

Gut vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung für Kapitalanleger

23701 Eutin, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-85-22



Wohnfläche ca.: **63,50 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **189.000 EUR**



Gut vermietete 2-Zimmer Eigentumswohnung für Kapitalanleger

| | |
|-----------------------------|---|
| Objekt-ID | ETW-85-22 |
| Objekttypen | Dachgeschosswohnung, Wohnung |
| Adresse | Riemannstraße 100 23701 Eutin |
| Gemarkung | Eutin |
| Flur | 002 |
| Flurstück | 52 |
| Etage | 1 |
| Etagen im Haus | 2 |
| Wohnfläche ca. | 63,50 m ² |
| Nutzfläche ca. | 13,90 m ² |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 3,20 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1912 |
| Zustand | modernisiert |
| Status | vermietet |
| Carportstellplatz | 1 Stellplatz |
| Ausstattung / Merkmale | Carport, Dusche, Einbauküche, Offene Küche, Tageslichtbad |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. der ges. MwSt. |
| Kaufpreis | 189.000 EUR |



Objektbeschreibung

Die in Eutin gelegene gut vermietete helle 2-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Stadthauses. Dieses wurde im Jahr 1912 in massiver Bauweise auf einem 996 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus vier Wohneinheiten zusammen, wovon sich drei Wohnungen im Haus und eine im hinteren Nebengebäude befinden.

Die modernisierte und sehr gepflegte Eigentumswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 63,5 m² im 1. Obergeschoss und 13,9 m² Nutzfläche in einem zu Wohnzwecken ausgebauten sonnigen Zimmer im Dachgeschoss.

Ein PKW-Stellplatz im Carport, ein Abstellraum im Erdgeschoss sowie ein Abstellraum neben den Carports sind der Wohnung zugehörig.

Die Wohnung ist unbefristet seit 2019 an eine Person vermietet.

Die Nettokaltmiete beträgt für die Wohnung inkl. Carport-Stellplatz p.a. 6.720,- €.

Die Rücklage betrug per 31.12.2021, 12.618,- € und für die Wohnung anteilig 4.027,48 €.

Das Hausgeld beträgt für die üblichen Kosten monatlich 185,- € zzgl. Kosten für Strom und Wärme/Gas. Von den 185,- € Euro gehen monatlich 80,- € in die Instandhaltungsrücklage.



Ausstattung

Diese schöne vermietete 2-Zimmerwohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von 63,5 m² verteilt auf ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, einen Flur mit Aufgang in ein Zimmer im Dachgeschoss, ein Badezimmer und eine Dachterrasse.

Der Wohnraum mit einer offenen, modernen Küche ist mit seinen ca. 31,6 m² großzügig gehalten und durch den Einbau von Dachfenstern sehr hell und sonnig. Das sehr gepflegte Badezimmer verfügt über eine Dusche. Hier im Bad ist auch die eigene Gasterme untergebracht. Vom Flur besteht der Zugang zur Dachterrasse, diese hat eine Fläche von ca. 3,2 m². Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 14,9 m². Ein im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebauten 13,9 m² großes Zimmer bietet vielfältige Möglichkeiten. Von hier hat man dank der großen Dachfenster einen wunderbaren Blick in die Landschaft.

In der Wohnung wurden laufend Modernisierungen wie die Erneuerung der Gasetagenheizung im Jahr 2015, Erneuerung der Fenster in den Jahren 2009-2011 und die Sanierung des Badezimmers im Jahr 2012 vorgenommen.

Eine wunderbare, stadtnahe Wohnung für Kapitalanleger.

Lage

Die zu kaufende vermietete Eigentumswohnung befindet sich in der Riemannstraße in Eutin, diese ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern und wurde vor wenigen Jahren aufwendig saniert und begrünt, so dass sie sich zu einer schönen Wohnstrasse entwickelt hat. Durch den Bau der Westtangente ist der frühere Durchfahrtverkehr von und nach Malente nicht mehr so stark vorhanden.

