**Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH**

# VERKAUFT !! Kapitalanlage! 3-Zimmer DG-Wohnung in Eutin in begehrter Lage

| 0056.1 | 1968 | 56 m² | 3 |
|---|---|---|---|
| Objektnr. | Baujahr | Wohnfläche | Zimmer |

# Die Immobilie

Die Wohnung ist frei und eine Vermietung schafft die Möglichkeit eine attraktive Rendite zu erzielen.

Mitten im Leben, mitten in der Rosenstadt Eutin, nur wenige Meter vom Eutiner See und Schloss entfernt.
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charismatischen Eutin!

Diese schöne Dachgeschosswohnung in einer gepflegten Wohnanlage, mit einem Hauseingang von 6 Wohneinheiten, aus dem Baujahr 1968 bietet Ihnen eine gemütliche Wohnfläche von ca. 56 m².

Als Kapitalanlage ist diese Wohnungsgröße in Eutin, inkl. KFZ-Stellplatz, gut zu vermieten und in dem aktuellen Marktumfeld ist eine Miete von 600 Euro monatlich sicher gut umsetzbar. Mit dieser Mieteinnahme ist eine jährliche Brutto-Rendite von ca. 6,6 % p.a. möglich.
Das macht die Wohnung auch als Kapitalanlage sehr interessant.

Mit ihren drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche, eignet sie sich ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung.
Das gut erhaltene Gebäude ist zudem vollständig unterkellert, was Ihnen zusätzlichen Stauraum in Form von ca. 8 m² Nutzfläche bietet.
Ebenfalls im Kaufangebot enthalten ist ein KFZ-Stellplatz.

Genießen Sie das gepflegte Ambiente dieser Wohnung, die durch ihre zentrale Lage in Eutin besticht. Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie zu erwerben, die Komfort und Charme miteinander vereint. Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderbare Wohnung persönlich zu besichtigen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 436 Euro inkl. einer Rücklage in Höhe von 117 Euro. Hiervon sind die umlagefähigen Kosten auf den Mieter bei 259 Euro.

Weitere und aktuelle Informationen zu diesem Immobilienangebot geben wir Ihnen gern auf.

## Flächen

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | **56 m²** |
| Nutzfläche | **8 m²** |
| Zimmer insgesamt | **3** |
| Schlafzimmer | **2** |
| Badezimmer | **1** |
| Etagen | **2** |
| Außenstellplätze | **1** |

## Zustand & Erschließung

| | |
|---|---|
| Baujahr | **1968** |
| Zustand | **gepflegt** |
| Keller | **voll unterkellert** |

# Ausstattung

Die im Dachgeschoss gelegene Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Das Mehrfamilienhaus umfasst Hauseingänge mit 6 Wohneinheiten und liegt auf einem gepflegten Grundstück.

Die ca. 56 m² Wohnfläche zzgl. ca. 8 m² Kellerraum verteilen sich auf folgende Räume:

- ein geräumiges Wohn-/Esszimmer
- ein Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- eine Küche
- ein Tageslichtbad
- einen Flur

sowie
- einen Kellerraum und
- einen KFZ Stellplatz

| | |
|---|---|
| Art der Ausstattung | **Standard** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Befeuerung | **Öl** |

## Lage & Infrastruktur

Diese schöne Dachgeschoßwohnung befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Eutin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern – ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre mit guter Anbindung schätzen.
Direkt in der Eutiner Innenstadt und in unmittelbarer zum Großen und Kleinen Eutiner See ist diese Immobilie nicht nur von schöner Natur umgeben, sondern liegt auch in zentraler Lage von Eutin.

Eutin ist eine lebhafte Kreisstadt mit vielen kulturellen Veranstaltungen, einem herrlichen Schloss mit langer Geschichte, malerischen Straßenzügen in der Innenstadt und engagierten Sportvereinen.

Am Großen und Kleinen Eutiner See und mitten in der Holsteinischen Schweiz gelegen, verfügt die Stadt Eutin, die auch "Rosenstadt" genannt wird, über eine gut ausgeprägte Infrastruktur.
Kindergärten und alle öffentlichen Schularten sind hier gegeben.
Gleiches gilt für die umfassende ärztliche Versorgung. Neben Allgemeinmedizinern gibt es diverse Fachärzte und eine Ameos Klinik vor Ort.
Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der charmanten Innenstadt und auch in den nahegelegenen Randgebieten.
Eine gute Bus- und Bahnanbindung existiert zur Landeshauptstadt Kiel sowie nach Lübeck und Hamburg.
Über die B76 ist die A1 und die Ostsee in ca. 15 Minuten erreicht.

Für Naturliebhaber ist der Große Eutiner See ein besonderes Highlight. Er lädt zu entspannten Spaziergängen, Bootsfahrten und Picknicks ein.

