

Exposé

Einfamilienhaus in Eutin

**OHNE MAKLER ! Charmantes Haus auf gr. Anwesen zw.
den Eutiner Seen nah der Ostsee (Holst. Schweiz)**



Objekt-Nr. OM-408458

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus und Maren Himmerkus

23701 Eutin
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.994,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	201,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

OHNE MAKLER!

Charmantes Haus auf parkähnlichem Anwesen zwischen den Eutiner Seen (Holsteinische Schweiz) - nah der Ostsee

Willkommen in Eutin, einer historischen schleswig-holsteinischen Kleinstadt - und gleichzeitig Kreisstadt des Kreises Ostholstein, in malerischer Umgebung und mit familienfreundlicher Atmosphäre.

Es erwartet Sie ein großzügiges Haus mit einer Wohnfläche von ca 173 m² (Nutzfläche ca 200 m²), das perfekt für Familien (oder sehr großzügiges Wohnen allein oder zu zweit) geeignet ist.

Das Haus bietet neben zwei großen Dielen insgesamt 6 Zimmer sowie 2 Badezimmer (jeweils mit separatem WC), die für ausreichend Platz und Komfort sorgen. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine große Garage - im Stil eines Zwillingshauses.

Genießen Sie entspannte Stunden im knapp 4000 qm großen und vollständig eingewachsenen eigenen parkähnlichen Garten mit zwei Terrassen, zwei kleinen Wäldchen, einer kleinen Laube und einem Shelter, der weitere idyllische Übernachtungsmöglichkeiten am Lagerfeuer bietet.

Bei Interesse können Sie natürlich gerne mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Zuschriften von MAKLERN, die unser Haus für uns vermakeln wollen, sind NICHT erwünscht.

Ausstattung

- > große Garage (im Stil eines Zwillingshauses)
- > 3 weitere Stellplätze
- > Windfang
- > 2 große Wohn-Dielen im Zentrum beider Geschosse
- > original dänische Sprossen-Holzfenster, nach außen zu öffnen
- > dänische Sprossen-Terrassentüren / Sprossen-Haustür
- > Sichtbalken
- > Böden aus Naturstoffen (Eiche, Buche, Naturteppich, Fliesen)
- > (Holz-)Ofen als Alternativheizung zur Gasheizung
- > 2 Badezimmer (jeweils mit separatem WC)
- > umfassende Sanierung in den Jahren 2017-2020
- > 2 Terrassen (Südost und Südwest)
- > Gartenlaube
- > Shelter zum Draußenübernachten für 4 Personen mit Blick auf
- > Feuerstelle im Garten
- > zwei kleine Wäldchen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Lage des Hauses könnte nicht besser sein. Das Grundstück liegt zwischen Kellersee und Großem Eutiner See in unmittelbarer Nähe des Flusses Schwentine, so dass alle Arten von Wassersport betrieben und ausgedehnte Spaziergänge sowie Radtouren in der wunderschönen Holsteinischen Schweiz unternommen werden können. Die Ostseestrände in Sehlendorf und Haffkrug können mit dem Auto bequem in 20 Minuten erreicht werden.

Das Haus liegt zentrumsnah.

Eine Bushaltestelle ist nur 300 m entfernt, womit eine noch bequemere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und z.B. an die Bahnlinie zwischen Kiel (47 min) und Lübeck (22 min) gegeben ist. Auch der Hamburger Hauptbahnhof ist vom Eutiner Bahnhof in 1 Stunde 20min bequem mit der Bahn erreicht, mit dem Auto in 1h10.

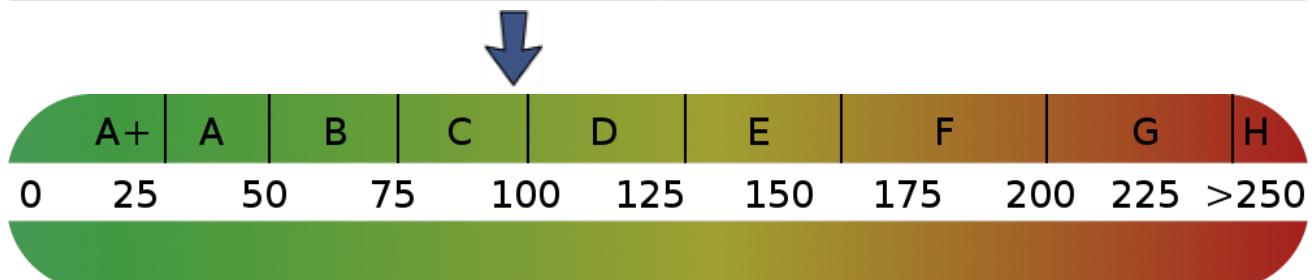
Ein Supermarkt befindet sich ebenfalls in nur 250 m Entfernung, sodass Sie Ihre täglichen Einkäufe mühelos erledigen können.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