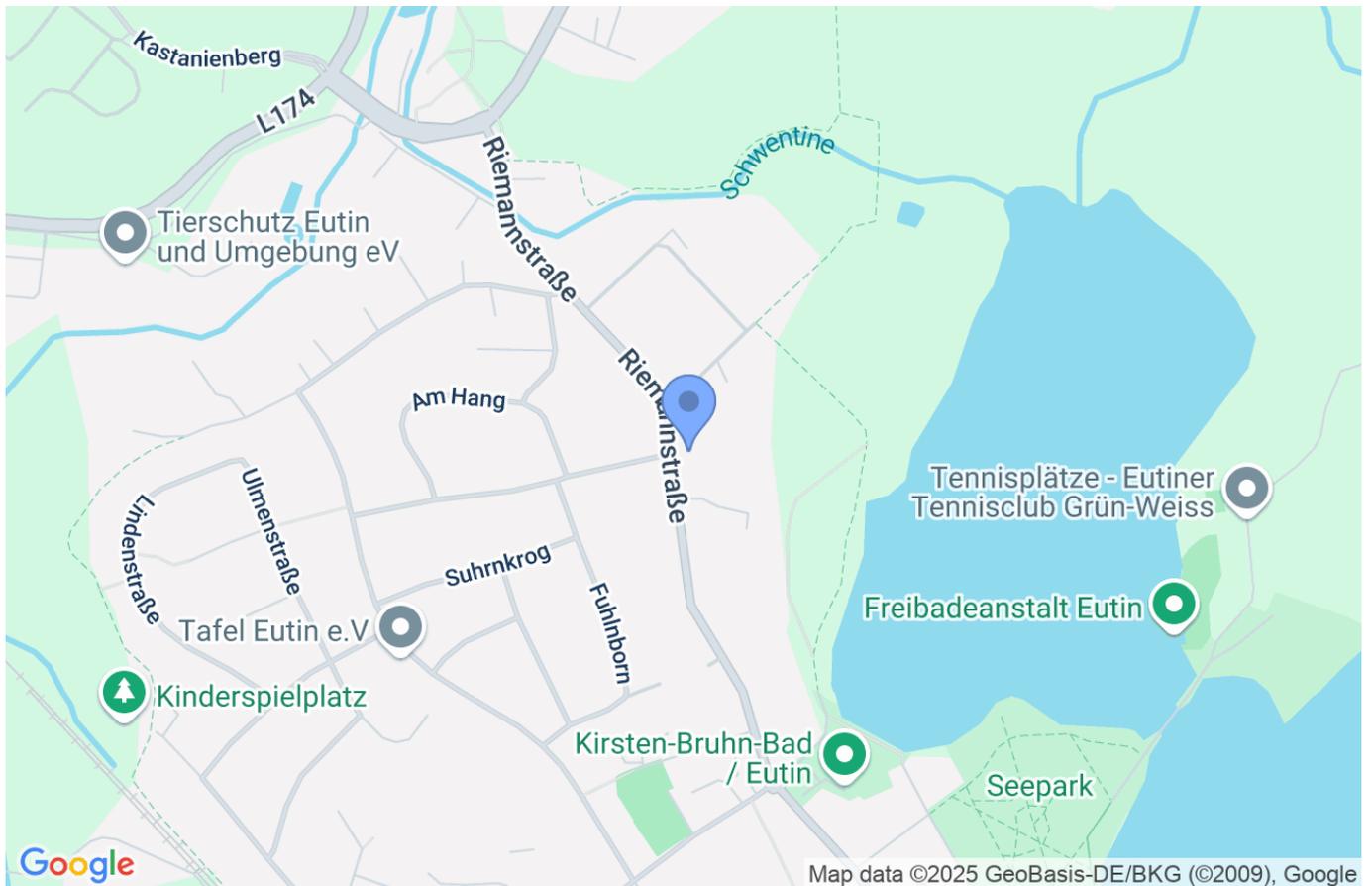
Der große Eutiner See ist fussläufig schnell erreichbar, zur Innenstadt sind es ca. 1,3 km, die man in 15 Fussminuten gut erreicht. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Eutin selbst liegt mitten in der Holsteinischen Schweiz in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug / Scharbeutz und 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.