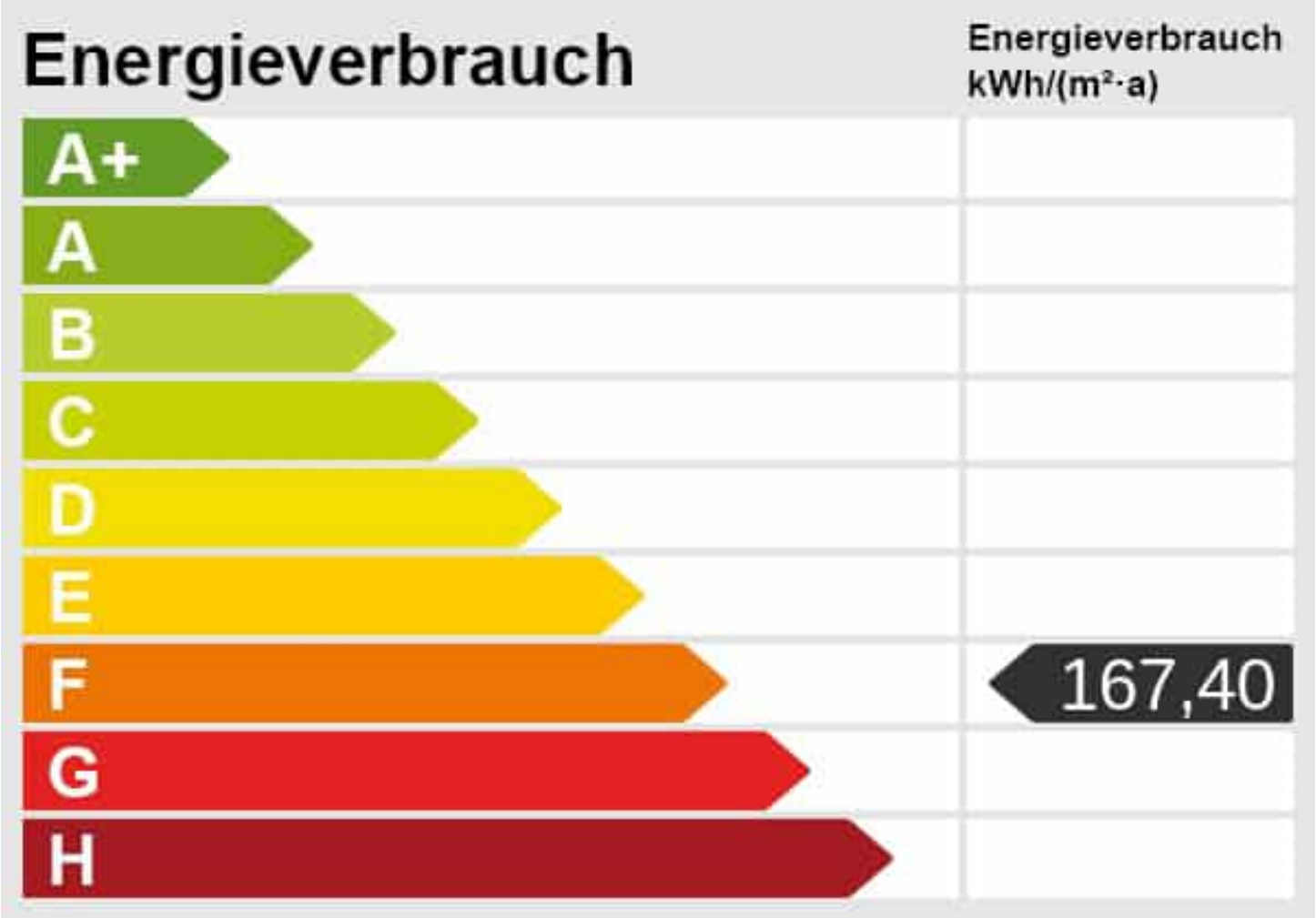
Genießen Sie modernes Stadtleben in einer ruhigen und zugleich zentralen Umgebung, die das Beste aus beiden Welten vereint.

## Preise

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **110.000 €** |
| Hausgeld | **436 €** |
| Käuferprovision | **3,57 % inkl. MwSt.** |

# Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis-Art | **Verbrauch** |
| Energieausweis gültig bis | **01.11.2028** |
| Energieverbrauchskennwert | **167,40 kWh/(m²*a)** |
| Primärenergieträger | **Öl** |
| Energieeffizienzklasse | **F** |
| Baujahr (Energieausweis) | **1960** |
| Energieausweis-Jahrgang | **ab Mai 2014** |
| Energieausweis-Gebäudeart | **Wohngebäude** |



