

# Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Eutin zu verkaufen

23701 Eutin, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt-ID: ETW-96-23



Wohnfläche ca.: **73,63 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **85,63 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **3** – Kaufpreis:  
**175.000 EUR**



## Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Eutin zu verkaufen

Objekt-ID	ETW-96-23
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	23701 Eutin
Etage	1
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	73,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	12 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	85,63 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	5.912 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	175.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese ca. 74 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung mit Loggia, befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Zusätzlich gehört ein großer Kellerraum sowie ein Bodenraum zur Wohnung.

Ergänzt wird die Wohnung durch die gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeit einer Waschmaschine im Keller, eines Trockenbodens im Dachgeschoss sowie eines Fahrradkellers mit Außen-Zugang.

Zu der Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht an einem Parkplatz. Auf dem Parkplatz ist eine Garage errichtet worden, die mitverkauft wird.

Diese Wohnung ist seit 2016 unbefristet vermietet und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis zum Verkauf angeboten. Die Nettokaltmiete inkl. Garage beträgt p.a. 5.940,- €.

Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 320 €. Hiervon entfallen auf die monatliche Instandhaltungsrücklage ca. 107 €. Die Rücklage betrug per 31.12.2021: ca. 100.810 € und für die Wohnung anteilig ca. 3.530 €.

Sowohl die Außenanlagen als auch das Mehrfamilienhaus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, was der engagierten Eigentümergemeinschaft zu verdanken ist. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 35 Einheiten, die sich auf 3 Gebäude verteilen.

Die Wohnung selbst ist in einem guten Zustand und wird mit dem bestehenden Mietverhältnis übergeben.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Öl-Heizungsanlage wurde 2018 ausgetauscht. Die Fassade des Wohnblocks ist bereits mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch ergänzt worden.

Das Objekt eignet sich somit optimal als Anlageobjekt.



## Ausstattung

Die vermietete helle und freundliche 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, Küche, Badezimmer inkl. Dusche, Abstellraum sowie einer Loggia in Südausrichtung.

Der Eingangsbereich mit Flur bietet Zutritt zu den Räumen. Die lichtdurchflutete Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup> und Zugang zur Loggia profitiert sehr von der Sonnenseite. Ein großes Fenster sowie die Glastür zur Loggia machen diese Wohnung hell und freundlich.

Die beiden weiteren Zimmer sind fast gleich groß und verfügen jeweils über ca. 14 m<sup>2</sup> und werden von der jetzigen Mieterin als Schlaf- und Kinderzimmer genutzt.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für einen Essbereich. Die Waschmaschine inkl. Anschluss ist in die Küchenzeile integriert worden. Von der Küche können Sie direkt in das Wohnzimmer übergehen und von dort auf die Loggia gelangen mit Blick auf den nahegelegenen Spielplatz. Das ansprechende, hell geflieste und innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum ergänzt den charmanten Zuschnitt dieser schönen Eigentumswohnung.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, ist auf Innenaufnahmen weitestgehend verzichtet worden.

Das separate Kellerabteil sowie ein eigenes Abteil auf dem Trockenboden sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Ein gemeinschaftlicher Kellerbereich für Fahrräder sowie ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen zur Verfügung.

Eine Garage rundet dieses Angebot für Kapitalanleger ab.

Lassen Sie die Bilder auf sich wirken und vereinbaren Sie doch gerne einfach einen Besichtigungstermin über unser Büro.



## Lage

Die zu kaufende Eigentumswohnung befindet sich in einem beliebten Wohngebiet in guter und verkehrsgünstiger Lage von Eutin.

Eutin ist das Verwaltungszentrum des Kreises Ostholstein und befindet sich inmitten der wald- und seenreichen Holsteinischen Schweiz. Die Lage zwischen dem Kleinen und Großen Eutiner See, die historische Altstadt mit dem Eutiner Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot sowie die sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Krankenhäusern, Kindergärten und Schulen runden das Profil der Kreisstadt ab. Die Ostseebäder Haffkrug und Scharbeutz sind mit dem Auto in ca. 15 min zu erreichen.

