

# Kapitalanlage: gut vermietetes Mehrfamilienhaus in Eutin

23701 Eutin / Neudorf, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt-ID: MFH-40-24



Wohnfläche ca.: **442,90 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **592,90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **18** - Kaufpreis:  
**698.000 EUR**



## Kapitalanlage: gut vermietetes Mehrfamilienhaus in Eutin

Objekt-ID	MFH-40-24
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	Beuthiner Str 1a 23701 Eutin / Neudorf
Gemarkung	Neudorf
Flur	4
Flurstück	14/8
Wohnfläche ca.	442,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	150 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	592,90 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.749 m <sup>2</sup>
Zimmer	18
Schlafzimmer	12
Badezimmer	6
Küche	Einbauküche
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Außenstellplätze	6
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Carportstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, mit insgesamt 6 gut vermieteten Wohnungen. Das Haus stammt aus dem Jahre 1971 und ist in massiver Bauweise mit Vollkeller auf einem 1.749 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet worden.

Ab 2018 wurde bereits viel in die Immobilie investiert, so wurden unter anderem die Fenster, die Bäder, die Einbauküchen, die Innentüren, die Fußbodenbeläge und die Elektrik erneuert, es sind jedoch noch diverse kleinere Restarbeiten erforderlich.

Zur Anlage gehören insgesamt 6 Außenstellplätze, 1 Carport und 1 Garage.

Dieses Angebot ist ein interessantes Objekt für Kapitalanleger.

Die zwischen den Jahren 2018 - 2023 abgeschlossenen Index-Mietverträge sind unbefristet.

Die Nettokaltmiete (Ist) beträgt p.a. 44.280,- € für alle 6 Wohnungen zusammen, dies entspricht einer durchschnittlichen Kaltmiete von ca. 8,30 €/ m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 61 m<sup>2</sup> bis ca. 80 m<sup>2</sup>.

Strom, Wasser und Heizung werden getrennt für jede Wohnung abgerechnet.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet für jede Wohnung einen Kellerraum sowie weitere Abstellräume für Gartengeräte etc.

Auf Innenaufnahmen der Wohnungen wurde aus Diskretionsgründen weitestgehend verzichtet.

Die Wohnflächenangaben basieren auf einem neuen, örtlichen Aufmaß.

Ein ideales Angebot für Kapitalanleger.



## Lage

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Neudorf der Kreisstadt Eutin. Es handelt sich um ein beliebtes Wohngebiet, von dem fußläufig Einkaufsmöglichkeiten gut zu erreichen sind. Mit dem Auto ist man schnell auf der Umgehungsstraße und der B 76, welche eine direkte Anbindung zur A1 ermöglicht. Zum Stadtzentrum von Eutin sind es ca. 2,5 km.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug / Scharbeutz und ist nur wenige Fahrminuten von den beliebten Ostseestränden entfernt.