# Impressionen

Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH

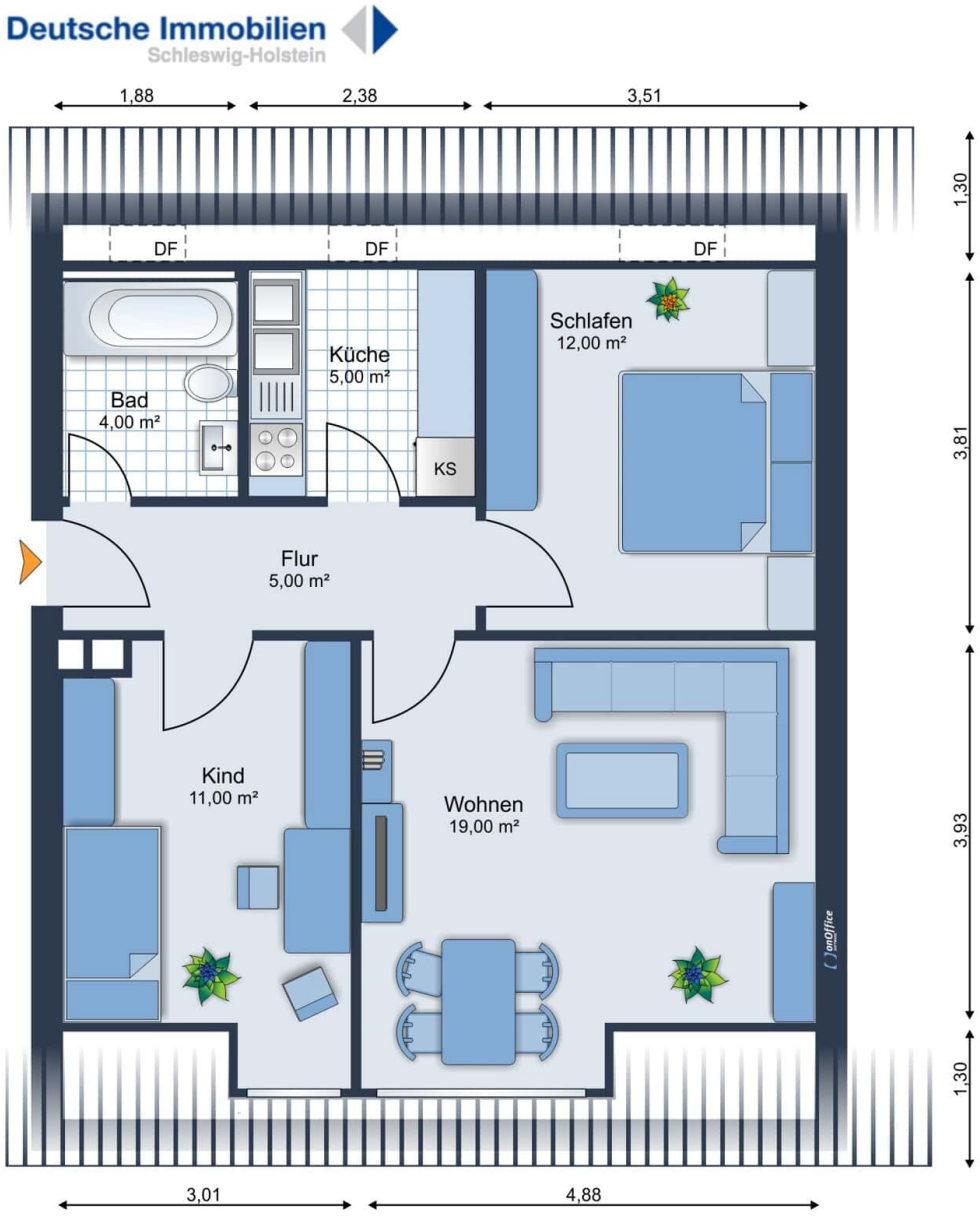
**VERKAUFT !! Kapitalanlage! 3-Zimmer DG-Wohnung in Eutin in begehrter Lage**

https://deutsche-immobilien.gmbh/immobilien/kapitalanlage-3-zimmer-dg-wohnung-in-eutin-in-begehrter-lage-mit-interessanter-rendite-moeglich/

**VERKAUFT !! Kapitalanlage! 3-Zimmer DG-Wohnung in Eutin in begehrter Lage**

**VERKAUFT !! Kapitalanlage! 3-Zimmer DG-Wohnung in Eutin in begehrter Lage**

# Grundrisse


Deutsche Immobilien
Schleswig-Holstein
1,88
2,38
3,51
1,30
DF
DF
DF
Schlafen
12,00 m²
Küche
5,00 m²
Bad
4,00 m²
KS
3,81
Flur
5,00 m²
Kind
11,00 m²
Wohnen
19,00 m²
3,93
1,30
3,01
4,88

# Kontakt

Stephan Groht

Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein GmbH

Moltkeplatz 15, 23566 Lübeck

| | |
|---|---|
| E-Mail | **groht@deutsche-immobilien.gmbh** |
| Telefon | **004945169393722** |
| Mobil | **004915259316824** |
| Weitere Informationen | **www.deutsche-immobilien.gmbh** |