

# Attraktive Eigentumswohnung mit Loggia in beliebter Wohnlage von Eutin

23701 Eutin, Wohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-140-26



Wohnfläche ca.: **57,40 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2,5** – Kaufpreis: **146.000 EUR**



## Attraktive Eigentumswohnung mit Loggia in beliebter Wohnlage von Eutin

Objekt-ID	ETW-140-26
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Ulmenstraße 14 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	2
Flurstück	130/93
Etage	EG
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	57,40 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	2.877 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1,5
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	146.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit sonniger Südwest-Loggia befindet sich im Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur 12 Wohneinheiten in Eutin.

Die ca. 57,4 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2013 modernisiert und bietet einen gut geschnittenen Grundriss mit Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche mit Waschmaschinenanschluss, Flur und Badezimmer.

Zur Wohnung gehören ein fest zugeordneter PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus, ein Kellerraum sowie ein zusätzliches Abteil im Dachgeschoss. Gemeinschaftlich stehen ein Wasch- und Fahrradraum im Keller sowie ein Trockenboden zur Verfügung.

Die Wohnanlage und Außenanlagen präsentieren sich in gepflegtem Zustand und werden von einer engagierten Eigentümergemeinschaft betreut.

Ende 2024 wurde ein Sachverständigengutachten zur Überprüfung der Maueranker erstellt. Über mögliche Sanierungsmaßnahmen sowie eine Anpassung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll 2026 entschieden werden.

Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug per 31.12.2024 ca. 21.581,72 €, davon entfallen ca. 1.606,86 € auf die Wohnung. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 382,06 €, inklusive ca. 52,62 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Die Wohnung kann frei übergeben werden und eignet sich sowohl zur Eigennutzung – ideal für Singles oder Zwei-Personen-Haushalte – als auch als interessante Kapitalanlage.



## Ausstattung

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss und betreten die Wohnung über einen großzügigen Flurbereich, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Auf der rechten Seite der Wohnung befinden sich die Küche, das Badezimmer sowie das kleinere Schlafzimmer. Durch die Ausrichtung profitieren diese Räume von angenehmer Morgensonne und einer freundlichen Belichtung. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände und Vorräte. Hier befindet sich außerdem der Durchlauferhitzer für die Warmwasserversorgung von Küche und Bad.

Das Wohnzimmer sowie das große Schlafzimmer auf der linken Wohnungsseite präsentieren sich hell und gut geschnitten. Besonders im Wohnbereich sorgt die breite Fensterfront für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden bieten auf dieser Hausseite bei Bedarf zusätzlichen Komfort und Beschattung. Die nach Südwesten ausgerichtete Loggia lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne entspannt zu genießen.

Im Jahr 2013 wurden bereits wesentliche Modernisierungen durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Elektrik, die Fenster, das Badezimmer, die Küche inkl. Einbauküche sowie die Bodenbeläge erneuert.

Für einen besseren Überblick über die Raumaufteilung verweisen wir auf den beigefügten Grundriss.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein separater Kellerraum sowie ein eigenes Abteil im Dachgeschoss.

Den Bewohnern des Hauses stehen außerdem ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum, ein Fahrradraum im Kellergeschoss sowie ein Trockenboden im Dachgeschoss zur Verfügung.

Ein direkt vor dem Haus gelegener PKW-Stellplatz ist der Wohnung fest zugeordnet und zur ausschließlichen Nutzung vorbehalten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.



## Lage

Die zum Kauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Hochkamp in Eutin, der durch eine ruhige und gewachsene Wohnbebauung geprägt ist.

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 Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 194.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

ruhige Lage, Loggia, Stellplatz im Freien, Kellerabteil + Abteil im DG

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	194,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



