Eutin

# Historisches Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten im Herzen von Eutin

***Property ID: 24053108***

**PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 363 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 592 m²**

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24053108 |
| Living Space | ca. 363 m² |
| Rooms | 15 |
| Bathrooms | 5 |
| Year of construction | 1890 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 720.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020 |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 80 m² |
| Equipment | Balcony |

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# Energy Data

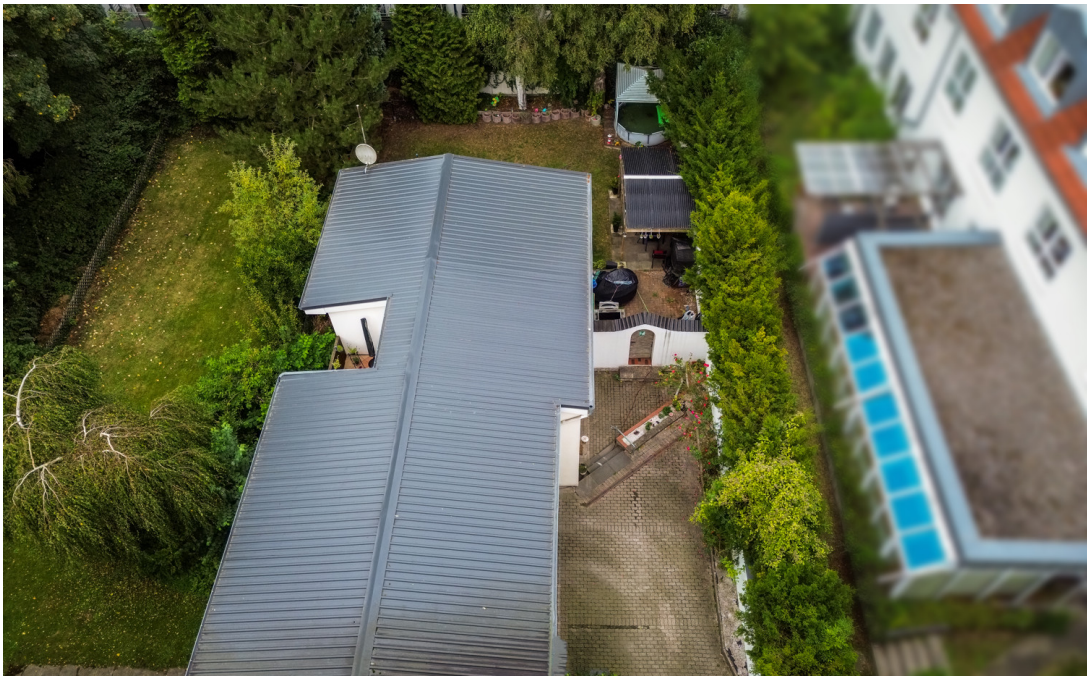
| | | | |
|---|---|---|---|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source | Gas | | |

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property



**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

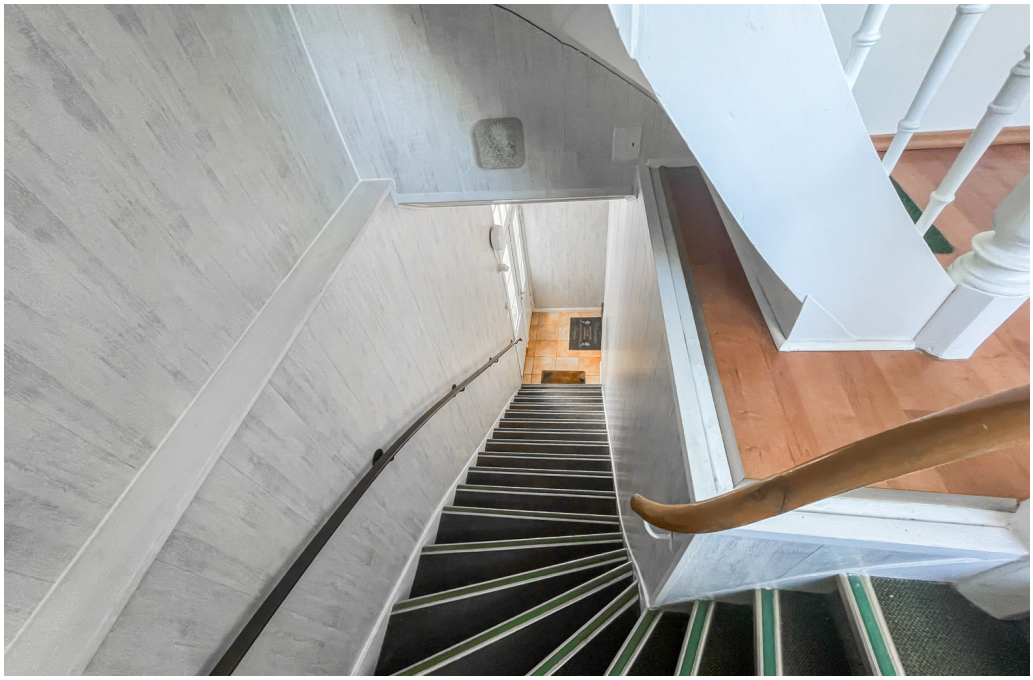
# The property

Property ID: 24053108 - 23701 Eutin

# The property

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property



**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# The property


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

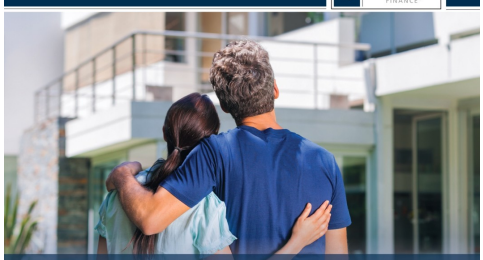
**T.: 04521 - 76 45 90**

Shop Eutin | Peterstraße 1 | 23701 Eutin | eutin@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World