Riemannstraße 100, 23701 Eutin, Deutschland

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2025.

Endenergiebedarf beträgt 257.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, Balkon, PKW-Stellplatz in der Carport-Anlage, 996 m² Grundstück anteilig



Energieausweis

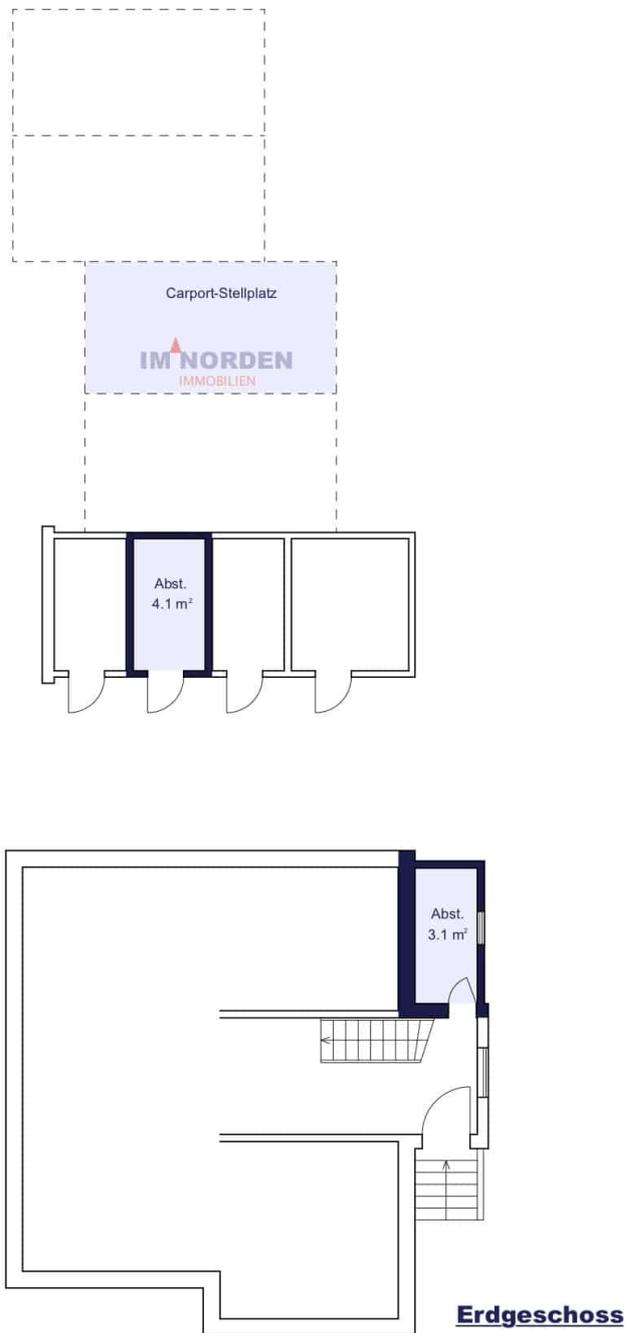
| | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 29.03.2025 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1912 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 257,10 kWh/(m ² ·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | H |