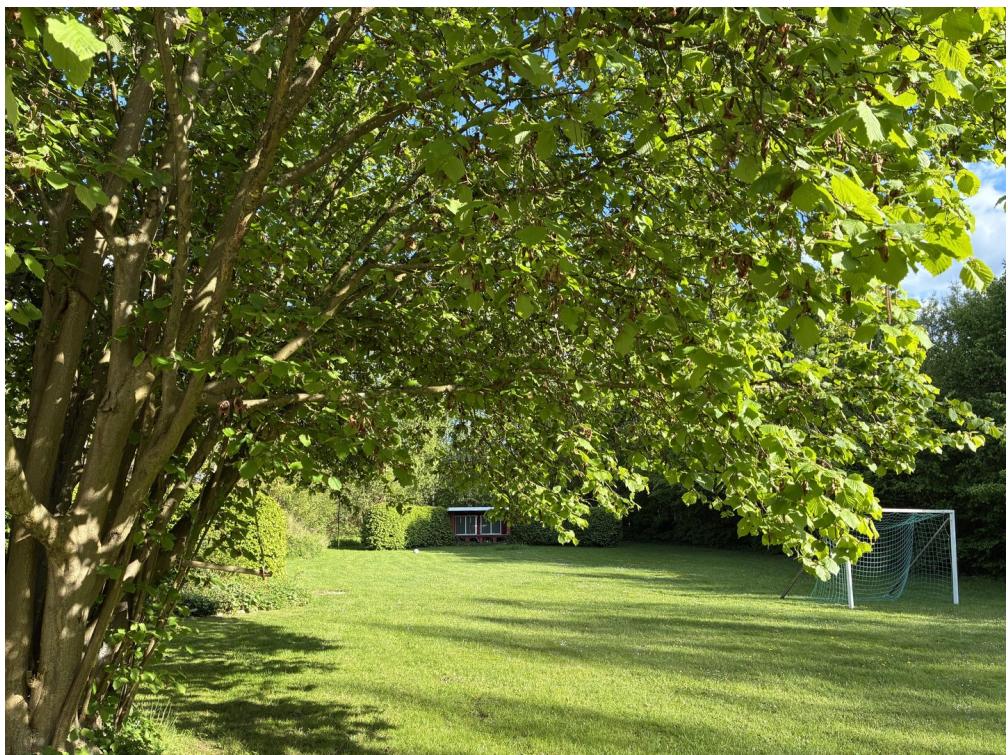
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



