

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Eutin

### Große "hyggelige" DHH in Ostseennähe für Familie und Homeoffice



Objekt-Nr. OM-233347

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **395.000 €**

23701 Eutin  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	487,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	209,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ich biete eine große, geräumige Doppelhaushälfte mit viel Platz für Familie und Homeoffice. Es war seit Erbauung 1923 in Familienbesitz und wurde ständig saniert und renoviert. Die zwei großzügig angelegten Wohntagen werden mittlerweile durch den 1983 ausgebauten Dachboden und den Keller mit 2019 saniertem Freizeitraum, Werkstatt, HWR und Saunabereich mit sanitären Anlagen ergänzt. Vom Saunabereich gelangt man direkt in den liebevoll angelegten und gepflegten Garten hinter dem Haus. Vom Esszimmer tritt man direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die über eine Holzterrasse ebenfalls in den Garten führt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine alte eingebaute Holzküche, die als offener Durchgangsbereich zum Esszimmer konzipiert wurde. Außerdem gibt es ein Bad mit Wanne und großem Wohnzimmer, das zu früheren Zeiten in zwei Zimmer aufgeteilt war.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, zwei ohne Schrägen, eines mit Schräge und ein großes Duschbad mit zwei Waschbecken.

Eine Treppe führt ins helle Dachgeschoß, das sogar Platz für einen Schlaf- und Arbeitsbereich bietet.

Durch die echten Bornholmer Holzfenster, die z.T. originalen Dielenböden und Holzdecken wirkt das Haus besonders hyggelig.

Das Haus bietet sich aufgrund der großzügigen Verteilung für Homeoffice oder selbständige Tätigkeiten an.

Unter der Terrasse befinden sich noch ein offener Holzschuppen und ein abschließbarer Fahrradschuppen. Zum Nachbargrundstück angrenzend liegt ein Gartenhäuschen mit abschließbarem Geräteschuppen. Die Auffahrt endet in einem Carport. Vor dem Haus liegt noch ein weiterer kleiner sichtiggeschützter Garten.

Aus- und Anbaupotenzial ans Hinterhaus zur Erweiterung der Geschosse sind gegeben und würden baurechtlich genehmigt.

## Ausstattung

Das Haus ist zwar alt, wurde aber ständig saniert und gepflegt. Das Dach wurde jährlich von einer Dachdeckerfirma kontrolliert und ggf instandgesetzt. Schönheitsreparaturen wie Teppichböden und Malerarbeiten wären jetzt fällig und die Küche entspricht sicherlich auch nicht mehr den heutigen Ansprüchen, aber darüber kann man sich unterhalten. Die Korkböden in der Küche und im oberen Bad müssten überarbeitet werden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das gemütliche Haus liegt wenige Gehminuten vom Kleinen Eutiner See entfernt, der zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einlädt. In ca 15 Minuten ist man zu Fuß in der Eutiner Altstadt. Auch Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof sind fußläufig zu erreichen. Der Weg aus Eutin führt direkt zur Umgehungsstraße B76 mit Richtungen nach Lübeck/Hamburg oder Kiel/Fehmarn - ideal für Pendler! Das nächste Strandbad in Haffkrug ist nur 15 km entfernt. Eine Bushaltestelle ist 50m entfernt.

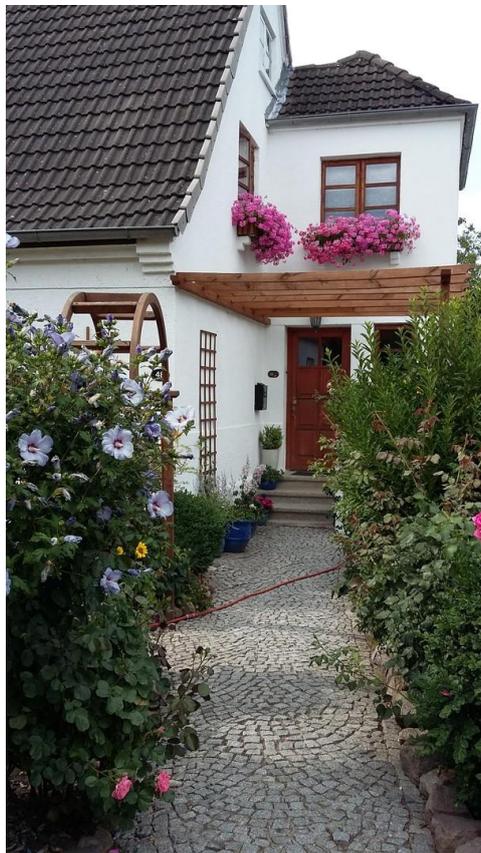
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten Hinterhaus

# Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Gästebad

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Wohnzimmer/Musikzimmer

# Exposé - Galerie



EG Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Treppe zum DG



DG

# Exposé - Galerie



DG



Keller/Waschküche/Heizung

# Exposé - Galerie



KellerWC Sauna



Keller Saunabereich

# Exposé - Galerie



Keller Saun Ausgang Garten



Keller/Großer Hobbykeller

# Exposé - Galerie



Keller/Werkstatt



Keller/Werkstatt

