

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.000.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.747,78 € (m ²)



Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt 51,4 % der Miteigentumsanteile durch den Erwerb eines attraktiven Wohnungspakets mit insgesamt vier solide vermieteten Eigentumswohnungen in einer gut strukturierten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit laut Teilungserklärung neun Wohneinheiten – und nehmen Sie Einfluss auf die zukünftige Entwicklung Ihrer Immobilienanlage.

Erwerben Sie eine werthaltige Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag – ideal als Rentenbaustein oder Investment für die nächste Generation.

Das Rendite-Paket umfasst vier moderne Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Zimmern, Küche, Vollbad, Abstellraum, Dachbodenabteil sowie einem KFZ-Stellplatz – zentral gelegen in Eutin. Jede Einheit verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und bietet einen guten bis sehr guten Wohnstandard.

Ausstattung & Highlights

Helle Räume mit modernem Schnitt

Großzügiger Balkon oder Terrasse in jeder Wohnung

Gute bis sehr gute Ausstattung: u.a. geflieste Böden, Echtholzböden, Laminat, großzügige Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche, Tageslichtküchen mit Einbauküche und Geräten inkl.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	363,93 m ²
Gesamtfläche	363,93 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Anzahl Stellplätze	4
vermietbare Fläche	363,93 m ²
Balkone	1
Baujahr	2001
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	vermietet



Die aktuelle Ist-Miete beträgt 34.734,00 € p. a., die Soll-Miete ab dem 01.09.2025 liegt bei 36.829,44 € p. a. Mietrückstände oder Streitigkeiten mit der Mieterschaft bestehen nicht.

Die gefragte Wohnlage, durchdachte Grundrisse und die gute Ausstattung sichern eine langfristige Vermietbarkeit und bieten zugleich Entwicklungspotenzial. Die Nachfrage nach modernen Mietwohnungen in guter Lage von Eutin ist – nicht zuletzt durch die attraktive Umgebung mit Ostsee-Nähe – in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Die Kombination aus nachhaltiger Verwaltung, laufender Pflege der Anlage und weiterem Mietsteigerungspotenzial macht dieses Paket zu einer ausgezeichneten Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Erträge und Substanz legen.

Hinweis: Die Wohnungen können auch einzeln erworben werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gern das vollständige Exposé zu, inklusive Fotos der einzelnen Einheiten, bemaßten Grundrissen, Lageplan, Energieausweis sowie ergänzenden Informationen zu Wirtschaftsplänen und Eigentümerversammlungen.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas



Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	05-2035
Energieverbrauchskennwert	63.19kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.05.2025
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	63,19



Lage

Die auf das Mittelalter zurückgehende Stadt Eutin liegt mit rund 17.000 Einwohnern im östlichen Schleswig-Holstein, unweit der Ostsee – etwa mittig zwischen der maritimen Landeshauptstadt Kiel und der traditionsreichen Hansestadt Lübeck. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 41,1 km². Heute ist Eutin eine gut gewachsene Kreisstadt im Kreis Ostholstein mit einem historischen Stadtkern, einer soliden Infrastruktur und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Neben den bekannten Supermarktketten bieten Galerien, Ateliers, kleine Manufakturen sowie inhabergeführte Läden im Stadtkern ein besonderes Einkaufserlebnis. Auf dem Eutiner Marktplatz – wo zweimal wöchentlich auch der beliebte Wochenmarkt mit regionalen und hausgemachten Köstlichkeiten stattfindet – laden gemütliche Cafés, urige und gehobene Restaurants mit Innenhöfen sowie eine Weinboutique zum Genießen, Verweilen und Probieren ein. Für eine funktionierende Verwaltung und umfassende Serviceversorgung sorgen in Eutin öffentliche Institutionen wie das Rathaus, die Kreisverwaltung Ostholstein, die örtliche Polizeistation, das Bürgerbüro und das Postamt.



Eutin verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot für alle Altersgruppen. Neben mehreren Grund- und weiterführenden Schulen gibt es Berufsschulen und Bildungszentren mit einem umfassenden Bildungsauftrag. Auch für Kinder im Vorschulalter steht ein vielfältiges Betreuungsangebot zur Verfügung. Familien können aus zahlreichen Kindertagesstätten und Horteinrichtungen wählen, die eine liebevolle Betreuung und gezielte frühkindliche Förderung gewährleisten. Die medizinische Versorgung in Eutin ist gut aufgestellt: Eine Vielzahl an Haus- und Facharztpraxen (u. a. Allgemein- und Zahnmedizin) ermöglicht eine zeitnahe und umfassende Behandlung. Im Stadtzentrum befinden sich zudem das Sankt-Elisabeth-Krankenhaus sowie das Ameos Klinikum, die die stationäre Versorgung und Notfallbetreuung sicherstellen. Mehrere Apotheken im Zentrum ergänzen das medizinische Angebot. Ein gut ausgebautes lokales Straßennetz ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt und Wohngebieten.



