

Wohnungspaket \*4\* vermietete ETW+Balkon+Stellplatz (51,4% MEA) Eutin - OTTO  
STÖBEN GmbH

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.000.000 €
Hausgeld	1.555 €



## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich 51,4 % der Miteigentumsanteile durch den Erwerb eines attraktiven Wohnungspakets mit vier solide vermieteten Eigentumswohnungen in einer gut strukturierten WEG mit laut Teilungserklärung neun Einheiten – und gestalten Sie die Entwicklung Ihrer Kapitalanlage aktiv mit. Ideal als Rentenbaustein oder Generationen-Investment mit stabilem Mietertrag.

Das Paket umfasst vier moderne Wohnungen (2–3 Zimmer) mit Küche, Vollbad, Abstellraum, Dachbodenabteil und KFZ-Stellplatz – zentral in Eutin gelegen. Jede Einheit verfügt über Balkon oder Terrasse und bietet einen guten bis sehr guten Wohnstandard.

Ausstattung & Highlights:

- Helle Räume mit modernem Schnitt
- Balkon oder Terrasse je Einheit
- Hochwertige Ausstattung: geflieste Böden, Laminat, Echtholz, Tageslichtküchen mit EBK & Geräten inkl. Geschirrspüler, Tageslichtbäder mit Wanne & Dusche
- Ruhige, zentrale Lage mit angenehmer Aussicht
- Dachbodenabteile, überdachter Müll- & Fahrradschuppen
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- KFZ-Stellplätze mit Sondernutzungsrecht

Alle vier Wohnungen sind zuverlässig vermietet – ideal für Anleger mit Fokus auf sofortige Mieteinnahmen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	363,90 m²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Balkone	3
Terrassen	1
Verfügbar ab	sofort



734 €/Jahr – Soll-Miete ab 01.09.2025: 36.829,44 €/Jahr.

Keine Mietrückstände oder Streitigkeiten vorhanden.

Die gefragte Wohnlage, durchdachte Grundrisse und solide Ausstattung sichern langfristige Vermietbarkeit und bieten weiteres Potenzial. Die Nachfrage nach modernen Mietwohnungen in Eutin – auch dank Ostseennähe – steigt stetig.

Fazit: Ein gepflegtes Renditepaket mit professioneller Verwaltung, Wertbeständigkeit und Mietsteigerungspotenzial – optimal für Anleger mit Fokus auf Substanz und stabilen Cashflow.

Hinweis: Ein Einzelverkauf der Wohnungen ist möglich.

Jetzt Exposé anfordern! Inklusive Fotos, Grundrissen, Energieausweis, Lageplan sowie weiteren Unterlagen. Genaue Adresse auf Anfrage.

## 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 km². 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. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, was eine problemlose Anschlussvermietung bei Mieterwechsel ermöglicht..



## Ausstattung

Die vier Sondereigentumseinheiten befinden sich in einem 2001 errichteten, gepflegten Massivbau mit Kalksandsteinmauerwerk und rotbraunem Vormauerziegel. Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag führen bis in den ausgebauten Spitzboden, wo sich neben privaten Abstellräumen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungsraum befinden. Das gedämmte Kehlbalkendach ist mit roten Ziegeln gedeckt. Isolierverglaste Kunststofffenster sind vorhanden. Dank Baujahr, hochwertiger Ausführung und laufender Pflege befindet sich das Gebäude in sehr gutem Zustand. Ein Keller ist nicht vorhanden. Das 1.057 m<sup>2</sup> große Hinterliegergrundstück verfügt über ein Fahrrecht über das Vorderliegergrundstück.

Laut Teilungserklärung bestehen neun Wohneinheiten auf drei Etagen. Jede ist einem Stellplatz auf dem vorgelagerten Hof zugeordnet. Die angebotenen vier Einheiten bilden mit 514/1000 Miteigentumsanteilen die einfache Mehrheit nach Wertprinzip. Die WEG wird professionell verwaltet.





