

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eutin

### Siedlungshaus in Rotklinkerbauweise mit Südausrichtung und einzugsfertig



Objekt-Nr. OM-421658

### Einfamilienhaus

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Arne Birkhahn

Seestraße 9  
23701 Eutin  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich im Ortsteil Eutin Neudorf, unweit des kleinen Eutiner Sees. Das Haus hat eine Südausrichtung auf dem auf dem 600 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Die großzügige Terrasse und der Wintergarten schaffen eine besondere Aufenthaltsqualität.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird einzugsfertig übergeben.

Das Grundbuch des Objektes ist beim Verkauf lastenfrei.

Zwecks Ermittlung des Wertes wurden zwei unabhängige Gutachten erstellt, die bei Besichtigung eingesehen und das auch verschickt werden können.

Objektbesichtigungen sind nach Absprache möglich. Hierzu bitte ich um vorherige Kontaktaufnahme per e-mail oder telefonisch unter der 0151 74426836.

## Ausstattung

Der nach Süden ausgerichtete Wintergarten bietet auch in den Übergangszeiten eine besondere Aufenthaltsqualität. An warmen Sommertagen lässt sich dieser vollständig öffnen und bietet so mit der angrenzenden Terrasse Platz für schöne Aufenthalte.

Es gibt eine gepflegte Einbauküche, Echtholzparkett im Wohnzimmer und einen neuen Kaminofen (2025) und ein neues Badezimmer.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

1977 erfolgte die Erweiterung im Souterrain um ein Spiel - bzw. Gästezimmer. 1983 wurde der straßenseitige Windfang erstellt und 1988 der Wintergarten, der im Jahr 213 grundhaft instandgesetzt wurde. Für die An- und Umbauten liegen entsprechende Genehmigungen vor.

Das Dach des Hauses wurde 1999 neu eingedeckt und mit einer 120 mm Dämmung versehen. Die Gastherme (Brennwert) stammt aus dem Jahr 2011. Im letzten Jahr wurde noch ein neuer Ofen im Wohnzimmer eingebaut.

Der Energieausweis (Verbrauchsausweis) stammt aus dem Jahr 2022 mit einem ermittelten Wert von 94 kWh / (m<sup>2</sup> a). Für den Verkauf wird noch ein Bedarfsausweis erstellt. Durch die exponierte Südlage und die freie Dachfläche bieten sich gute Möglichkeiten zu Alternativen an.

## Lage

Die Rosenstadt Eutin bietet als Kreisstadt sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens. Mit ihrer Lage inmitten der Holsteinischen Schweiz bietet der Ort eine schöne Umgebung mit entsprechenden Freizeitmöglichkeiten. Das Haus befindet sich im Ortsteil Eutin Neudorf, unweit des kleinen Eutiner Sees.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Wintergarten außen



Wintergarten innen

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ofen



Treppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Kinderzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im OG



