

INVESTOREN HIGHLIGHT Wohn- u Geschäftshaus 7 WE + Gewerbe + Parkplatz in Eutin -OTTO STÖBEN GmbH

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.490.000 €
Kaufpreis pro Fläche	2.687,88 € (m²)



Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag, als RENTENBAUSTEIN oder Investment für die nächste Generation, oder die Möglichkeit des SCHNELLEN ABVERKAUFS und Aussicht auf GEWINNOPTIMIERUNG – diese Immobilie bietet Ihnen beide Möglichkeiten!

Als wichtiger Faktor für die Rentabilität eines Wohn- und Geschäftshauses ist die Voraussetzung einer guten Nutzungskonzeption, die Mischung aus einer attraktiven Gewerbefläche als Büro, sowie komfortablen Wohnungen, gegeben und sorgt für eine hohe Auslastung und stabile Einnahmen. Neben der Nutzung als Renditeanlage mit Zukunft bietet sich die Option des Abverkaufs einzelner, mehrerer oder aller Einheiten. Das Gebäude wurde bereits gemäß WEG in einzelne Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche aufgeteilt. Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan liegen uns selbstverständlich vor, sodass Sie sogleich mit der Gewinnoptimierung Ihrer neuen Wertanlage starten können. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich um insgesamt acht Einheiten auf drei bzw.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	926,38 m ²
Gesamtfläche	926,38 m ²
Grundstücksfläche	1.326 m ²
Sonstige Fläche	826,60 m ²
Zimmer	30
Anzahl Stellplätze	17
vermietbare Fläche	926,38 m ²
Baujahr	2002
Verfügbar ab	vermietet



Ein Abverkauf einzelner Einheiten ist bislang nicht erfolgt, sodass sich Ihnen, als Investor, einige attraktive Optionen und Varianten eröffnen.

Ausstattung & Highlights:

Helle Räume mit modernem Schnitt

Großzügiger Balkon in jeder Einheit

Gute bis sehr gute Ausstattung: Fliesen- oder Echtholzböden, hochwertige Tageslichtküchen mit Einbauküchen und Geräten inkl. Geschirrspülmaschine, großzügige Vollbäder.

Großzügige Dachbodenabteile

Gemeinschaftlicher Trockenraum

KFZ-Stellplätze auf dem vorgelagerten Hofbereich

Zentrale Lage

Die gefragte Wohnlage, durchdachte Grundrisse und die gute Ausstattung sichern eine langfristige Vermietbarkeit und bieten zudem weiteres Entwicklungspotential. Insgesamt ist die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen in guter Lage von Eutin aufgrund der attraktiven Umgebung mit Ostsee-Bezug stark gestiegen.

Die Kombination aus nachhaltiger Verwaltung, kontinuierlicher Pflege der Anlage, weiterem Mietsteigerungspotential und der Möglichkeit des kurzfristigen Abverkaufs machen dieses Paket zu einer ausgezeichneten Gelegenheit für Kapitalanleger, die einerseits Wert auf stabile Erträge und Substanz legen und andererseits die Vorteile hinsichtlich des flexiblen Wohnungsverkaufs zu schätzen wissen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas



Genaue Adresse und weitere Unterlagen auf Anfrage.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09-2030
Energieverbrauchskennwert	81.4kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.09.2020
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert	81,40 kWh/(·a)



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

Das ansprechende Wohn- und Geschäftshaus befinden sich in einem 2001 errichteten, gepflegten Gebäude in Massivbauweise und vermittelt ein besonderes modernes architektonisches Ambiente. Das Gebäude überzeugt, neben der soliden klassischen Bauweise, mit extravagantem Stilelementen wie den großen Rundbogenfenstern im Dachgeschoss.

Ein solides Mauerwerk aus Kalksandstein mit rotbraunem Vormauerziegel, Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag 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 Dach ist mit roten Ziegeln eingedeckt. Die weißen Kunststoffrahmenfenster sind isolierverglast, die großen Rundbogenfenster in drei Himmelsrichtungen wurden in 2025 erneuert. Dank des Baujahres, der wertigen Bauweise, fortlaufender Instandhaltung und des Pflegezustandes präsentiert sich das Objekt in einem sehr guten Zustand.



Das Angebot umfasst insgesamt 1.326 m² Eigenland und wurde mit einem Fahrrecht über die Zufahrt des Hinterliegergrundstücks begünstigt.

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

Stand heute sind sieben von acht Einheiten an zuverlässige Mieter vermietet. Die Nettomieteinnahmen liegen derzeit bei 7.496,00 EUR/Monat, die Soll-Miete ab 01.09.2025 bei 8.528,00 EUR/Monat. Insgesamt wurden 926,38 m² für Wohnzwecke ausgebaut, wovon, gemäß vorliegender Teilungserklärung, 826,61m² für Wohnzwecke genehmigt wurden.

Für die ursprünglich als Bodenraum genehmigte und direkt aus den Wohneinheiten I/6 und I/7 begehbare Fläche, mit insgesamt 99,77 m², wurde bereits eine Nutzungsänderung zu Wohnraum beantragt. Für diese Flächen können, bei einem durchschnittlichen Mietzins von 10,25 EUR/m² für Wohnfläche in dem Gebäude, nach erfolgter Nutzungsänderungsgenehmigung, zukünftig weitere, nicht unerhebliche, Mieteinnahmen generiert werden.



Klingt nach einem Investment nach Ihrem Geschmack? Dann fordern Sie gerne unser ausführliches Exposé inklusive Innenaufnahmen an.



Sonstiges



Lage Eutin

Ansprechpartner

Ramona Irlich
OTTO STÖBEN GmbH
An der Obertrave 15
23552 Lübeck

Durchwahl

+494517027911

Mobil

+494517027911

Fax

+494517027920

E-Mail

irlich@stoeben.de