Auch ohne eigenes Fahrzeug ist Mobilität gewährleistet: Ein zuverlässiges Busnetz und Regionalzugverbindungen sichern einen effizienten Nah- und Fernverkehr und erleichtern den täglichen Arbeitsweg.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt die Kreisstadt durch ein aktives Vereinsleben in unterschiedlichen Bereichen sowie durch ein vielfältiges Sport-, Freizeit- und Kulturangebot. Besonders hervorzuheben sind die traditionsreichen Eutiner Festspiele, ein Opernfestival auf der Seebühne, das jährlich über 50.000 Besucher mit einem hochkarätigen Konzertprogramm anzieht.

Für Ruhe und Erholung sorgt die reizvolle Seenlandschaft der Holsteinischen Schweiz. Die nächstgelegene, kleine und gepflegte Badestelle liegt am Kleinen Eutiner See – nur etwa 300 Meter oder fünf Gehminuten entfernt – der Lieblingsplatz für ein erfrischendes Bad in direkter Umgebung. Ein rund 3,5 Kilometer langer Rundweg führt um den See und bietet zu jeder Jahreszeit eine stimmungsvolle Kulisse für einen erholsamen Spaziergang.





Ausstattung

Die vier Sondereigentumseinheiten befinden sich in einem 2001 errichteten, gepflegten Gebäude in Massivbauweise mit Kalksandsteinmauerwerk und rotbraunem Vormauerziegel. Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag führen in die Geschosse bis in den ausgebauten Spitzboden auf dem sich, neben den im Sondereigentum befindlichen Abstellräumen, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der Heizungsraum befindet. Das gedämmte Kehlbalkendach ist mit roten Dachziegeln eingedeckt. Die weißen Kunststoffrahmenfenster sind isolierverglast. Dank des Baujahres, der wertigen Bauweise, fortlaufender Instandhaltung und des Pflegezustandes präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand. Das Objekt ist nicht unterkellert. Das Hinterliegergrundstück der WEG mit insgesamt 1.057m² Eigenland ist mit einem Fahrrecht über die Zufahrt des Vorderliegergrundstücks begünstigt. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um neun Wohneinheiten auf drei Etagen, wobei jede Einheit mit einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz auf dem vorgelagerten Parkplatz verbunden ist.



Die WEG wird professionell betreut und ordnungsgemäß verwaltet.

Es besteht kein Instandhaltungsrückstau und es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine größeren Maßnahmen oder Sonderumlagen beschlossen.

Derzeit ist für die vier Einheiten ein Hausgeld in Höhe von insgesamt 1.555,00 EUR monatlich inkl. Zuführung zur Erhaltungsrücklage und Heizkostenvorauszahlung zu entrichten. Die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage beträgt 217,00 EUR/Monat. Die Höhe der Erhaltungsrücklage für die gesamte WEG beträgt 62.994,01 EUR (Stand 31.12.2023), wobei auf die hier angebotenen Einheiten ein Anteil in Höhe von 32.378,92 EUR entfällt.

Die Hausgeldabrechnungen der letzten Jahre, der Energieausweis sowie weitere Informationen zu den Wirtschaftsplänen und den Eigentümerversammlungen liegen uns vor und werden bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt.

Investoren-Highlights auf einen Blick:

- Sichere Mieteinnahmen: Alle Einheiten zuverlässig vermietet
- Gute Mietrendite: attraktiver Mietdurchschnitt mit weiterem Entwicklungspotenzial
- Pflegeleichtes Gemeinschaftseigentum: Langlebige Baustoffe, klare und schlichte Gestaltung der Außenanlage
- Solide und zeitgemäße Ausstattung der Wohneinheiten: Laminatböden, geflieste Bäder und Küchen, Tageslichtbad & Tageslichtküchen ? ohne akuten Handlungsbedarf
- WEG-Verwaltung/Sondereigentumsverwaltung: Professionelle Betreuung der Immobilie inklusive Instandhaltung, Mietverwaltung und Nebenkostenabrechnung.





Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gern das vollständige Exposé, Fotos der Einheiten, Grundrisse, Lageplan, Energieausweis sowie weitere Informationen zu den Wirtschaftsplänen und den Eigentümersammlungen zu. Genaue Adresse und weitere Unterlagen auf Anfrage..



WE 01 EG links Kinderzimmer



Whg 1. OG links + 1. OG rechts



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



WE 03 1. OG links Badezimmer



WE 03 1. OG links Gästezimmer



Whg DG rechts



WE 04 DG rechts Flur



WE 04 DG rechts Wohnzimmer



WE 04 DG rechts Balkon



WE 04 DG rechts Badezimmer



Fahrradschuppen



Ansicht haus