Bad im EG



Bad im Souterrain

# Exposé - Galerie

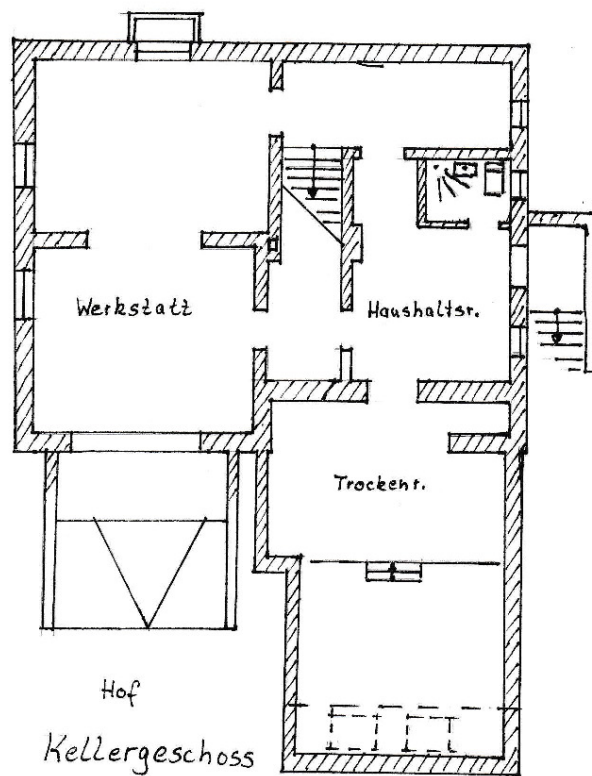


Gästezimmer im Souterrain

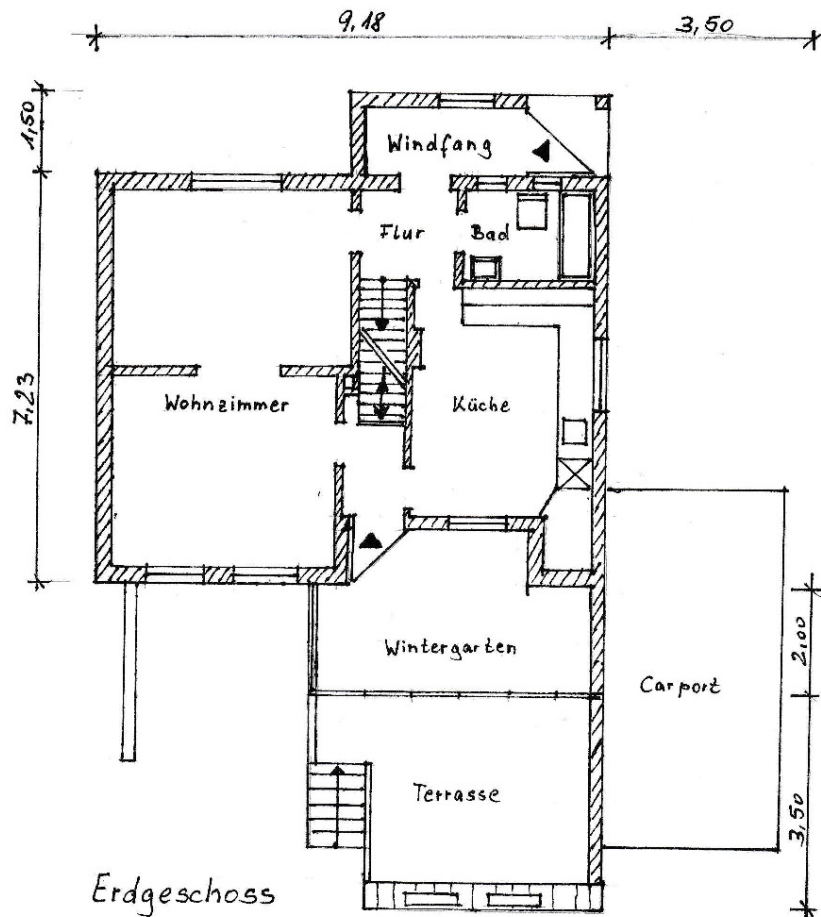


Ofen drehbar aus 2025

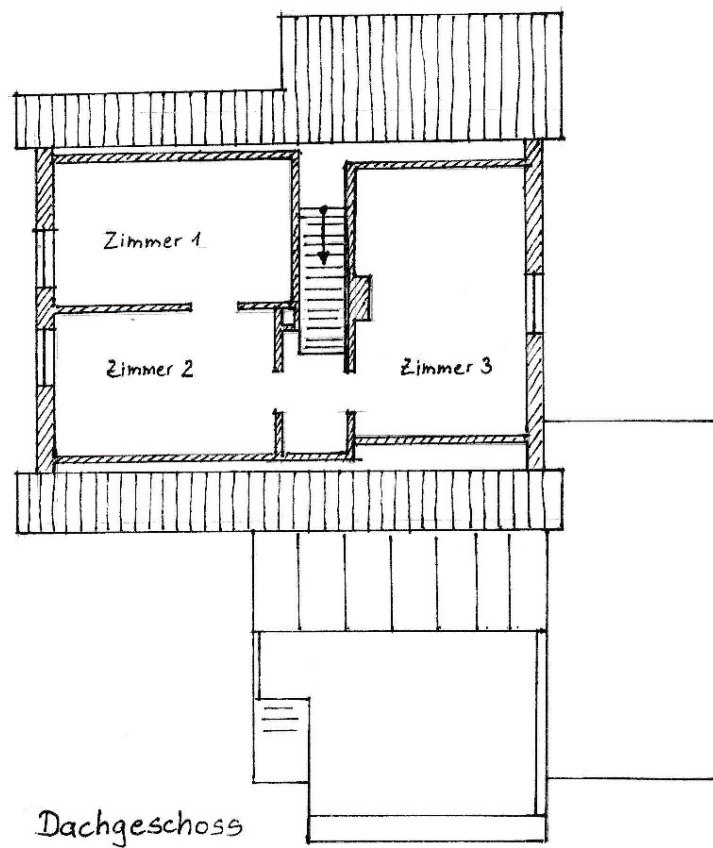
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Objektbeschreibung

