

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Südbalkon und Garage in Eutin

23701 Eutin, Wohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-142-26



Wohnfläche ca.: **86,30 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis: **228.000 EUR**



## Gepflegte Eigentumswohnung mit Südbalkon und Garage in Eutin

Objekt-ID	ETW-142-26
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Alter Braaker Weg 21 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	12
Flurstück	74/4
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	86,30 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.757 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1979
Zustand	gepflegt
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	380,00 EUR
Kaufpreis	228.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1979 überzeugt mit einem gepflegten Gesamtzustand und einer attraktiven Lage.

Auf rund 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein modernes Badezimmer, ein praktischer Abstellraum sowie ein großzügiger Balkon in sonniger Südausrichtung zur Verfügung. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang des Tages.

Komplettiert wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie eine Garage, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

Die überschaubare Wohnanlage mit nur acht Wohneinheiten wird von einer regionalen Hausverwaltung professionell betreut. Dank der engagierten Eigentümergemeinschaft befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand. Die gemeinschaftliche Heizungsanlage wurde im Jahr 2018 erneuert und unterstreicht die kontinuierliche Instandhaltung der Immobilie.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 380 €, davon fließen rund 91 € in die Erhaltungsrücklage. Zum 31.12.2025 belief sich die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft auf 45.690,72 €, der auf die Wohnung entfallende Anteil beträgt ca. 6.701 €.

Die Wohnung wird frei übergeben und bietet damit maximale Flexibilität.

Ob Sie sich hier selbst ein neues Zuhause schaffen oder in eine wertbeständige Kapitalanlage investieren möchten – beide Möglichkeiten bieten gute Perspektiven.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots.



## Ausstattung

Ankommen, wohlfühlen und die Sonne auf dem eigenen Balkon genießen – genau das erwartet Sie in dieser gepflegten Eigentumswohnung. Mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Südbalkon und einer kleinen, gepflegten Wohnanlage bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause oder eine wertbeständige Kapitalanlage.

Schon der großzügige Eingangsbereich mit seinem einladenden Flur vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar und es steht ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Staumöglichkeiten zur Verfügung.

Der Lebensmittelpunkt dieser Wohnung ist ohne Frage das großzügige Wohnzimmer mit Ausrichtung nach Südwesten. Dank der großen Fensterfront und der doppelflügeligen Balkontür ist der Raum wunderbar hell und profitiert besonders von der Nachmittagssonne. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers und lädt mit seiner Markise zum entspannten Verweilen im Freien ein.

Auf der rechten Seite des Flures liegt das Schlafzimmer, das über einen großzügigen Einbauschränk mit Schiebetüren verfügt, der für viel Stauraum sorgt und den Raum optimal ergänzt. Das zweite Zimmer, gegenüber vom Eingangsbereich, eignet sich hervorragend als Homeoffice oder Gäste-/Kinderzimmer – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

Das Badezimmer wurde Anfang 2019 aufwendig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitlosen, gepflegten Design. Ausgestattet mit Dusche und Badewanne, einem Handtuchheizkörper sowie einem integrierten Radio bietet es zusätzlichen Komfort für einen angenehmen Start in den Tag.

Die Küche verfügt über eine gepflegte Einbauküche älteren Baujahres. Ein großes Fenster sorgt auch hier für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich außerdem ein praktischer Abstellraum – ideal für Haushaltsutensilien oder Vorräte.

Die Wohnräume sind mit Teppichboden ausgestattet, während die Küche gefliest und das Badezimmer mit pflegeleichtem Vinylboden ausgestattet ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zur Wohnung gehörende Garage. Sie bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern dank ihrer Größe auch zusätzlichen Stauraum – beispielsweise für Fahrräder, E-Bikes oder andere Freizeitutensilien.

Lassen Sie die Bilder in Ruhe auf sich wirken. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich bei einer Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße in gefragter Wohnlage von Eutin. Die gute Lage mit Nähe zum Stadtkern, zu guten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die schnelle Anbindung an die B76 überzeugen.

Als Kreisstadt des Kreises Ostholstein begeistert Eutin mit seiner einzigartigen Lage im Herzen der Holsteinischen Schweiz. Umgeben von zahlreichen Seen und Wäldern bietet die Stadt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die historische Altstadt, das bekannte Eutiner Schloss sowie ein vielseitiges Kultur- und Veranstaltungsangebot verleihen der Stadt ihren besonderen Charme.

Darüber hinaus verfügt Eutin über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhaus, Kindergärten, Schulen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die beliebten Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto bereits in rund 15 Minuten erreichbar.