Objektfotos

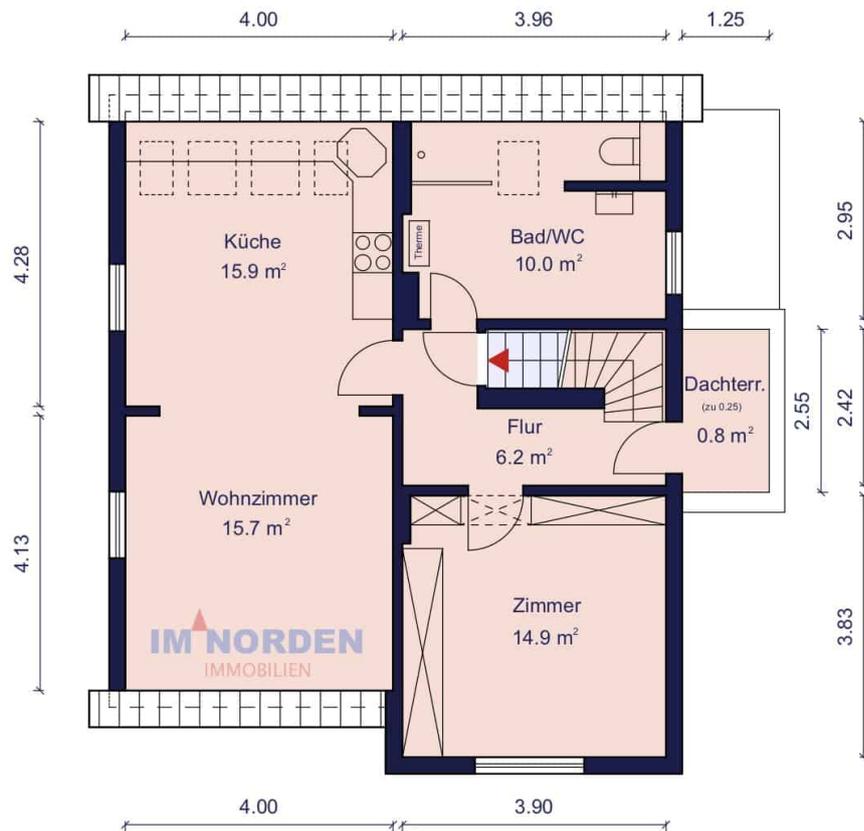


Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss.jpg



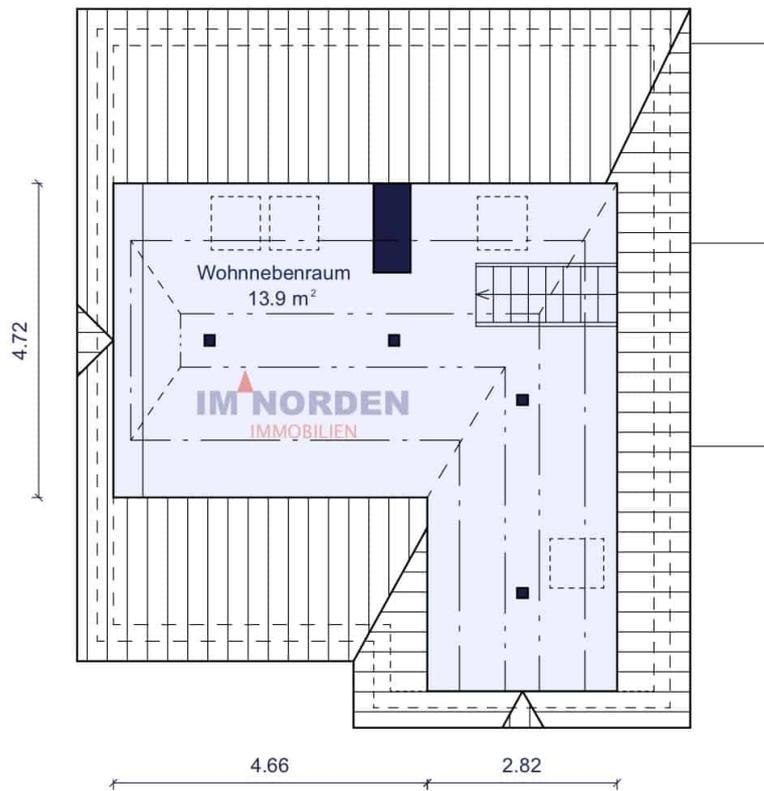


Obergeschoss

63.5 m²

Grundriss Obergeschoss.jpg





Dachgeschoss

13.9 m²

Grundriss Dachgeschoss.jpg



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 | 0151 28601000 |
| Fax | 04521 79045029 |