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.11.2022

Flurstück: 97  
Flur: 4  
Gemarkung: Neudorf

Gemeinde: Eutin  
Kreis: Ostholstein

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

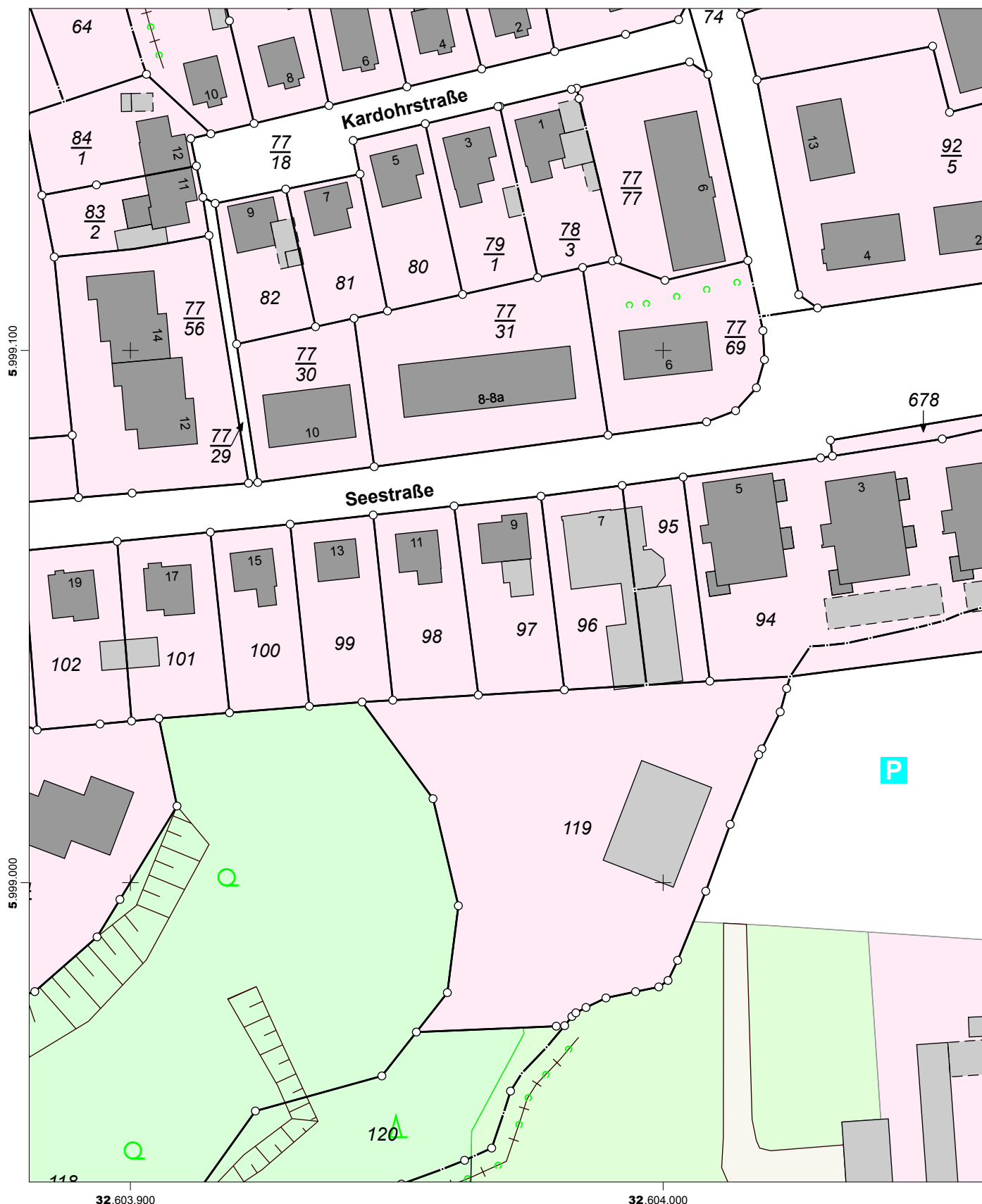


Erteilende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



## **Wertgutachten über das EFH Seestraße 9 in 23701 Eutin**

**Eigentümer: Katja Böhmke und Arne Birkhahn als Erbengemeinschaft**

### Grundstück:

Das Grundstück hat eine exakte Größe von **600 m<sup>2</sup>** (Flurstück 97 Gemarkung Neudorf). Es ist Eigenland mit Südausrichtung. Die Zufahrt zum Hof wird gemeinsam mit dem Nachbarn der Hausnummer 11 genutzt. Im Grundbuch keine Eintragungen in Abteilung II . Die Eintragung in Abteilung III wird bei Verkauf gelöscht.

### Haus:

Das Haus stammt aus dem Jahr 1939 und wurde als massives Siedlungshaus in Rotklinkerbauweise errichtet. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt **105 m<sup>2</sup>** zuzüglich **82 m<sup>2</sup>** Keller.

### An- Umbauten:

1977 erfolgte die Erweiterung im Souterrain um einen 21 m<sup>2</sup> großen Spiel- und Tobekeller. 1983 wurde straßenseitig der Windfang angebaut. 1985 das Carport und 1988 der Wintergarten. Für diese An- und Umbauten liegen entsprechende Baugenehmigungen vor.

