

**Timmendorfer Strand**

# Exklusive Wohnung am Meer, die Ihnen Ruhe, Privatsphäre & alle Nutzungsmöglichkeiten bietet

**Codice oggetto: 26169006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

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

**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26169006
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	81.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.06.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

## La proprietà



**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

## **Una prima impressione**

Mit dieser Wohnung steht eine außergewöhnliche Immobilie zum Verkauf - vorne der Strand, hinten der Wald - Sie erleben hier größtmögliche Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung aus dem Baujahr 2006 vereint eine hochwertige Ausstattung auf ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss einer modernen und stilvollen Wohnanlage mit insgesamt acht Parteien und bietet Ihnen eine angenehme, unkomplizierte Hausgemeinschaft. In nur 50 m erreichen Sie hier den direkten Strandzugang und für Ihren vierbeinigen Freund liegt der Hundestrand in komfortabler Nähe.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, präsentiert sich die Wohnung vielseitig nutzbar – sowohl zur dauerhaften Nutzung als Wohnsitz als auch als attraktive Ferienwohnung. Auch eine gewerbliche Ferienvermietung ist problemlos möglich und eröffnet unterschiedliche Perspektiven für Eigennutzer und Investoren. Diese Kombination, die diese Wohnung in alle Richtungen nutzen lässt, findet sich hier am Markt nur selten. Somit kann diese Wohnung ein attraktives Invest in die Zukunft sein, da sie sich ideal an all Ihre Lebensphasen und Wünsche anpasst.

Die jetzigen Eigentümer haben die Wohnung sowohl selbst genutzt, als auch einige Jahre in der Ferienvermietung laufen lassen. Zum Schluss war es eine sehr beliebte Wohnung zur dauerhaften Nutzung. Nun wird sie frei übergeben, was Ihnen als Interessenten viele Optionen eröffnet!

Das großzügige Raumangebot verteilt sich optimal, wobei insbesondere der Zugang zu gleich mehreren Balkonen und Terrassen hervorzuheben ist. Hier genießen Sie den Ausblick ins Grüne und erreichen den nahegelegenen Strand in wenigen Gehminuten. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Licht in die Wohnung und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigem Feinsteinzeug als Bodenbelag und einer Fußbodenheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Einbauküche gelegt: maßgefertigte Arbeitsplatten vom Tischler und hochwertige Siemens Geräte vereinen Funktionalität und modernes Design.

Das exklusive Badezimmer bietet Ihnen eine bodentiefe Dusche, einen Waschbeckentisch

**vom Schreiner sowie einen direkten Zugang zum Balkon. Sämtliche Malerarbeiten im Inneren der Wohnung wurden im Jahr 2025 ausgeführt – alles präsentiert sich in einem aktuellen und sehr gepflegten Zustand und erlaubt Ihnen somit die sofortige Nutzung.**

**Weitere Ausstattungsmerkmale erhöhen die Attraktivität der Immobilie: So wurde an den Balkonen Metallbleche erneuert, sämtliche Fenster neu lackiert und Dichtungen sowohl innen als auch außen ausgetauscht, um langfristige Werterhaltung und Wohnkomfort sicherzustellen.**

**Für Komfort im Alltag sorgen ein eigener Kellerraum, ein Gemeinschaftsfahrradkeller sowie ein großzügiger Waschkeller. Zur Wohnung gehört zudem eine eigene Waschmaschine, die im Waschkeller untergebracht ist.**

**Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen zwei zur Wohnung gehörende Außenstellplätze zur Verfügung. Ein Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung und zum Kellerbereich.**

**Die gepflegte Wohnanlage, die moderne Ausstattung und die durchdachten Details machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option – sei es für Eigennutzer, Feriengäste oder als Objekt zur gewerblichen Ferienvermietung.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.**

**Hier gelangen Sie vorab zu unserem virtuellen Rundgang:**

**<https://tour.ogulo.com/DC16>**

**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

## **Dettagli dei servizi**

- \* **Baujahr 2006**
- \* **3 Zimmer**
- \* **85 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **1. Obergeschoss**
- \* **8 Parteien**
- \* **gepflegte Anlage, unkomplizierte Hausgemeinschaft**
- \* **Nutzung dauerhaft oder als Ferienwohnung möglich, auch zur gewerblichen Ferienvermietung - eine Rarität am hiesigen Markt!**
- \* **zwei Außenstellplätze**
- \* **mehrere Balkone & Terrassen**
- \* **Ausblick ins Grüne & der Strand liegt Ihnen zu Füßen**
- \* **hochwertiges Feinsteinzeug als Bodenbelag**
- \* **moderne Küche mit maßgefertigter Arbeitsplatte vom Tischler & Siemens Geräten**
- \* **exklusives Bad mit Zugang zum Balkon, bodentiefer Dusche & Waschbeckentisch vom Schreiner**
- \* **Malerarbeiten im Inneren der Wohnung aus 2025**
- \* **Metallbleche an den Balkonen erneuert**
- \* **Fenster neu lackiert**
- \* **Dichtungen innen und außen alle erneuert**
- \* **eigener Kellerraum**
- \* **Fahrradkeller für die Gemeinschaft**
- \* **Waschkeller für die Gemeinschaft mit eigener, zur Wohnung gehörenden Waschmaschine**
- \* **zwei Außenstellplätze, zur Wohnung gehörend**
- \* **Tiefgarage vorhanden**
- \* **Aufzug vorhanden**

**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

## **Tutto sulla posizione**

**Exklusive Lage, in zweiter Reihe zur Ostsee, in bevorzugter Wohngegend von Timmendorfer Strand. Der weiße Sandstrand liegt direkt gegenüber.**

**Das Zentrum von Timmendorfer Strand mit seinen exklusiven Geschäften und diversen Cafés, Bars und Restaurants ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie Banken und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.**

**Timmendorfer Strand ist ein pulsierender Ort und beliebtes Urlaubsdomizil: Exklusive Geschäfte, die Strandpromenade und die Seebrücke sorgen ebenso für Urlaubsfeeling sowie eine Vielzahl von exquisiten Restaurants und Cafés.**

**Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreicht man in knapp 30 Autominuten, Hamburg in 45 Autominuten.**

**Codice oggetto: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand**

## **Partner di contatto**

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

**Thorsten Claus**

---

**Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau**

**Tel.: +49 451 - 88 18 322 0**

**E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)**

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

---

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