Interessante Eigentumswohnung für Kapitalanleger

23701 Eutin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-80-21

Wohnfläche ca.: **59,85 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **185.000 EUR**

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Interessante Eigentumswohnung für Kapitalanleger

Objekt-ID	ETW-80-21
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Peterstraße 21 23701 Eutin
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	59,85 m²
Nutzfläche ca.	8,46 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	4,54 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2003
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. Mwst.
Hausgeld	312,00 EUR
Kaufpreis	185.000 EUR

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

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 2. Obergeschoss 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 Feieren der Bewohner stattfinden.

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

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

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 wurde 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. 674 € monatlich an Miete bezahlt, die Ihnen verbleibende Nettomiete nach Abzug der nicht umlagefähigen Kosten und der Zuführung zu den Rücklagen beträgt ca. 529 € monatlich. Hinzu kommen noch steuerliche Vorteile aus der jährlichen Abschreibungsmöglichkeit.

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, die aktuell bei 93 € mtl. liegen.
Die Rücklage betrug per Ende 2020 betrug 64.000 €.

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 Nutzungsmöglichkeitmöglichkeit.

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.

Peterstraße 21, 23701 Eutin, Deutschland

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2024.
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

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

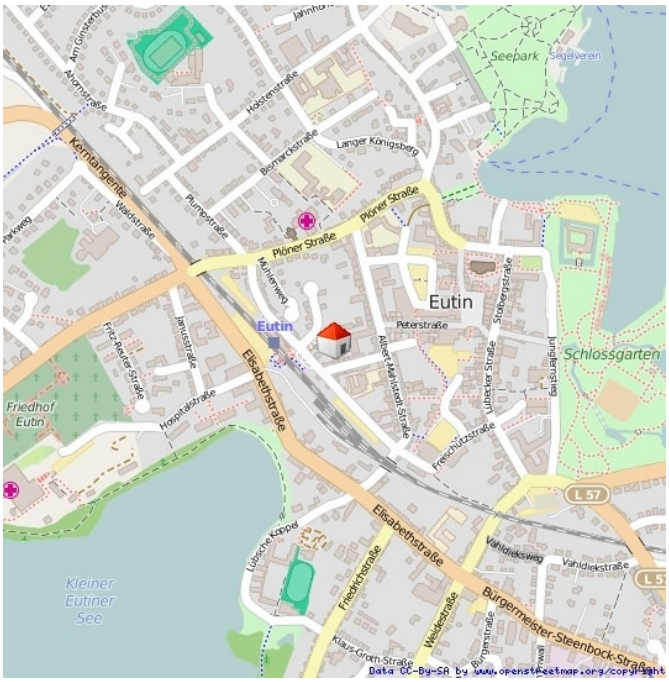
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2004
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	78,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

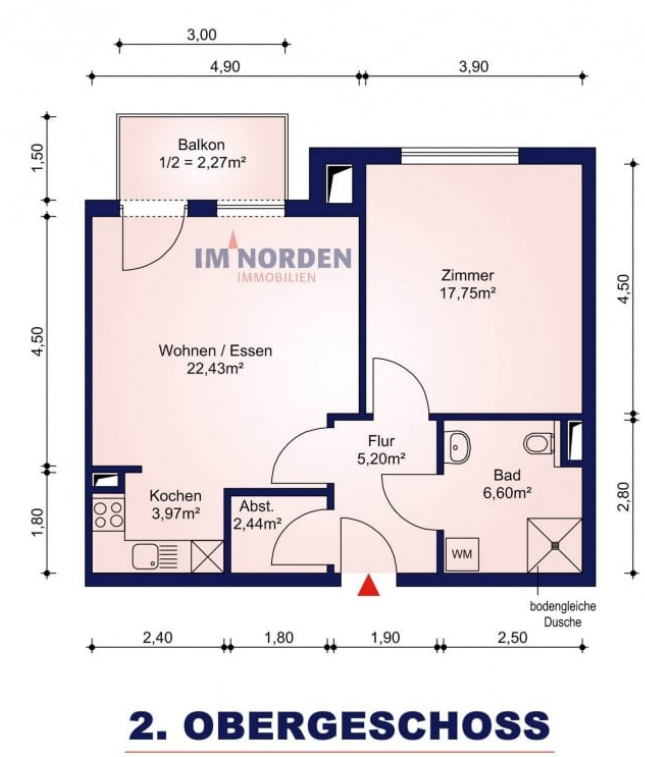
Objektfotos

Ansicht vom Bahnhof



Lageplan

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715



Grundriss

Durchgang zum Bahnhof

verlängerte Peterstraße

Durchgang vom Bahnhof in die Peterstraße

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Blick in den Garten

Blick auf den Bahnhof

gemeinschaftliche Dachterrasse

Gemeinschaftsraum

Gemeinschaftsraum mit Küche

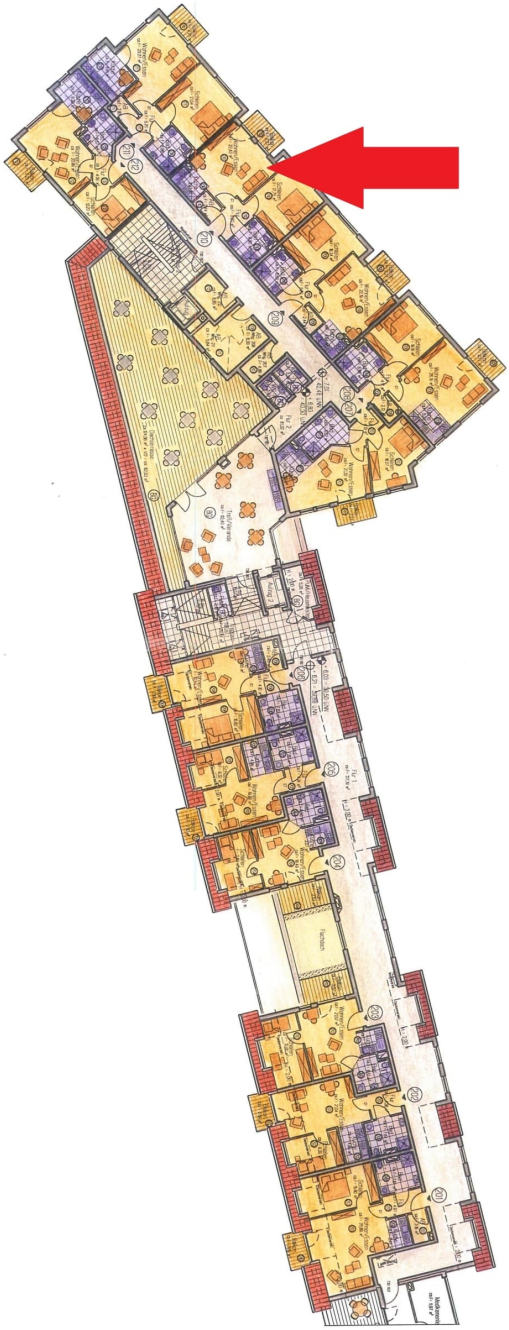
Flure

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm

martin.ohm@im-norden-immobilien.de

Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Grundriss



Lage im Gebäude

Im Norden Immobilien GmbH
Herr Martin Ohm
martin.ohm@im-norden-immobilien.de
Tel. 04521 79045-20
Mob. 0049171 5429715

Ansprechpartner

Name	Herr Martin Ohm
Personennummer	50
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