

Timmendorfer Strand

# Abrissobjekt auf Erbbaugrundstück in zentraler Lage mit Bahnhofsnähe

Objektnummer: 25169001



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

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

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

Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Auf einen Blick

Objektnummer	25169001	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103,91 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2		
Baujahr	1955		

Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	297.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



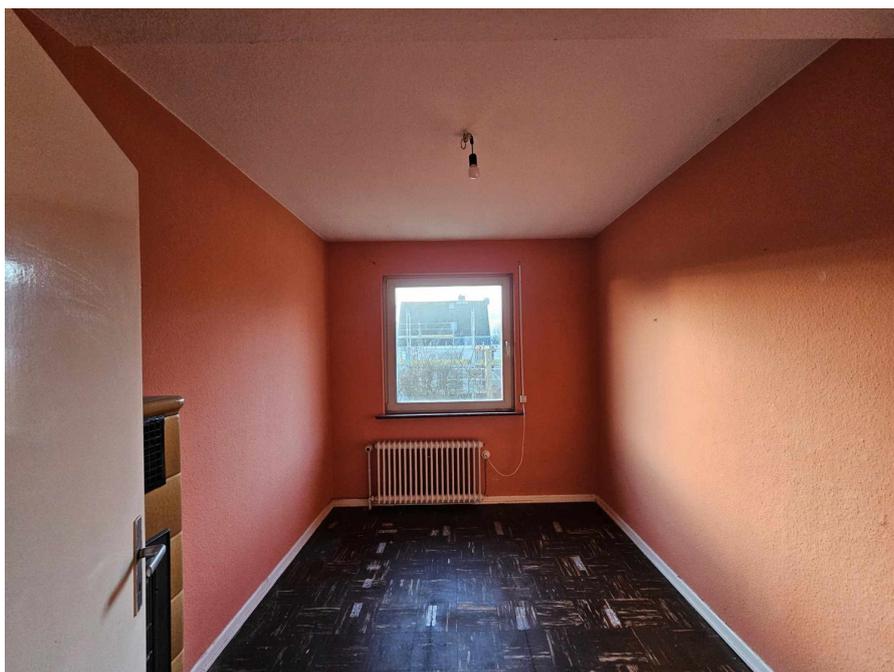
Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



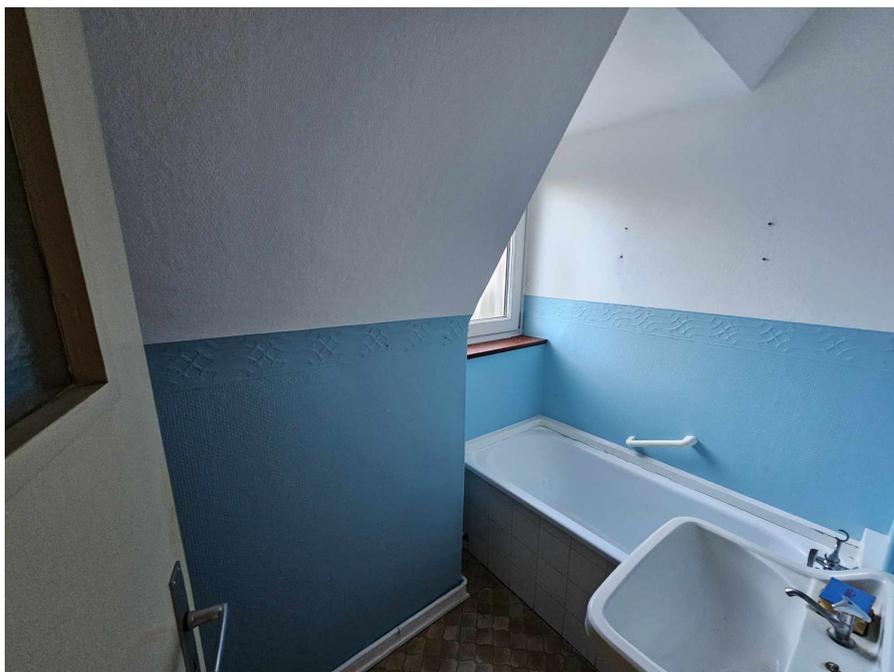
Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 IN THE WORLD®

