Timmendorfer Strand

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

***CODICE OGGETTO: 25169021***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 48 $m^2$ • **VANI:** 2

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**


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

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25169021 |
| Superficie netta | ca. 48 m² |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2014 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 295.000 EUR |
| Appartamento | Piano terra |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.04.2025 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 20.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014 |

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# 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.: 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

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# Una prima impressione

*** 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.

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# Dettagli dei servizi

* Baujahr 2014
* 2 Zimmer
* ca. 48 m² Wohnfläche
* Ferienwohnung mit Langzeitmietvertrag bis 09/2025 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

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 23669 Timmendorfer Strand**

# Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 25169021 - 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

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

www.von-poll.com