

## Zur Miete: Neuwertige Flächen im Zentrum, nutzbar als Praxis- oder Büroräume

23701 Eutin, Praxisfläche zur Miete

Objekt-ID: V-138-24



Bürofläche ca.: **124 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **185 m<sup>2</sup>** – Nettokaltmiete: **1.050,00 EUR**



## Zur Miete: Neuwertige Flächen im Zentrum, nutzbar als Praxis- oder Büroräume

Objekt-ID	V-138-24
Objekttypen	Büro/Praxis, Praxisfläche
Adresse	Albert-Mahlstedt Str. 40a 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	007
Flurstück	40
Etagen im Haus	1
Nutzfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Bürofläche ca.	124 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	185 m <sup>2</sup>
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954
Zustand	neuwertig
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Fliesenboden, Gewerblich nutzbar, Tageslichtbad, Teppichboden
Mieterprovision (gewerblich)	1874,25 € inkl. der ges. MwSt.
Kaution	3.150,00 EUR
Nettokaltmiete	1.050,00 EUR
Summe Miete netto	1.050,00 EUR



## Objektbeschreibung

Viele Eutiner kennen das zu mietende Gebäude noch als Wäscherei.

In 2019 hat der jetzige Eigentümer die ehemalige Wäscherei umfangreich umgebaut, saniert und ein sehr ansprechendes Gesundheitszentrum geschaffen.

Zurzeit finden hier im großen, hellen Kursraum Yogakurse oder Kurse für Schwangere statt, in den zwei Einzeltherapieräumen werden Patientinnen und Patienten von externen Spezialisten auf verschiedenste Weise behandelt.

Ein zentraler Empfang, Sanitärräume und eine Küche runden das Platzangebot ab, geparkt wird ganz praktisch auf dem davor liegenden Hof.

Jetzt können Sie die gesamte Immobilie so mieten, wie Sie sich aktuell präsentiert.

Es ist aber aufgrund der Raumstruktur und der gegebenen Infrastruktur durchaus eine alternative Büronutzung vorstellbar. Sollten Sie als Interessentin oder Interessent dies bevorzugen, ist der Eigentümer bereit, den Kursraum zusätzlich als Bürofläche umzubauen. Somit sind ohne weiteres 5–6 Büroräume im gesamten Komplex vorstellbar. Details könnten mit dem Eigentümer und seinem Architekten bei Bedarf erörtert werden.



## Ausstattung

Sie betreten das Gesundheitszentrum über einen mittigen Eingang, der auch über eine Rampe erreicht werden kann.

Hier ist ein zentraler Empfang angesiedelt, der bei einer Büronutzung schon der erste Arbeitsplatz sein könnte.

Hinter dem Empfang sind ein WC mit Waschbecken, eine ebenerdige Dusche und ein Umkleibereich untergebracht.

Weiter nach rechts gehend befindet sich ein heller, schöner Einzeltherapieraum, der ohne weiteres auch als Büro genutzt werden könnte.

Am Ende des Flurs ist der helle, große Kursraum mit über 50 m<sup>2</sup>, der von der Hofseite gut belichtet ist und einen separaten Ausgang hat.

Nach einem Umbau sind hier durchaus drei gut belichtete Büros mit attraktiven Arbeitsplätzen möglich.

Sollten Sie sich als Mieter oder Mieterin für diese Variante entscheiden, ist aufgrund der Umbaukosten seitens des Vermieters ein mindestens fünfjähriger Mietvertrag abzuschließen.

Links vom Empfang gelangen Sie über drei Stufen zur eingerichteten Küche. Hier können die Kursteilnehmer gemeinsam noch einen Tee trinken oder der Bereich dient als Sozialraum, wenn Sie sich für eine Büronutzung entscheiden.

Von diesem Bereich geht ein weiterer separater Einzeltherapieraum ab, der ebenfalls gut als Büro genutzt werden könnte.

Ein weiteres WC mit Waschbecken komplettiert das gesamte Angebot.

Aufgrund der umfassenden Sanierung in 2019 ist das gesamte Vermietungsobjekt seitens der Boden- und Wandbeläge als neuwertig zu bezeichnen.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.050 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 500 € monatlich. Stellplätze im Hof können für 40 € monatlich angemietet werden.

Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten, somit 3.150 €.

Gegenüber der Halle befindet sich ein 61,3 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude, was als Lager zusätzlich genutzt werden kann.