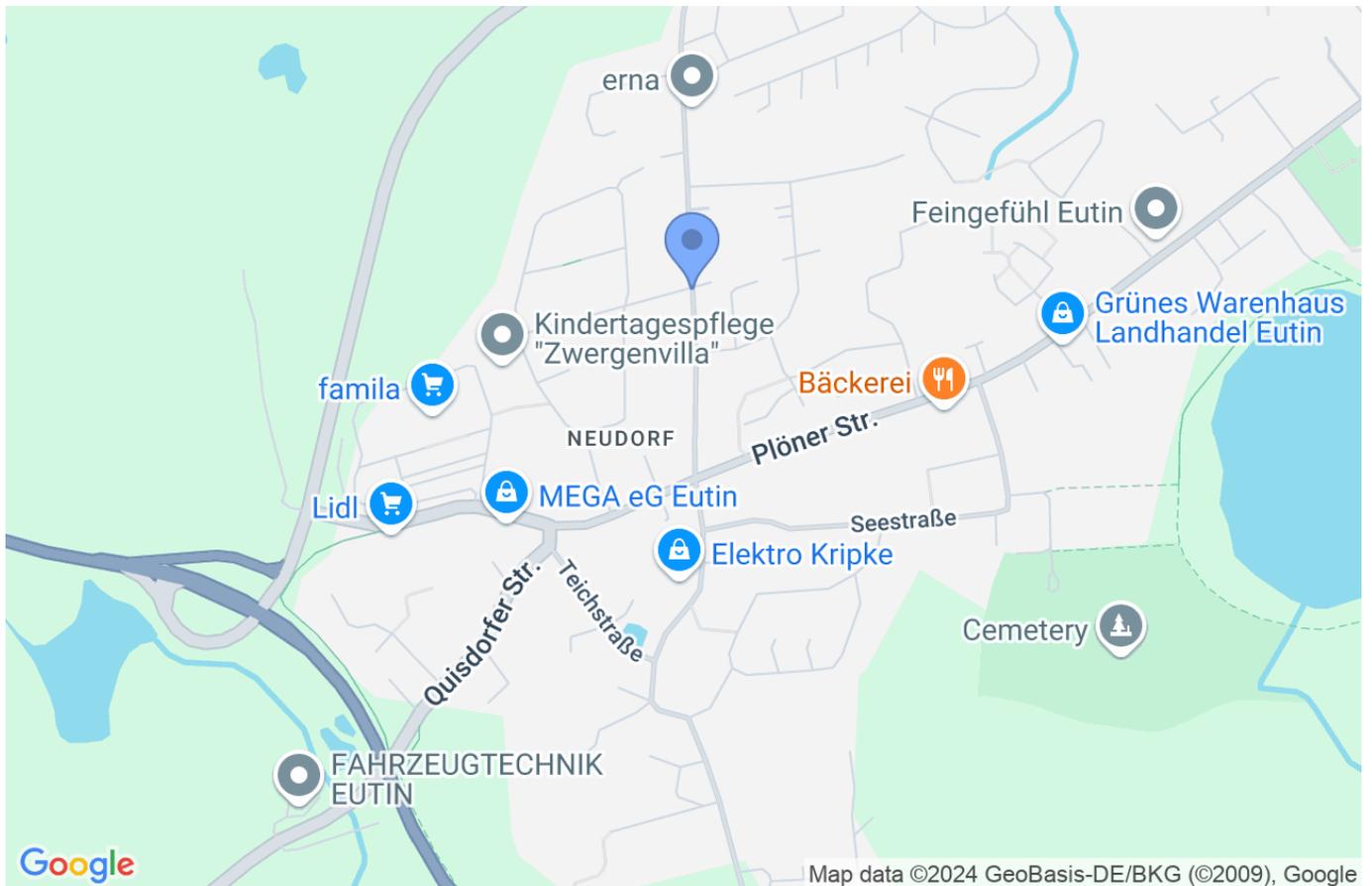
Eutin ist eine Stadt, für die vieles spricht:

Lage zwischen Seen, historische Altstadt mit Schloss und attraktive Wohnquartiere. Dazu ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine funktionierende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Lübeck und Kiel.

Freuen Sie sich auf eine Kleinstadt mit Flair.





Beuthiner Str 1a, 23701 Eutin / Neudorf, Deutschland

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 121.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

1 Garage, 1 Carport, 6 Außenstellplätze und 6 gut vermietet Wohnungen



## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.08.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	121,20 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Objektfotos