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

## Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Gepflegte Kapitalanlage mit sonniger Loggia, Keller- und Bodenraum, Garage

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Hausansicht von der Straße Lerchenfeld



Hausansicht von der Straße Lerchenfeld



Giebelansicht



Zuwegung zum Hauseingang





Blick auf den Hauseingang



Treppenhaus



Blick auf die Wohnungseingangstür



Wohnungsflur



Loggia vor dem Wohnzimmer



Loggia vor dem Wohnzimmer





Badezimmer innenliegend



Blick auf den Dachboden



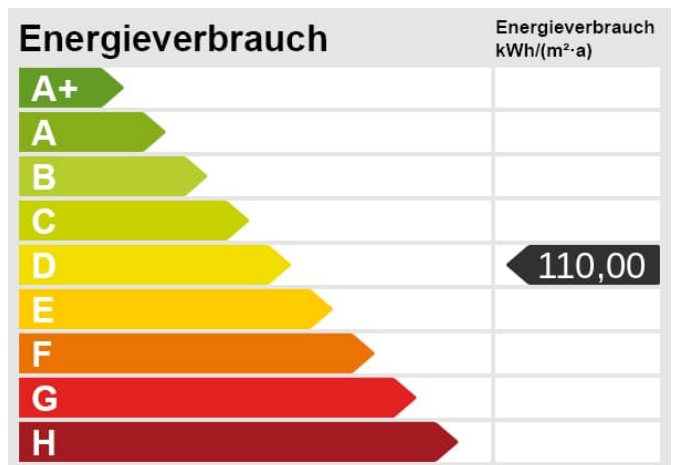
Waschmaschine gemeinschaftlich im Kellerbereich



öffentlicher Spielplatz

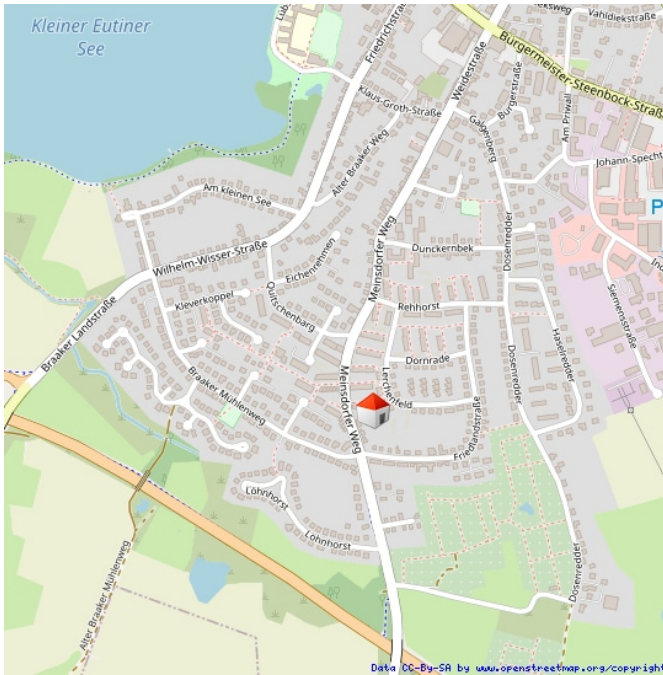


Garage

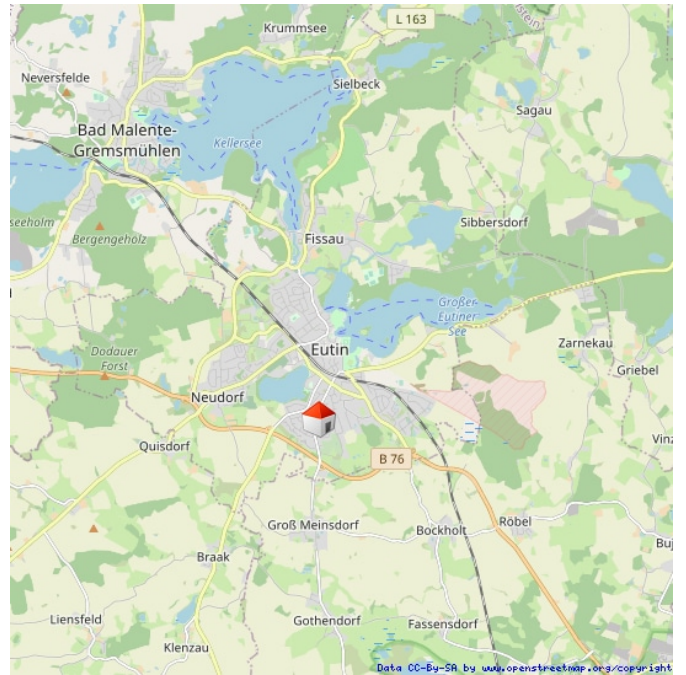


Energieskala





Lageplan



Lageplan



Grundriss



**WET Nr. 30**  
**73.63 m<sup>2</sup>**



## Ansprechpartner

Name	Herr Björn Simon
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





## 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