Energiedaten: Energieausweis Verbrauchsausweis "Gewerbe", gültig bis 22.3.2024, wesentlicher Energieträger für Wärme: Gas, für Warmwasser: Strom, Baujahr Wärmeerzeuger 2019, Endenergieverbrauch Wärme: 133,9 kWh(m<sup>2</sup>.a), Endenergieverbrauch Strom 7,9kWh (m<sup>2</sup>.a)

Gerne zeigen wir Ihnen die gesamte Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Innenstadtbereich von Eutin.  
Zum Zentrum, dem Marktplatz und dem Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten.

Eutin gehört mit seinen 17.000 Einwohnern zum Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein und liegt direkt am Ufer des Großen Eutiner Sees. Das Stadtbild Eutins ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern und bietet Ihnen alles was zum täglichen Leben benötigt wird.

Aufgrund der reichen Geschichte Eutins und der direkten Lage inmitten des Naturparks Holsteinische Schweiz bietet die Stadt sowohl Kultur- als auch Naturliebhabern ein ideales Umfeld.

Der Bahnhof, verschiedene Schulen, Kindergärten und die Innenstadt sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Städte Lübeck und Kiel sind mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit einer Entfernung von 36 km und 46 km gut zu erreichen.

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 133.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Innenstadtlage, Parkplätze vor der Tür, neuwertiger Zustand, vielfältige Nutzung möglich



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.03.2034
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	133,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Objektfotos



Hofansicht



Empfang/Büro



Empfang/Büro



Empfang/Büro





Blick vom Empfang zur Küche



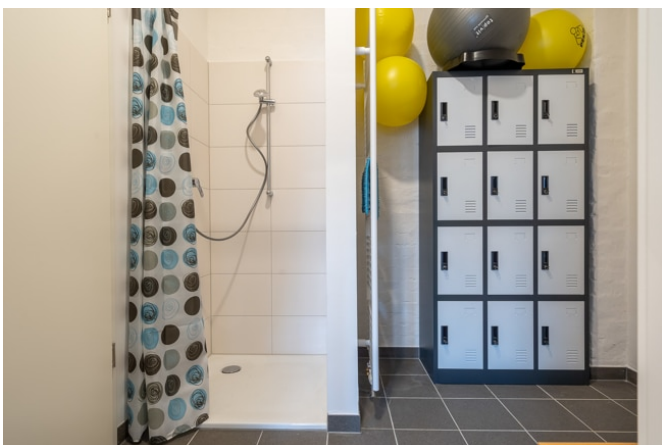
Blick ins Sprechzimmer 12,5m<sup>2</sup>



Sprechzimmer 12,5m<sup>2</sup>



WC 4,5m<sup>2</sup>



Umkleide, Dusche



Therapieraum/evtl. Bürofläche





Therapieraum/evtl. Bürofläche



Küche/Personalraum



Sprechzimmer 10,9m<sup>2</sup>



Sprechzimmer 10,9m<sup>2</sup>



WC



Zufahrt von der Albert-Mahlstedt Str.





Außenansicht



Lage von oben



Hofplatz



seitliche Ansicht



seitliche Ansicht



Hofansicht





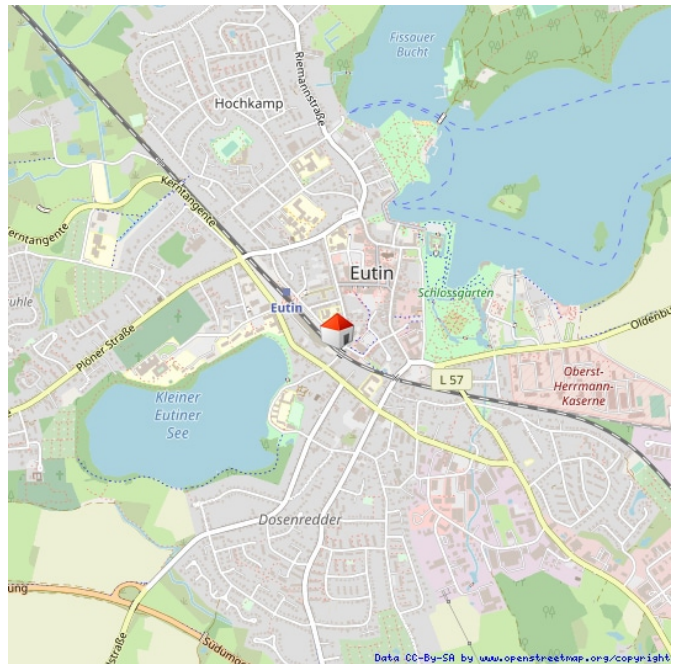
Vogelperspektive



Lage in der Stadt



Lageplan



Lageplan



Grundriss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029





## 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