Blick in den Garten



Hausansicht von der Beuthiner Straße



Hausansicht von der Gartenseite



Hausansicht von der Gartenseite





Hausansicht von der Beuthiner Straße



Blick auf den Hauseingang



Hausflur



Wohnung 1.OG Links



Wohnung 1.OG Links



Wohnung 1.OG Links





Wohnung 1.OG Links



Wohnung 1.OG Rechts



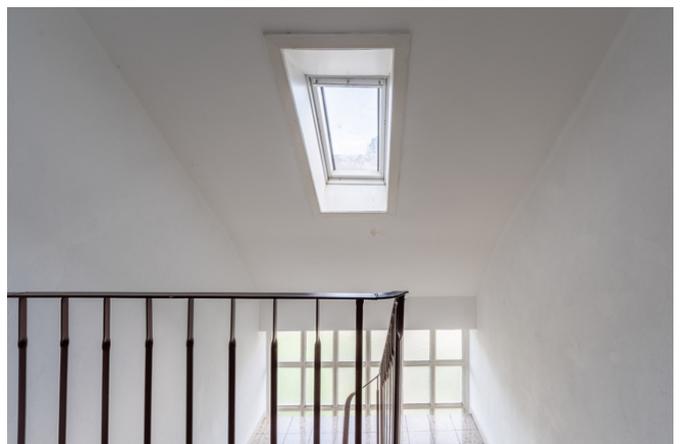
Wohnung 1.OG Rechts



Wohnung 1.OG Rechts



Wohnung 1.OG Rechts



Treppe ins DG





Wohnung DG Rechts



Wohnung DG Rechts



Wohnung DG Rechts



Wohnung DG Rechts



Wohnung DG Rechts



Treppe ins KG





Flur im KG



Ölheizungsanlage von 2003 im KG



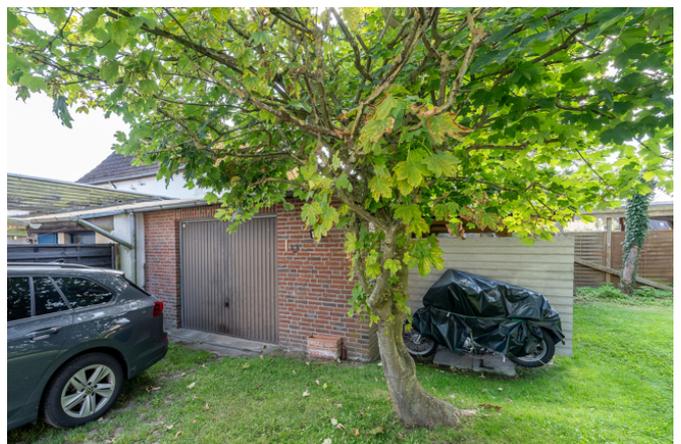
Zählerschrank im KG



Hausnebeneingang vom KG



Carport



Garage





PKW-Außenstellplätze



Hausansicht von oben

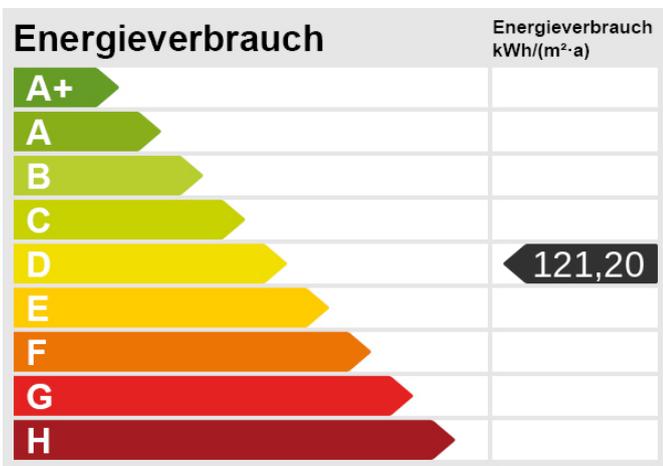


Hausansicht von oben

