

Eutin

# Edificio storico con 5 unità abitative nel cuore di Eutin

Codice oggetto: 24053108



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 24053108               |
| Superficie netta    | ca. 363 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 15                     |
| Bagni               | 5                      |
| Anno di costruzione | 1890                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 650.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |



Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

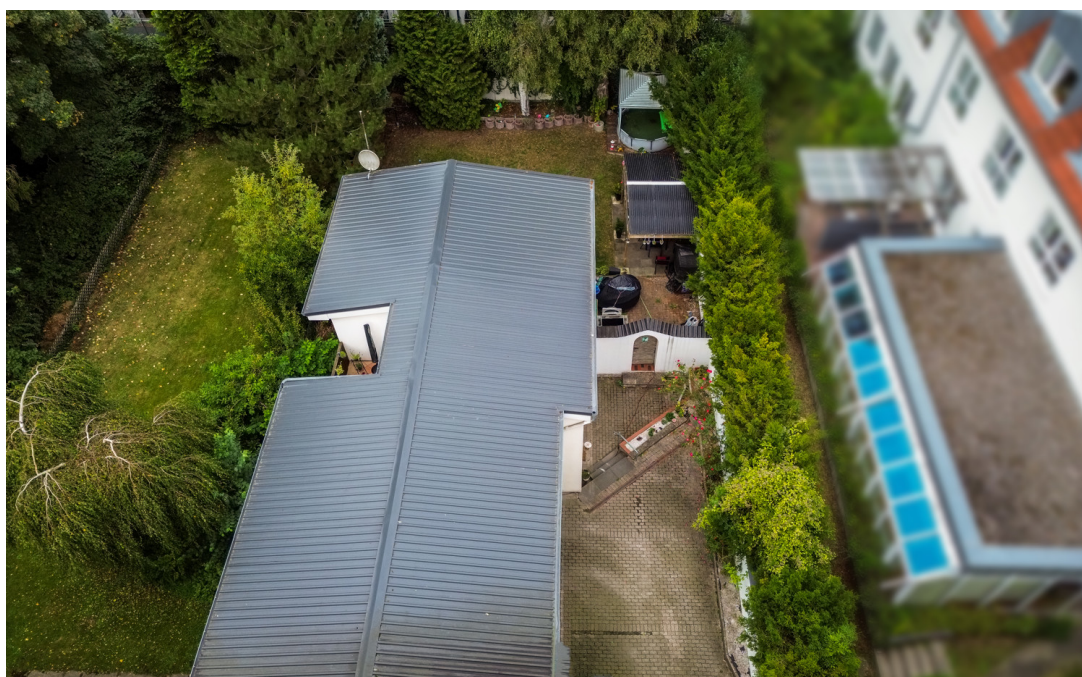
## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

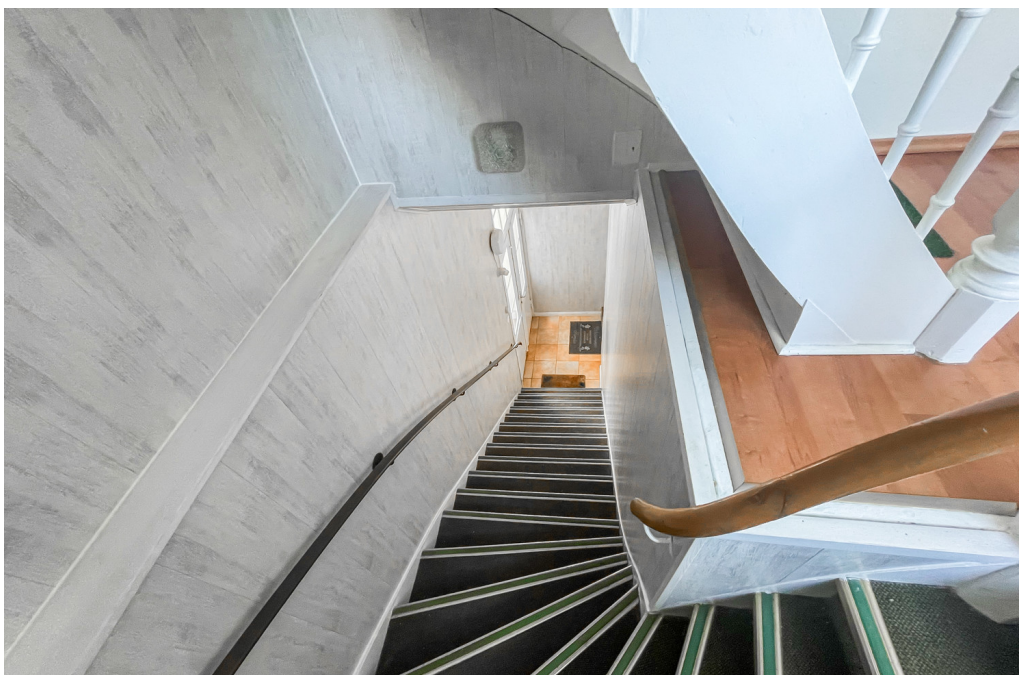
## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà



Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà





Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## La proprietà

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](mailto:eutin@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/eutin](http://www.von-poll.com/eutin)



VP 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Una prima impressione

Situata nel cuore di Eutin, su un terreno di proprietà di circa 592 metri quadrati, questa storica casa plurifamiliare, costruita intorno al 1890, comprende cinque appartamenti. La casa è completamente affittata. Si compone di un edificio principale, affacciato sulla strada, con tre appartamenti, e di un ampliamento con due appartamenti sul lato opposto alla strada. L'edificio principale ha un seminterrato completo, che presenta la tipica umidità della sua età. Dal 2013, questo problema è stato risolto con un sistema di essiccazione elettrofisico. Parte dell'ampliamento comprende un ripostiglio e un garage. Ampio parcheggio pubblico è disponibile sulla strada. Un piccolo giardino sul retro della casa completa la proprietà. Tutti gli appartamenti sono riscaldati centralmente e forniti di acqua calda da una caldaia a condensazione a gas, installata di recente nel 2020. Le pareti esterne dell'edificio posteriore sono state rivestite con isolamento nel 2010 e il tetto è stato sostituito nel 2015, quando è stato installato un isolamento insufflato. Il tetto della casa principale è stato sottoposto a regolare manutenzione ed è stato sottoposto a un'ispezione approfondita nel 2023 senza alcun problema. L'edificio principale comprende un appartamento di 105 m<sup>2</sup> con 5 locali al piano terra, un appartamento di 79 m<sup>2</sup> con 4 locali al primo piano e un appartamento di 50 m<sup>2</sup> con 2 locali all'ultimo piano. L'edificio posteriore comprende un appartamento di 49 m<sup>2</sup> con 2 locali al piano terra e un appartamento di 2,5 locali di circa 80 m<sup>2</sup> all'ultimo piano. A causa dell'età dell'edificio e della mancanza di documentazione disponibile, abbiamo dovuto ricreare le planimetrie. Pertanto, non possiamo garantire l'accuratezza delle superfici abitative indicate, che potrebbero includere lo spazio utilizzabile. La facciata dell'edificio rivolta verso la strada è un edificio storico. La conseguente inclusione dell'edificio nell'elenco dei monumenti culturali dello Schleswig-Holstein offre interessanti opportunità di ammortamento fiscale, in particolare per gli investitori. Il canone di locazione netto annuo per tutte le unità abitative ammonta a 32.760 euro. Contattateci per ulteriori informazioni.

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Dettagli dei servizi

- centrale Innenstadtlage
- Denkmalgeschützte Fassade
- 5 Wohneinheiten auf insg. ca. 363m<sup>2</sup> Wohnfläche
- vollvermietet
- Keller
- neue Gasbrennwerttherme (2020)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (2016)
- ca. 170m<sup>2</sup> Gartenfläche mitten in der Stadt
- Garage



Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Tutto sulla posizione

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 Ostseennähe 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.

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 24053108 - 23701 Eutin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Peterstraße 1, 23701 Eutin

Tel.: +49 4521 - 76 45 90

E-Mail: [eutin@von-poll.com](mailto:eutin@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)