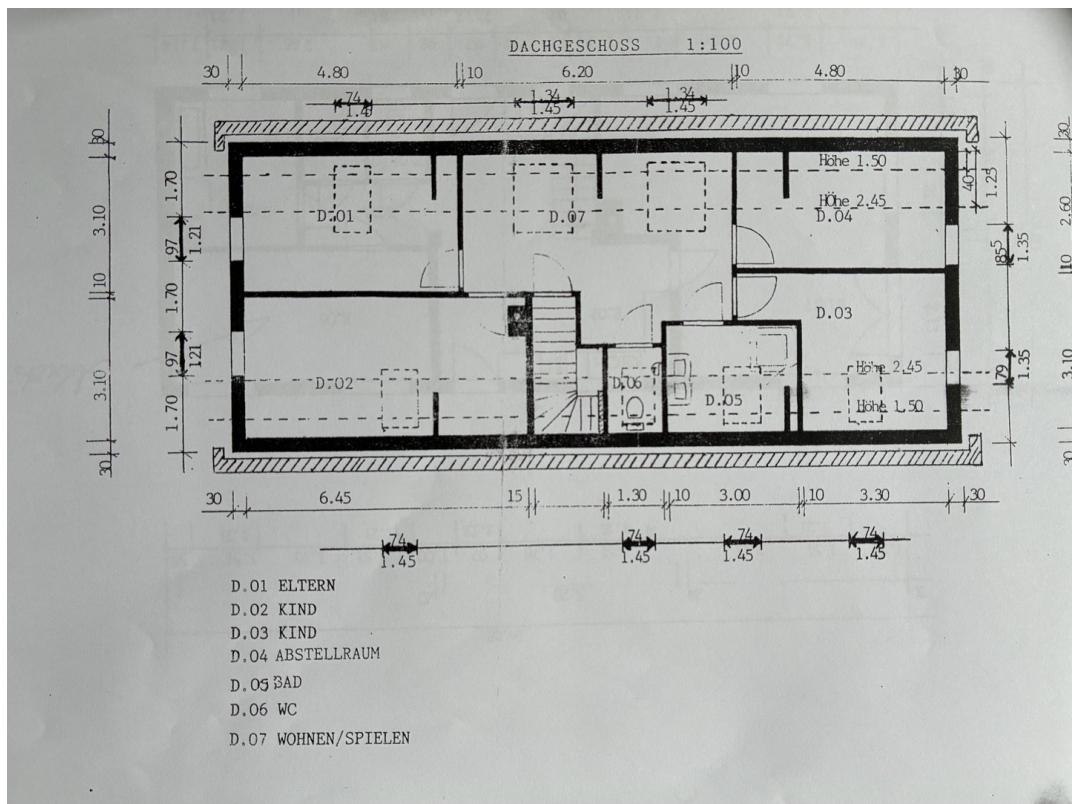
Exposé - Galerie



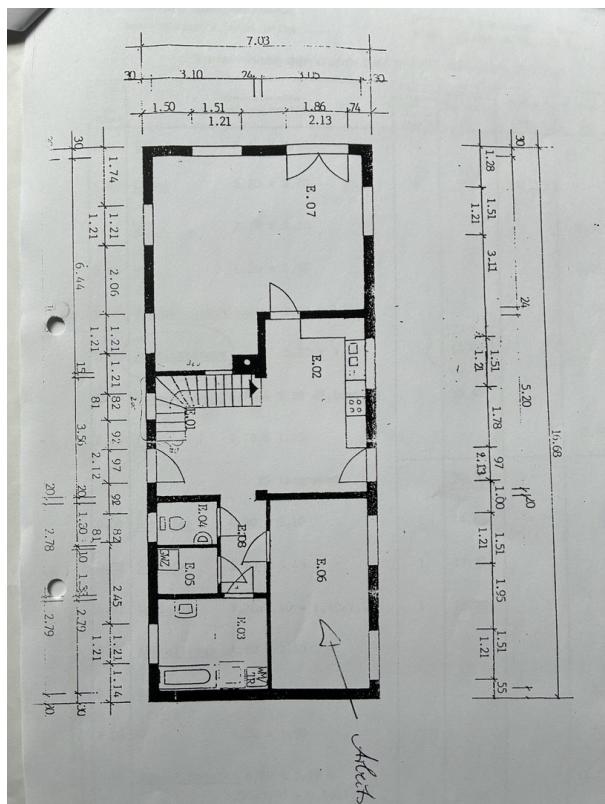
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