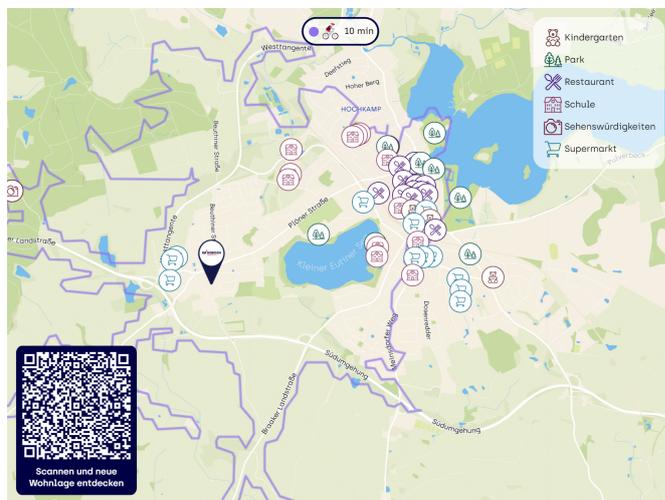


Hausansicht von oben

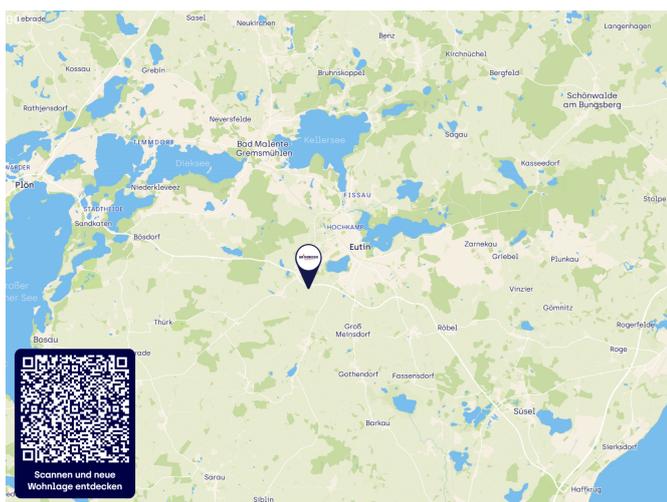




Energieskala



Lageplan



Lageplan



# Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss





**Erdgeschoss**  
**links = 80.2 m<sup>2</sup>**  
**rechts = 80.3 m<sup>2</sup>**

Grundriss Erdgeschoss

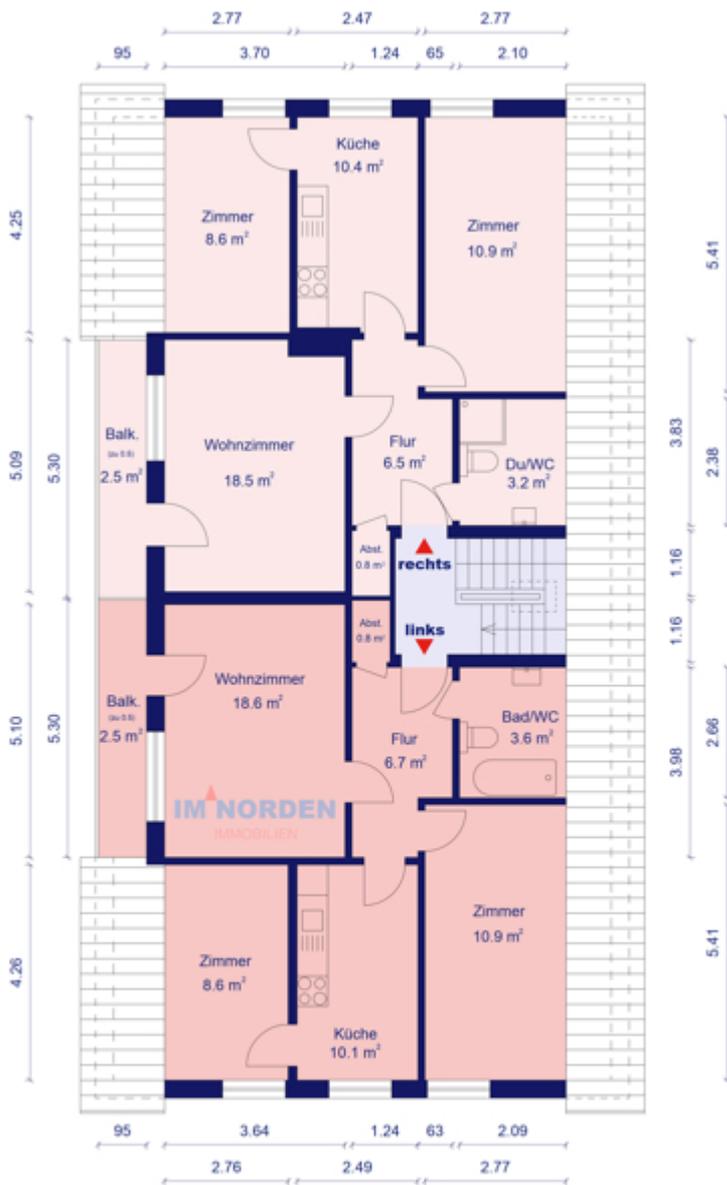




**Obergeschoss**  
**links = 80.2 m<sup>2</sup>**  
**rechts = 79.0 m<sup>2</sup>**

Grundriss Obergeschoss





**Dachgeschoss**  
**links = 61.8 m<sup>2</sup>**  
**rechts = 61.4 m<sup>2</sup>**

Grundriss Dachgeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
Personennummer	5261
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Straße 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	bjoern.simon@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 7904511
Mobil	004915128601000
Fax	04521 79045029

