Timmendorfer Strand

Moderne Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Stellplatz - frei ab 10/2025!

Objektnummer: 25169021

KAUFPREIS: 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 48 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Auf einen Blick

Objektnummer	25169021
Wohnfläche	ca. 48 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	29.04.2025
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	20.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

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.: 0451 - 88 18 322 0

Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau | bad.schwartau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-schwartau

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Ein erster Eindruck

*** Die Fotos entstammen aus der Zeit der Ferienvermietung und sollen Ihnen einen ersten, groben Eindruck vermitteln - bitte beachten Sie, dass die Wohnung im IST-Zustand derzeit größtenteils andere Möbel aufweist und auch die Farbgebung verändert ist. *** Zum Verkauf steht eine moderne Erdgeschosswohnung in einem 2014 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit nur acht Einheiten. Die Wohnung bietet auf ca. 48 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und eine gehobene Ausstattung. Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und punktet durch ihre Energieeffizienzklasse A+, die durch den Einsatz einer Luft-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizwärme erreicht wird. Dadurch entstehen im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen um bis zu 70 % geringere Verbräuche. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Flur mit Garderobenmöglichkeit direkt in den offenen Wohn-Essbereich, der dank bodentiefer Fensterelemente viel Tageslicht erhält. Die moderne Einbauküche ist offen gestaltet und fördert ein kommunikatives Wohnambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und ist gut geschnitten. Das innenliegende Duschbad ist mit hochwertigen Armaturen von Duravit/Vigour ausgestattet und ebenfalls modern gestaltet. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse mit Sichtschutz, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein eigener PKW-Stellplatz im Freien gehört mit zum Angebot, ebenso wie ein Abstellraum auf dem Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftliches Gartenhaus zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die ruhige und dennoch zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet, jedoch gekündigt und frei übernehmbar ab 01.10.2025. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Singles oder junge Paare, die Wert auf moderne Ausstattung und Energieeffizienz legen. Die solide Bauweise in Verbindung mit der massiven Konstruktion und der Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sorgt für einen geringen Energieverbrauch und nachhaltiges Wohnen. Ein Besichtigungstermin kann auf Anfrage gerne vereinbart werden.

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Ausstattung und Details

* Baujahr 2014
* 2 Zimmer
* ca. 48 m² Wohnfläche
* Ferienwohnung mit Langzeitmietvertrag bis 12/2025 zu 1070 € Pauschalmiete
* Erdgeschoss
* Einheit mit insgesamt nur 8 Wohnungen
* massive Bauweise
* Putzfassade mit WDVS
* Luft-Wärmepumpe für Warmwasser und Wärme
* Energieeffizienzklasse A+ für geringe Verbräuche, im Schnitt 70% geringer zu anderen Heizsystemen
* offene Einbauküche
* heller Wohn-Essbereich
* Duschbad (innenliegend) mit Armaturen von Duravit/Vigour
* Fußbodenheizung
* bodentiefe Fensterelemente in der gesamte Wohnung
* kleiner Terrassenbereich mit Sichtschutz
* eigener PKW-Stellplatz im Freien auf dem Grundstück
* eigener Abstellraum auf dem Dachboden
* gemeinschaftliches Gartenhaus für Fahrräder

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in guter Nähe vom Kurpark, im Herzen von Timmendorfer Strand. Das Zentrum und der weiße Sandstrand sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Timmendorfer Strand ist eines der beliebtesten Ostseebäder mit kilometerlangen weißen Sandstränden und einer hervorragenden Infrastruktur. Die neu gestaltete Promenade verfügt über zahlreiche Restaurants, Cafés und exklusive Geschäfte. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Golfplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bilden die Ostseebäder Scharbeutz und Niendorf mit ihren vielseitigen Angeboten an Freizeitaktivitäten und ebenfalls einer sehr guten Infrastruktur. Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 15 Autominuten, Hamburg in ca. 45 Autominuten.

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com