### Instandhaltung:

Die Instandhaltung erfolgte regelmäßig. 1995 Einbau einer Gaszentralheizung sowie eines Kachelofens. 1999 wurde das Dach neu eingedeckt und mit 120 mm Dämmung bis unter den First gedämmt. 2011 wurde ein neuer Brennwertkessel eingebaut und im Jahr 2013 der Wintergarten grundhaft instandgesetzt. Der Austausch der Fenster erfolgte sukzessiv als Holz- mit Doppelverglasung, größtenteils mit außenliegendem Sonnenschutz (Rollo). Recht guter Allgemeinzustand. Ende 2023 erfolgte eine Renovierung im Inneren des Hauses. Neben umfangreichen Malerarbeiten im gesamten Haus, incl. Parkettverlegung im Wohnzimmer, wurde das Badezimmer sowie die Küche neu hergerichtet. 2025 wurde ein neuer Ofen im Wohnzimmer eingebaut.

### Energieausweis:

Ein Energieverbrauchsausweis wurde aktuell erstellt. Der ermittelte Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 94 kWh/(m<sup>2</sup>a) und der Primärenergieverbrauch bei 104 kWh(m<sup>2</sup>a). Das entspricht in der Skala der Einstufung C bzw. D

### Versicherung:

Gebäudeversicherung über die Provinzial in Eutin Versicherungsnummer: S1579.15.009.00.01.019

Anlagen Pläne