Rund 17.000 Einwohner schätzen die hohe Lebensqualität zwischen den Städten Lübeck und Kiel. Beide Städte sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem zu erreichen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Garage, Balkon, modernes Duschbad inkl. Badewanne, Kellerraum



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.01.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	125,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Blick auf die Eigentumswohnung



Blick auf die Eigentumswohnung



Zuwegung zum Hauseingang



Treppe zum Hauseingang





Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Diele



Schlafzimmer mit großem Fenster



Diele und Blick zum Wohnzimmer



Wohnzimmer und Blick zum Balkon





Wohnzimmer und Blick zum Balkon



Sonniger Balkon



Sonniger Balkon



Wohnzimmer, Essecke mit Blick zum Balkon



Wohnzimmer



Diele mit Blick zum Gästezimmer/ Homeoffice





Gästezimmer/Homeoffice



Küche mit Einbauküche



Einbauküche



Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Diele und Blick zur Wohnungstür





Treppenhaus



Kellerbereich



Außenansicht, Garage



Blick auf das Mehrfamilienhaus, Lage der Wohnung



Außenansicht, Garten

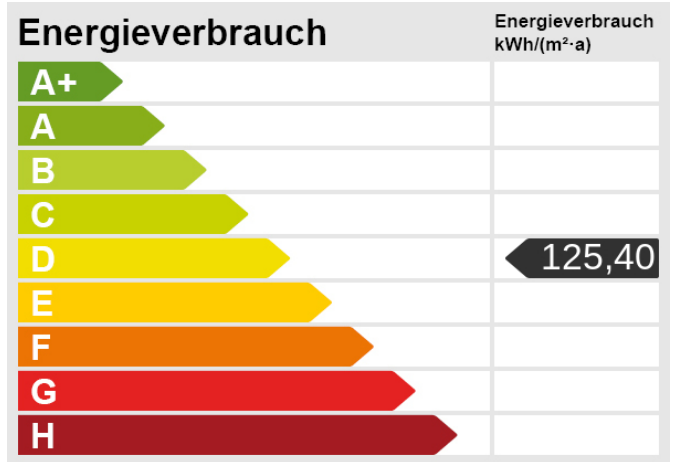


Außenansicht, Garten

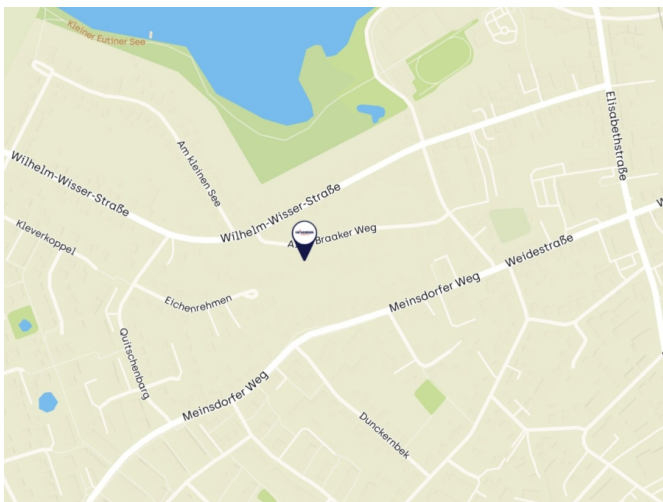




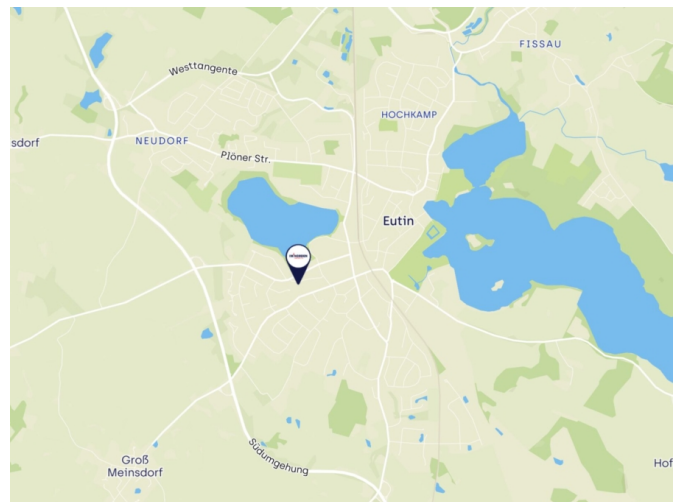
Außenansicht, Südseite



Energieskala

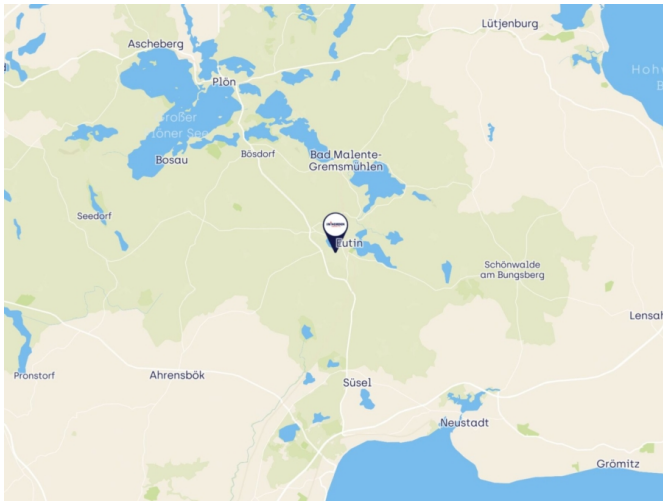


Lageplan



Lageplan

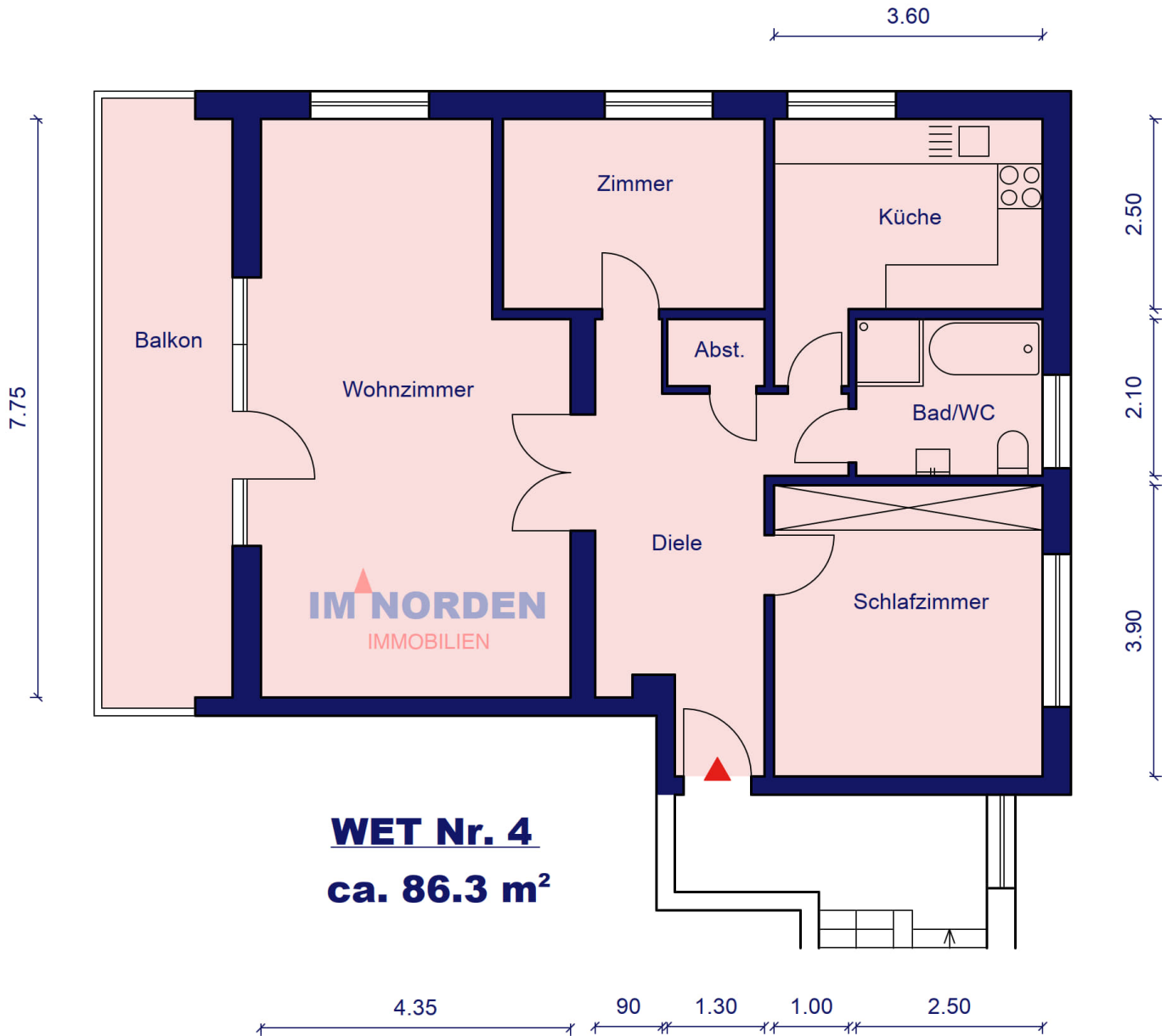




Lageplan



Grundriss



## Ansprechpartnerin

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





## 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](mailto: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