## Objektfotos



Blick auf die Wohnung



Blick auf die Wohnung von der Ulmenstraße



Wohnungseingang



Komfortabler Flur, Zugang zu allen Räumen





Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Sichtachse zu Loggia



Loggia



Loggia



Schlafzimmer



Schlafzimmer





Schlafzimmer mit Blick zum Badezimmer



kleines Schlafzimmer



kleines Schlafzimmer



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer



Küche mit Einbauküche





Küche mit Einbauküche



Flur mit Blick zur Wohnungstür



Treppe in das Dachgeschoss



Dachgeschoss

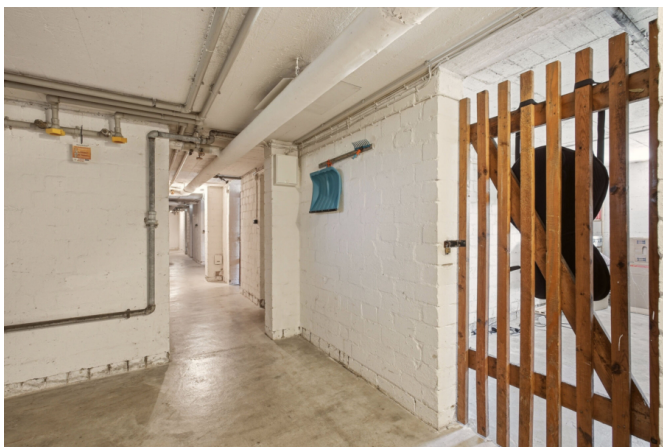


Dachgeschoss



Treppe in den Keller





Keller mit Abstellraum



gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum



gemeinschaftlicher Fahrradkeller



Zugang zum Hauseingang

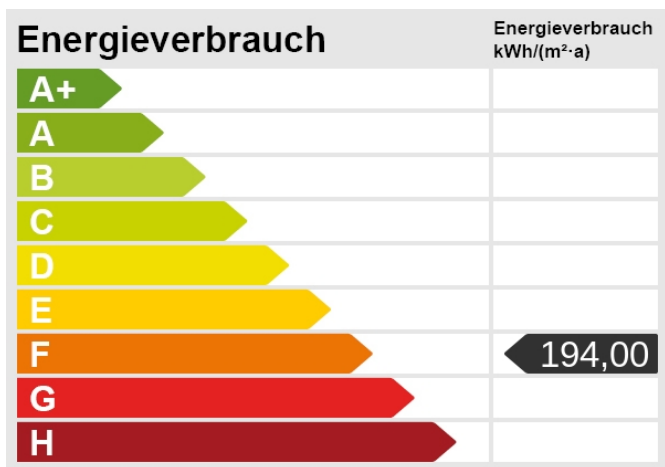


Außenansicht, Hauseingang

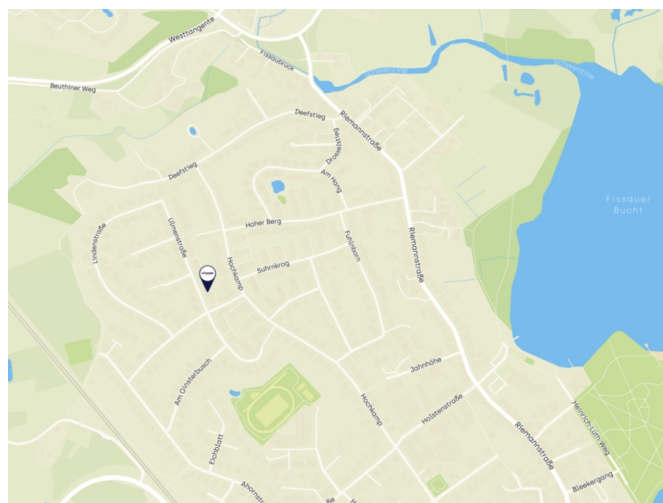


Aussenansicht

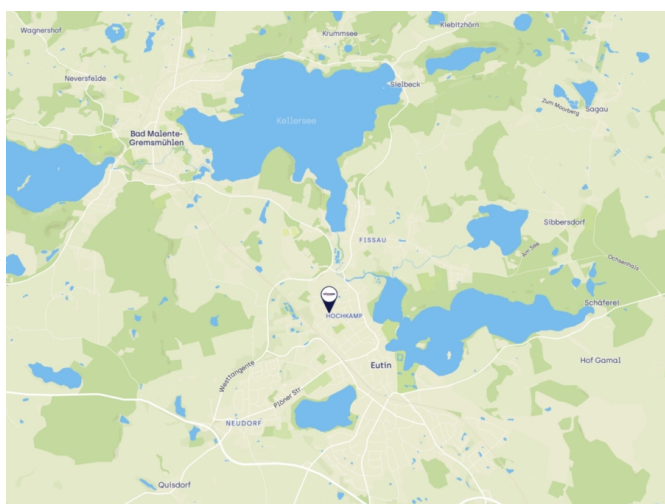




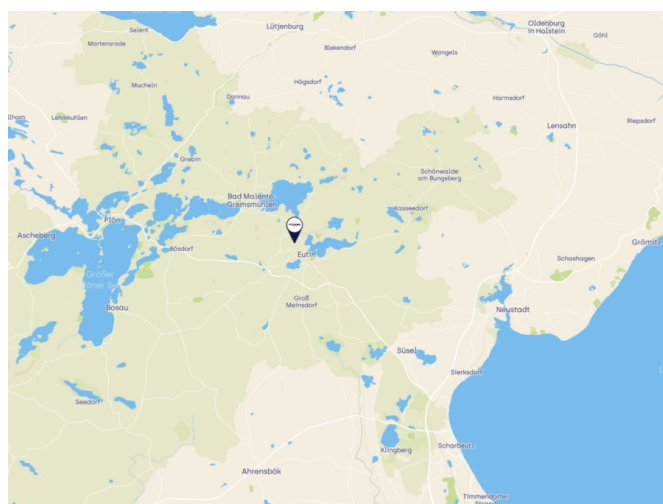
Energieskala



Lageplan



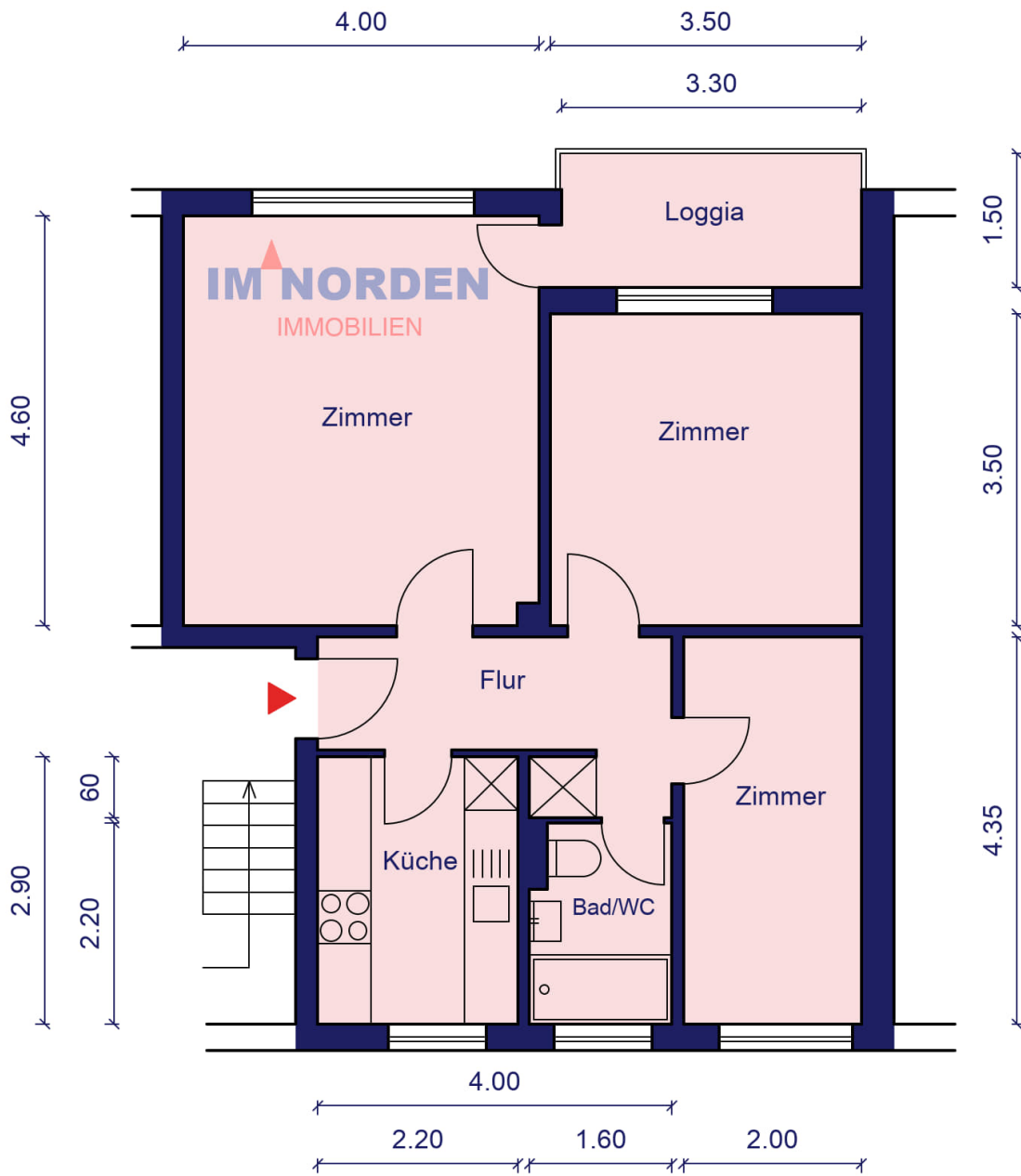
Lageplan



Lageplan



# Grundriss



**WET Nr. 8**

**57.4 m<sup>2</sup>**



## Ansprechpartnerin

Name	Frau Mylena Hoffmann
Position	Vertriebsassistentin
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	mylena.hoffmann@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	004945217904512
Mobil	004915128601000

