

# Interessante Eigentumswohnung für Kapitalanleger

23701 Eutin, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-79-21



Wohnfläche ca.: **71 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **79 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **2** – Kaufpreis: **210.000 EUR**



## Interessante Eigentumswohnung für Kapitalanleger

Objekt-ID	ETW-79-21
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Peterstrasse 21 23701 Eutin
Wohnfläche ca.	71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	79 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	4,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	363,00 EUR
Kaufpreis	210.000 EUR

## Objektbeschreibung

Mitten im Zentrum von Eutin, nur wenige Gehminuten von der beschaulichen Altstadt entfernt, liegt das PRO TALIS Seniorenzentrum „Am Mühlenberg“. Hier sind stationäre Pflege, betreutes Wohnen und ein ambulanter Pflegedienst unter einem Dach vereint, damit pflegebedürftige Menschen genau die Pflege erhalten, die sie benötigen.

91 Pflegezimmer für die stationäre Pflege sind im Haupthaus an der Peterstraße untergebracht, ebenso wie 34 altengerechte Wohnungen, die durch einen separaten Eingang zu erreichen sind.

Die zu verkaufende Wohnung liegt im Erdgeschoss im Bereich der altengerechten Wohnungen.

Durchdachte Gemeinschaftsflächen und grüne Oasen bilden Kommunikationsinseln und festigen den sozialen Zusammenhalt. In den Gemeinschafts- und Freizeiteinrichtungen können allgemeine und gemeinsame Aktivitäten genauso wie private Feiern der Bewohner stattfinden.

Die Konzeption und Lage der Immobilie wird eine dauerhafte attraktive Vermietung ermöglichen.



## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, eine Küche, ein altengerechtes Badezimmer, einen Abstellraum sowie einen schönen Balkon mit Sonne am Abend.

Zur Zeit ist die Wohnung vermietet, daher haben wir auf Innenaufnahmen verzichtet.

Alle Wohnungen sind noch bis Oktober 2024 komplett von der Firma Pro Talis angemietet, danach besteht noch ein Optionsrecht zur Anmietung für weitere 5 Jahre.

Die Firma Pro Talis gehört seit 2019 zu einem der größten Betreiber von Senioren-Residenzen in Deutschland, der Alloheim-Gruppe.

Bis mindestens 2024 müssen Sie sich als Kapitalanleger um eine eventuelle Neuvermietung nicht kümmern, dies übernimmt die Alloheim-Gruppe für Sie. Auch ein möglicher Leerstand geht zu Lasten des Generalmieters, Sie erhalten solange der Mietvertrag läuft Ihre Miete. Die Verwaltung des Wohnungseigentums wird von der WVO Oldenburg durchgeführt, Sie müssen sich um fast nichts kümmern.

Die Miethöhe ist indexiert und erhöht sich anhand bestimmter Kriterien der Lebenshaltungskosten. Zur Zeit werden ca. 789 € monatlich an Miete bezahlt, die Ihnen verbleibende Nettomiete nach Abzug der nicht umlagefähigen Kosten und der Zuführung zu den Rücklagen beträgt ca. 623 € monatlich. Hinzu kommen noch steuerliche Vorteile aus der jährlichen Abschreibungsmöglichkeit.

Das aktuelle Hausgeld liegt bei 363 € mtl., davon werden 111,21 € der Rücklage zugeführt. Die Rücklage betrug per Ende 2020 rd. 64.000 €.

Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt, notwendige Unterhaltungsmaßnahmen werden überwiegend aus der gebildeten Rücklage bezahlt. In den letzten Jahren hat es regelmäßig Schäden an Wasserleitungen gegeben, zur teilweisen Abdeckung dieser Schäden und um für die Zukunft gerüstet zu sein, werden höhere Rücklagenanteile gebildet.

Protokolle der Eigentümerversammlungen und die Wirtschaftspläne stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zu.

Neben der attraktiven Miete haben Sie einen zusätzlichen nicht zu unterschätzenden Vorteil: Als Eigentümer haben Sie immer ein Vorrecht auf freiwerdende Wohnungen, wenn Sie selbst oder ein Angehöriger ersten Grades einziehen möchte. Sie können zwar nicht in Ihre eigene Wohnung, solange diese vermietet ist, aber in eine andere Wohnung in der Anlage. Dies ist angesichts der langen Warteliste auf eine derartige Wohnung ein zusätzlicher Vorteil.

Kaufen Sie sich eine interessante Kapitalanlage mit einer bevorzugten Nutzungsmöglichkeit.



## Lage

Die Eigentumswohnungsanlage liegt im Zentrum von Eutin, optimal zwischen Bahnhof und Fußgängerzone gelegen.

Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug, Scharbeutz und Timmendorfer Strand. Aber auch Eutin selbst hat sehr viel zu bieten wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern runden das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen Lübeck und Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

## Sonstiges

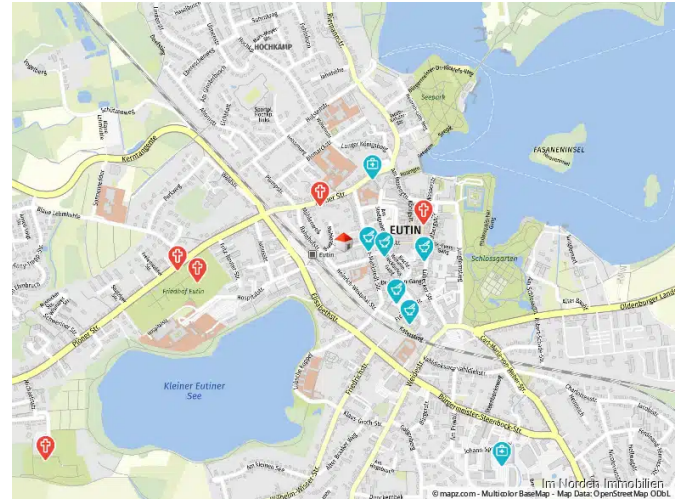
Eine Kapitalanlage, bei der Sie sich um fast nichts kümmern brauchen.



## Objektfotos



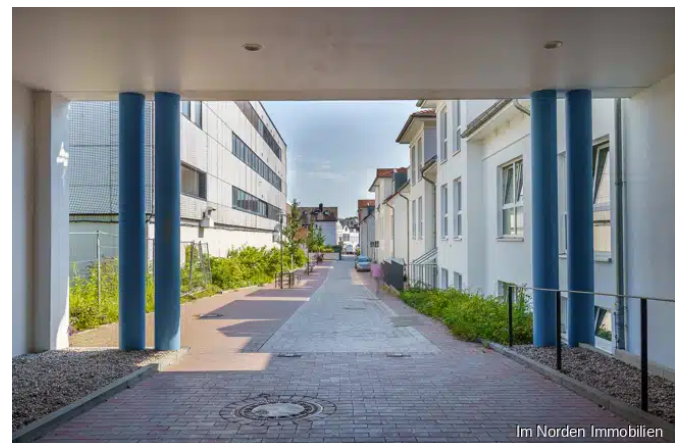
verlängerte Peterstraße



Lage im Ort



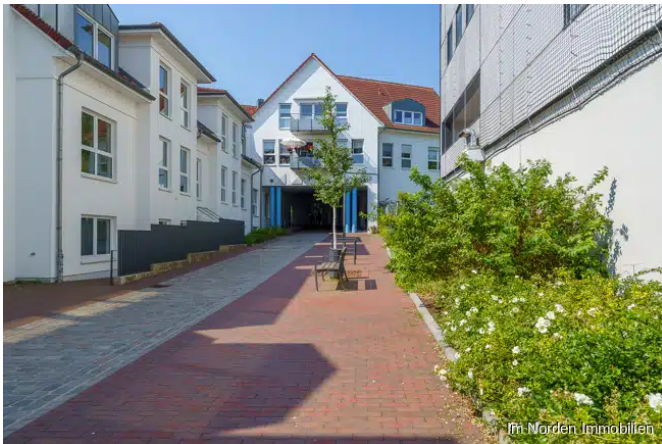
Ansicht vom Bahnhof



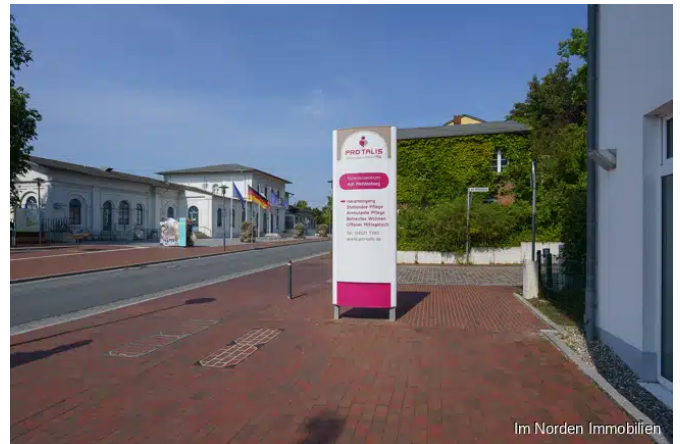
Durchgang vom Bahnhof in die Peterstraße







Durchgang zum Bahnhof



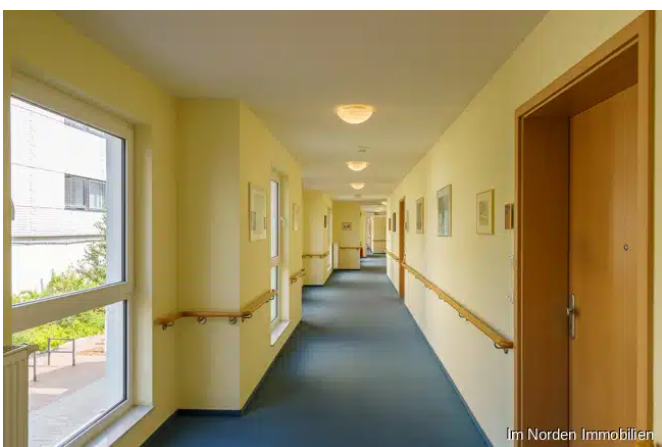
Blick auf den Bahnhof



Blick in den Garten



gemeinschaftliche Dachterrasse



Flure



Gemeinschaftsraum mit Küche





Gemeinschaftsraum



## Grundrisse



Lage im Gebäude







## **Wohnung 8**

**72.4 m<sup>2</sup>**

zzgl. 8.5 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche

Im Norden Immobilien

Peterstr. 21 WET 8.jpg



## Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	04521 79045-20
Mobil	0049171 5429715
Fax	04521 79045029