Das aktuelle monatliche Hausgeld für alle vier Einheiten beträgt 1.555 EUR inkl. Heizkostenvorauszahlung und 217 EUR Rücklagenzuführung. Die gesamte Erhaltungsrücklage der WEG beträgt 62.994,01 EUR (Stand 31.12.2023), wovon 32.378,92 EUR auf die angebotenen Einheiten entfallen.

Hausgeldabrechnungen, Energieausweis, Wirtschaftspläne und Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen vor und werden auf Wunsch bereitgestellt.

Investoren-Highlights:

- Sichere Mieteinnahmen: Alle Einheiten vermietet
- Gute Mietrendite: Attraktiver Durchschnitt mit Entwicklungspotenzial
- Pflegeleichtes Gemeinschaftseigentum: Langlebige Bauweise, klare Gestaltung
- Zeitgemäße Ausstattung: Laminat, geflieste Bäder/Küchen, Tageslichtbad & -küche
- Professionelle Verwaltung: WEG- und Sondereigentumsverwaltung inkl. Mietmanagement

Interesse? Gern senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé zu.



## Sonstiges





EG links Grundriss



WE 01 EG links Wohnzimmer



WE 01 EG links Terrasse



WE 01 EG links Küche



WE 01 EG links Kinderzimmer



WE 1. OG links + 1. OG rechts Grundriss



WE 01 1. OG rechts Flur



WE 02 1. OG rechts Wohnzimmer





WE 02 1. OG rechts Schlafzimmer



WE 02 1. OG rechts Badezimmer



WE 03 1. OG links Flur



WE 03 1. OG rechts Essbereich





WE 03 1. OG links Balkon



WE 03 1. OG links Bad weitere Ansicht



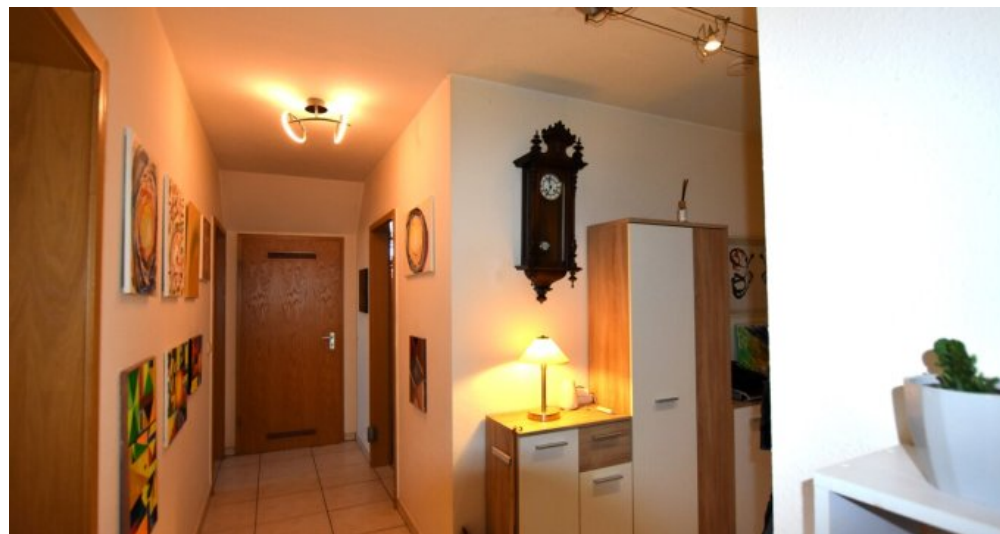
WE 03 1. OG links Badezimmer



WE 03 1. OG links Gästezimmer



2. OG rechts Grundriss



WE 04 DG rechts Flur



WE 04 DG rechts Wohnzimmer



WE 04 DG rechts Balkon





WE 04 DG rechts Badezimmer



Fahrradschuppen.JPG~RF5cba9fe



Ansicht haus