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

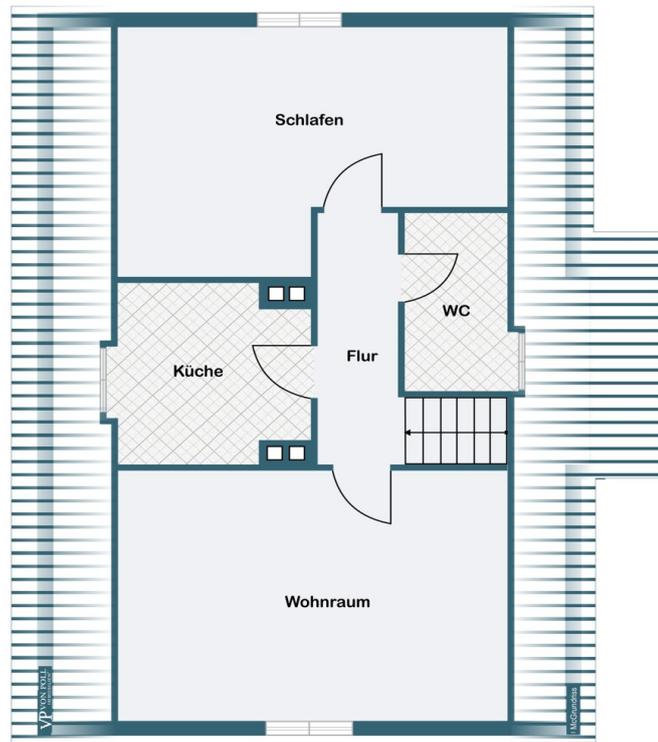
Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Grundrisse



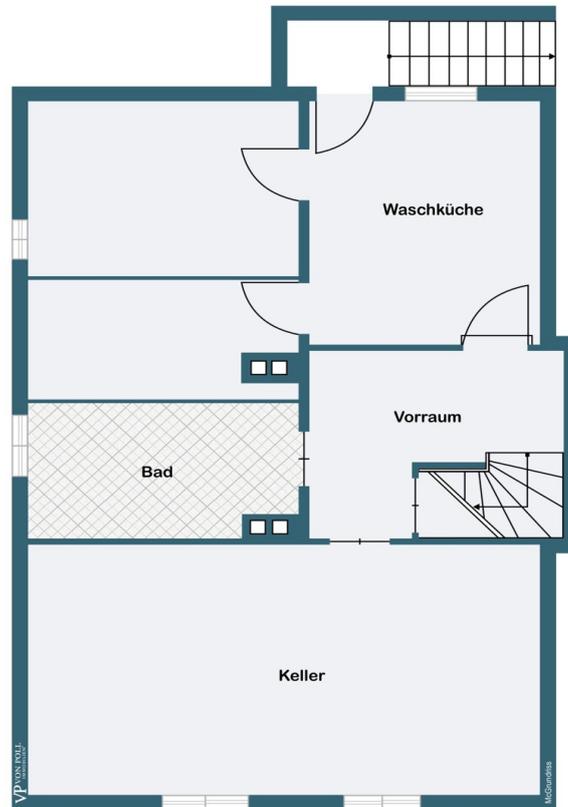
Erdgeschoss





Obergeschoss





Kellergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand**

## Ein erster Eindruck

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Vollkeller aus dem Jahr 1955. Das Einfamilienhaus ist ca. 103 m<sup>2</sup> groß und steht auf einem ca. 524 m<sup>2</sup> großen Erbbaugrundstück. Die Immobilie weist ein hohes Sanierungspotenzial auf, da in den letzten Jahrzehnten keine Instandhaltungsarbeiten mehr durchgeführt wurden. Die Ölheizung ist aus 1993. Denkbar wäre auch ein Abriss und zeitgemäßer Neubau. Es existiert kein Bebauungsplan für diese Lage, daher gilt: hier wird das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt. Die nachbarschaftliche Bebauung besteht aus Mehr- und Einfamilienhäusern. Der Erbpachtvertrag besteht seit 01.11.1955 mit einer Laufzeit von 99 Jahren, somit bis zum 31.10.2054. Der jährliche Erbpachtzins beträgt derzeit € 157,00 per anno. Eine Erhöhung ist möglich. Ein Verkauf wird derzeit nicht angestrebt seitens des Erbpachtgebers (Gemeinde). Bei weiteren Fragen zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um alle Details und Möglichkeiten zu diesem Angebot persönlich zu besprechen!

Objektnummer: 25169001 - 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: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 297.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25169001 - 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](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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