www.von-poll.com/eutin

VON POLL FINANCE



## IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# A first impression

Im Zentrum Eutins auf ca. 592m² Eigenland steht dieses um 1890 errichtete historische Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Das Haus ist vollvermietet. Das Haus besteht aus dem an der Straße stehenden Haupthaus mit 3 Wohneinheiten sowie einem Anbau mit 2 Wohneinheiten an der straßenabgewandten Seite. Das Haupthaus ist voll unterkellert. Der Keller weist baujahrtypische Feuchtigkeit auf. Seit 2013 wird dieser mit einem Gerät zur elektrophysikalischen Trockenlegung entgegengewirkt. Ein Teil des Anbaus verfügt über einen Kellerersatzraum sowie eine Garage. Weitere öffentliche PKW-Stellplätze befinden sich in ausreichender Anzahl an der Straße. Ein kleiner Garten hinter dem Haus rundet das Angebot ab. Alle Wohneinheiten werden zentral über die 2020 neu eingebaute Gas-Brennwerttherme mit Heizung und Warmwasser versorgt. Am Hinterhaus wurden 2010 die Außenwände nachträglich gedämmt, 2015 wurde das Dach erneuert und in diesem Zuge eine Einblasdämmung vorgenommen. Das Dach des Haupthauses wurde stetig instandgehalten und 2023 einer größeren Kontrolle ohne Beanstandungen unterzogen. Im Haupthaus befinden sich im Erdgeschoss eine Wohneinheit mit ca. 105m² Wohnfläche und 5 Zimmern, im 1. Obergeschoss eine Wohneinheit mit ca. 79m² Wohnfläche und 4 Zimmern und im Dachgeschoss eine Wohneinheit mit ca. 50m² Wohnfläche und 2 Zimmern. Das Hinterhaus teilt sich in eine 2 Zimmer Wohneinheit mit ca. 49m² im Erdgeschoss und eine Wohneinheit mit 2,5 Zimmern auf ca. 80m² im Dachgeschoss auf. Aufgrund des Alters des Hauses und der mangelnden Aktenlage mussten die Grundrisse von uns neu erstellt werden. Aufgrunddessen übernehmen wir für die Angabe der Wohnfläche kein Gewähr und es können Nutzflächen in der Wohnfläche enthalten sein. Die straßenseitige Fassade des Hauses steht unter Denkmalschutz. Die dadurch bedingte Aufnahme des Hauses in die Liste der Kulturdenkmale von Schleswig-Holstein führt entsprechend zu attraktiven Abschreibemöglichkeiten auch und gerade für Kapitalanleger. Die jährliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten beläuft sich auf 32.760,-€. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen.

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# Details of amenities

- zentrale Innenstadtlage
- Denkmalgeschützte Fassade
- 5 Wohneinheiten auf insg. ca. 363m² Wohnfläche
- vollvermietet
- Keller
- neue Gasbrennwerttherme (2020)
- 2-fach verglaste Kunstofffenster (2016)
- ca. 170m² Gartenfläche mitten in der Stadt
- Garage

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# All about the location

Die Immobilie ist zentrumsnah in der Nähe des Eutiner Bahnhofs gelegen. Ärzte, Banken und der übrige Bedarf des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar. Die ostholsteinische Kreisstadt Eutin liegt im Herzen des seen- und waldreichen sowie sanft hügeligen Naturparks „Holsteinische Schweiz“. Die als Mittelzentrum eingestufte Stadt hat ca. 17.300 Einwohner und verteilt sich auf eine Gesamtfläche von 41,1 km². Eutin liegt in Ostseenähe mittig zwischen Kiel und Lübeck. Die Stadt ist problemlos über mehrere Bundesstraßen zu erreichen. Eine eigene Autobahnausfahrt der A1 „Eutin“ liegt 13 km nah. Die Bahn verkehrt im Halbstundentakt nach Kiel und Lübeck, stündlich fahren Züge über Lübeck nach Hamburg. Diese Metropole ist innerhalb einer Stunde mit dem Auto gut erreichbar. Nur 15 Minuten Fahrzeit benötigt man um die Hotspots Timmendorfer Strand und Scharbeutz an der Ostsee mit dem Auto zu erreichen. Die gute Lage wird durch die ansässigen Institutionen wie Kreisverwaltung, Justizverwaltung, Kreisberufsschule, Landespolizeischule, Bundeswehr und die Zentrale der Sparkasse Holstein deutlich. Besonders stolz sind die Eutiner auf den historisch gewachsenen Stadtkern mit seinen weitläufigen Straßenzügen, die eine bemerkenswerte Bausubstanz aufweisen. Die noch heute im Stadtbild ablesbare Geschichte (z.B. durch Schloss, Kirche, Landesbibliothek, historischen Marktplatz, Palais und Jagdschlösschen) ein großes Kaufhaus, die kleinen Boutiquen, Antiquitäten- und Stöberstübchen sowie die charakteristische Landschaft des umgebenden Naturparks lassen zahlreiche Tagesausflügler und Urlaubsreisende in den Ort strömen.

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24053108 - 23701 Eutin**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Peterstraße 1  Eutin
E-Mail: eutin@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com