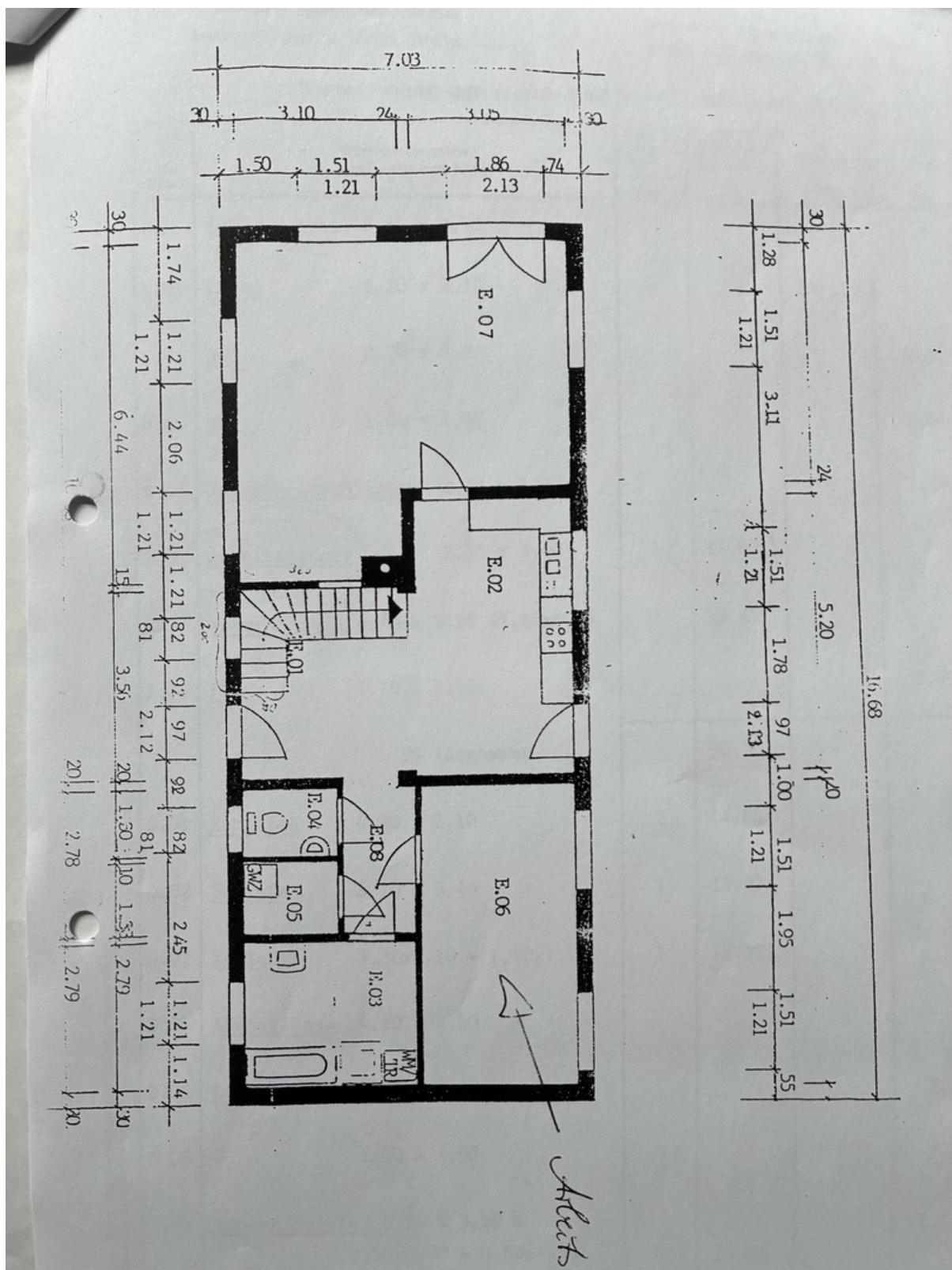


Exposé - Galerie



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283							
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anlehnungspunkt eines Balkans	Wohn- und Schlafraum einschl. Küche und Anbau(?)	Wohn- und Schlafräume qm	Küche qm	Nebenräume qm	Gewerb./bew. Wirtsch.-R.?	qm
E.01	Diele 3,56 x 3,30					11,74	
E.02	Küche 5,20 x 3,10	1		16,12			
E.03	Bad 2,79 x 3,25				9,06		
E.04	WC 1,30 x 1,80				2,34		
E.05	Heizung/Anschlüsse 1,33 x 1,80				2,39		
E.06	Arbeitszimmer 5,20 x 3,00	1	15,60				
E.07	Wohnen/Essen 4,70 x 3,29 + 3,10x6,44	1	35,42				
E.08	Flur 2,78 x 1,40				3,89		
EG insgesamt				96,56 m ²			
D.01	Schlafen 4,80 x 3,10	1	14,88				
D.02	Schlafen 3,10 x 6,45	1	19,95				
D.03	Schlafen 3,30x3,10 + 1,40x1,10	1	11,77				
D.04	Abstellraum 4,80 x 2,60				12,48		
D.05	Bad 3,00 x 2,40				7,20		
D.06	WC 1,30 x 1,90				2,47		
D.07	Wohnen/Spielen 6,20 x 3,10 + 3,30x0,70 + 0,50x1,90	1	22,62				
DG insgesamt				91,37 m ²			
Bütin 15.3.93 der 19 gratuit abholbar							
E. BRUHN Baugesellschaft mbH Tiefenfeldstrasse 10 D-7220 Stuttgart-6 Telefon 0711/4662-1651							

