 und erreicht so schnell Lübeck und Kiel in nur ca. 30–40 Minuten.

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 188.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

großes und sehr gepflegtes Grundstück, 2 abgeschlossene Wohnungen, Vollkeller mit Kellergarage



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.10.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	188,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



Objektfotos



Ansicht von der Zufahrt



Blick zur Terrasse



Zufahrt



Hauseingang





Treppe zum Eingang



hinterer Garten



seitlicher Weg am Haus



Blick in den Garten





Terrasse EG Wohnung



Balkon OG Wohnung



Luftbild in Richtung kleiner See



Hausflur mit Treppe ins OG





Flur EG



Küche EG



Wohnzimmer



Essbereich



Blick auf die Terrasse



Terrasse





Zimmer EG



Duschbad EG



großes Bad EG



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



Zimmer EG





Flur OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Blick vom Balkon



Zimmer OG



Schlafzimmer OG

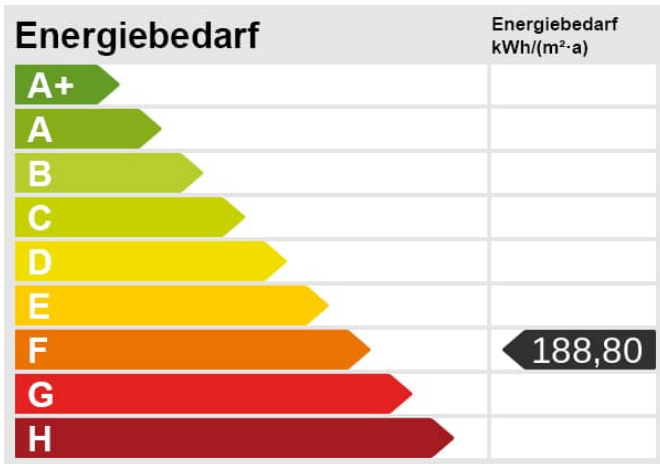




Küche OG



Bad OG



Energieskala



ABW 27





<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-zweifamilienhaus-in-eutin-kaufen-h-305-23/>



Grundrisse



Kellergeschoss

132.2 m²

Kellergeschoss

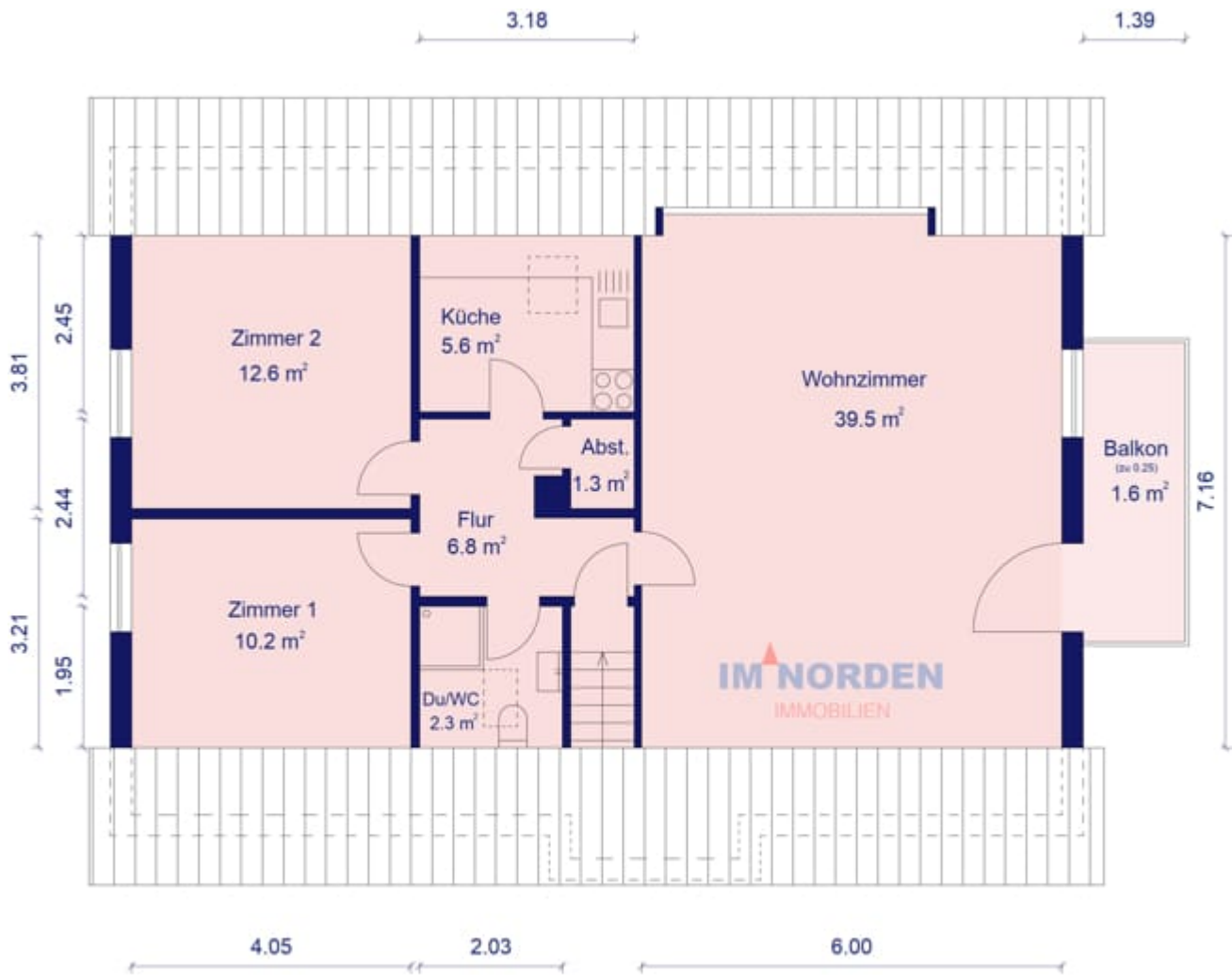




Erdgeschoss
117.2 m²

Erdgeschoss





Dachgeschoss
79.9 m²

Dachgeschoss



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





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

