

## Kapitalanlage mit Mehrwert: ETW in Eutin inkl. Stellplatz - OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	341 €
Freiplätze	1



### Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95,61 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume gut erreichbar sind. Die Wohnung verfügt über drei individuell nutzbare Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Die vorhandene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet damit eine solide Grundlage für den Wohnalltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und den Wohnwert der Immobilie spürbar erhöht.

Das Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche und bietet somit einen komfortablen Ausstattungsstandard. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen zur Wohnung gehörenden Bodenraum, der zusätzliche Abstellfläche schafft.

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	95,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Balkone	1
Verfügbar ab	sofort
Verfügbar ab (Datum)	05.04.2026
Objekt ist vermietet	Ja



Die Wohnung ist seit dem 01.01.2023 vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 839,04 €. Der zugehörige Stellplatz ist ebenfalls vermietet und generiert zusätzlich 30,00 € Nettokaltmiete pro Monat, sodass sich eine gesamte monatliche Nettokaltmiete von 869,04 € ergibt. Das monatliche Hausgeld beträgt 341,00 €, hiervon entfallen 57,00 € auf die Erhaltungsrücklage. Insgesamt handelt es sich um eine solide vermietete Eigentumswohnung mit ansprechender Größe, guter Grundrissgestaltung, Balkon und zusätzlichem Stellplatz – eine interessante Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Die Stadt Eutin im östlichen Schleswig-Holstein zählt rund 17.000 Einwohner und liegt zwischen Kiel und Lübeck, unweit der Ostsee. Das Stadtgebiet umfasst 41,1 km<sup>2</sup>. Eutin ist eine gewachsene Kreisstadt im Kreis Ostholstein mit historischem Stadtkern, solider Infrastruktur und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Im Stadtkern bieten Galerien, Ateliers, Manufakturen und inhabergeführte Läden ein besonderes Einkaufserlebnis. Der Marktplatz lädt mit Cafés, Restaurants und einer Weinboutique zum Verweilen ein. Zweimal wöchentlich findet hier der beliebte Wochenmarkt statt.

Öffentliche Institutionen wie das Rathaus, die Kreisverwaltung, die Polizeistation und das Postamt sorgen für eine funktionierende Verwaltung und hohe Lebensqualität. Eutin bietet ein breites Bildungsangebot, darunter Grund- und weiterführende Schulen sowie mehrere Kindergärten und Horteinrichtungen. Die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt: Haus- und Facharztpraxen, das Sankt-Elisabeth-Krankenhaus und das Ameos Klinikum gewährleisten eine umfassende Versorgung.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-05-21
Energieverbrauchskennwert	63.1kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	2001
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS



Ein gut ausgebautes Straßennetz und die B76 verbinden Eutin mit Kiel, die Autobahn A1 führt nach Lübeck und Fehmarn. Das zuverlässige Busnetz und Regionalzüge ermöglichen eine einfache Mobilität. Das aktive Vereinsleben und das Kulturangebot, insbesondere die Eutiner Festspiele, prägen das Stadtbild. Jährlich lockt das Opernfestival über 50.000 Besucher. Die reizvolle Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz bietet Erholung, besonders der Kleine Eutiner See mit einer Badestelle und einem Rundweg von 3,5 km, ideal für Spaziergänge.



## Ausstattung

ETW, 3 Zimmer, Küche mit Einbauküche, Balkon, Flur, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Bodenraum, Stellplatz.



## Sonstiges

Sie haben Fragen zu diesem Objekt oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Kontaktieren Sie uns gerne per Mail unter [hansen@stoeben.de](mailto:hansen@stoeben.de).



Balkon



Arbeitszimmer



Balkon