Exposé - Grundrisse



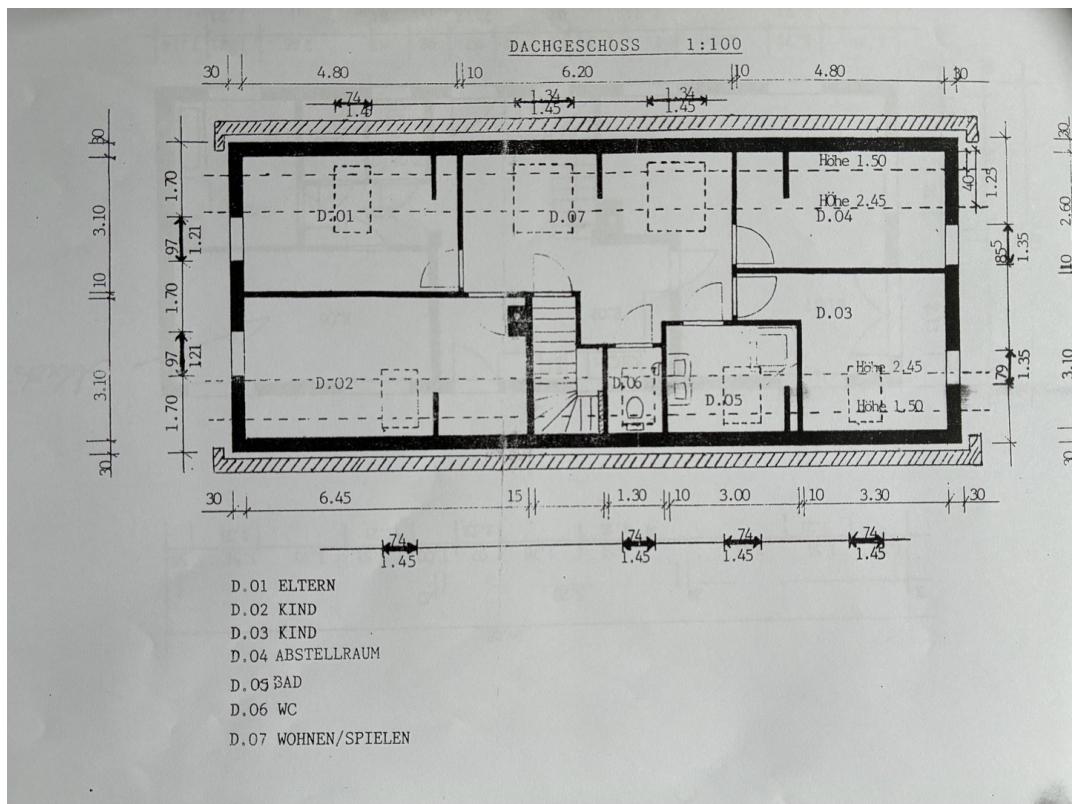
Exposé - Grundrisse

Lfd. ¹⁾ Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume ¹⁾ qm	Gewerbl.) bzw. Wirtsch.-R.)
						qm
E.01	<u>Diele</u> 3,56 x 3,30				11,74	
E.02	<u>Küche</u> 5,20 x 3,10	1		16,12		
E.03	<u>Bad</u> 2,79 x 3,25				9,06	
E.04	<u>WC</u> 1,30 x 1,80				2,34	
E.05	<u>Heizung/Anschlüsse</u> 1,33 x 1,80				2,39	
E.06	<u>Arbeitszimmer</u> , 5,20 x 3,00	1	15,60			
E.07	<u>Wohnen/Essen</u> 4,70 x 3,29 +3,10x6,44	1	35,42			
E.08	<u>Flur</u> 2,78 x 1,40				3,89	
	EG insgesamt		96,56 m ²			
D.01	<u>Schlafen</u> 4,80 x 3,10	1	14,88			
D.02	<u>Schlafen</u> 3,10 x 6,45	1	19,95			
D.03	<u>Schlafen</u> 3,30x3,10 + 1,40x1,10	1	11,77			
D.04	<u>Abstellraum</u> 4,80 x 2,60				12,48	
D.05	<u>Bad</u> 3,00 x 2,40				7,20	
D.06	<u>WC</u> 1,30 x 1,90				2,47	
D.07	<u>Wohnen/Spielen</u> 6,20 x 3,10 + 3,30x0,70 + 0,50x1,90	1	22,62			
	DG insgesamt		91,37 m ²			
	Eutin den 15.3.93					
	Gesamte Wohnfläche 187,93					

600/0125 - Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 (Mustier WKA)
 Deutscher Gemeindesamtverlag GmbH - 4/71 -

E. BRUNN
 Baugesellschaft mbH.
 Der Platz 10
 2430 GROßMÜLLEN
 Telefon 04562 - 5651

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. monatliche Nebenkosten

Kosten Fissaubrück 10a	monatlich	Σ	Quartal	halbjährlich	jährlich
Gas	263				
Strom	139				
Wasser	71				
Grundsteuer A	3,74				
		476,74		5720,88	
Grundsteuer B + Straßenrein.		119,82		479,28	
Abfallgebühren			79,86	159,72	
Gewässerunterhalt				18,52	
Schmutzwasserhebeanlage				100	
Wohngebäudeversicherung				390,61	
Schornsteinfeger				80	
Summen	579,08			6949,01	