

Timmendorfer Strand

# Abrissobjekt auf Erbbaugrundstück in zentraler Lage mit Bahnhofsnähe

CODE DU BIEN: 25169001



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

PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25169001                  |
| Surface habitable     | ca. 103,91 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 5                         |
| Salles de bains       | 2                         |
| Année de construction | 1955                      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 195.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Démolition  |
| Technique de construction    | massif  |

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Huile                | Consommation finale d'énergie                         | 297.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 09.01.2035           | Classement énergétique                                | H                                     |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1993                                  |

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

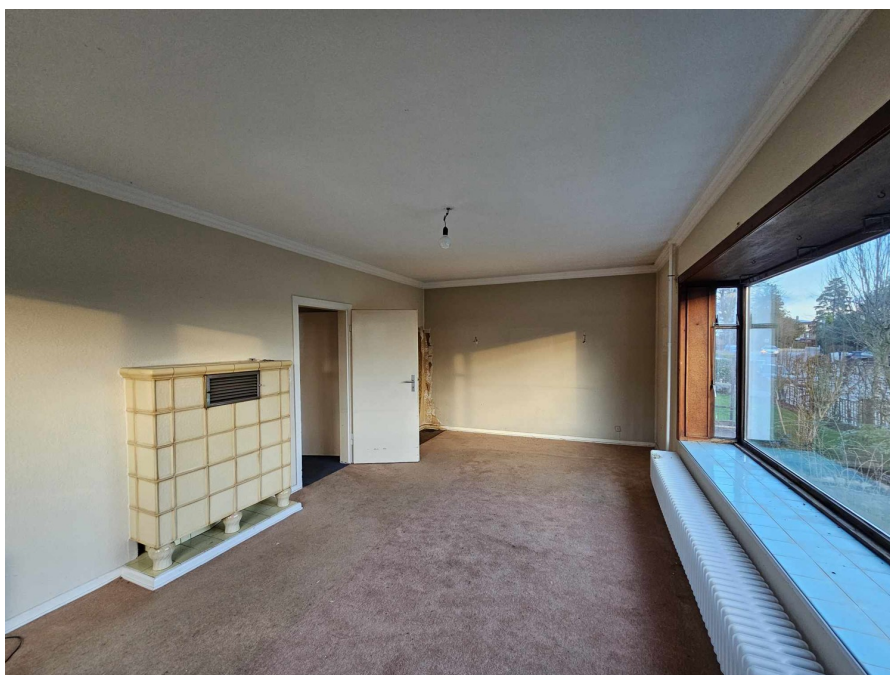
## La propriété





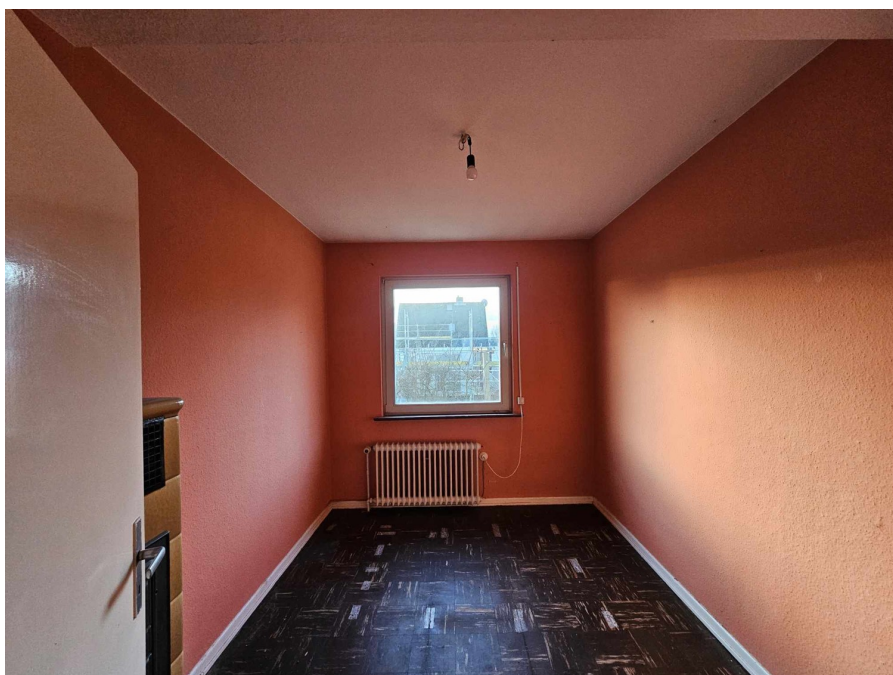
CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

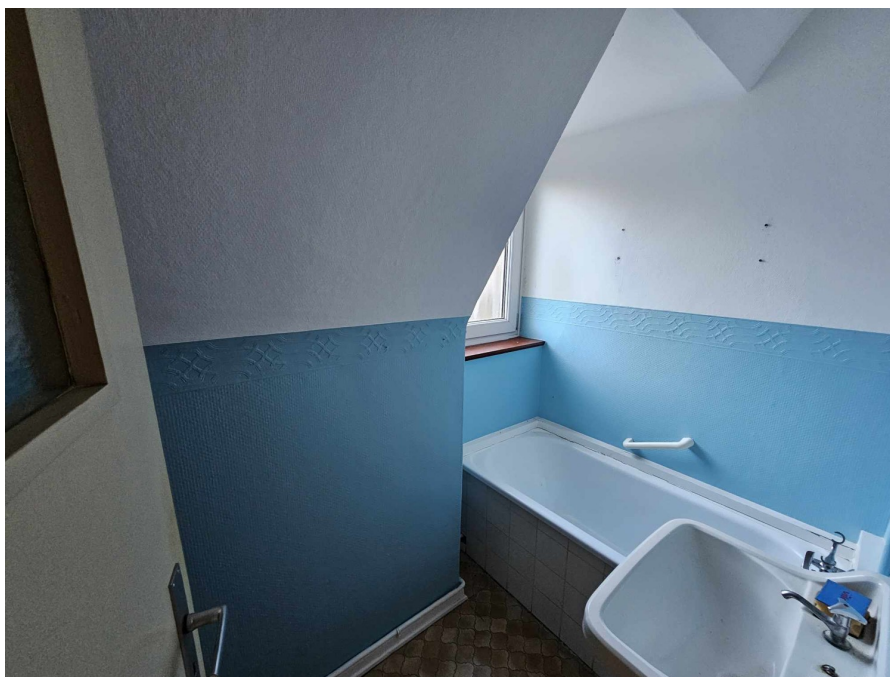
## La propriété





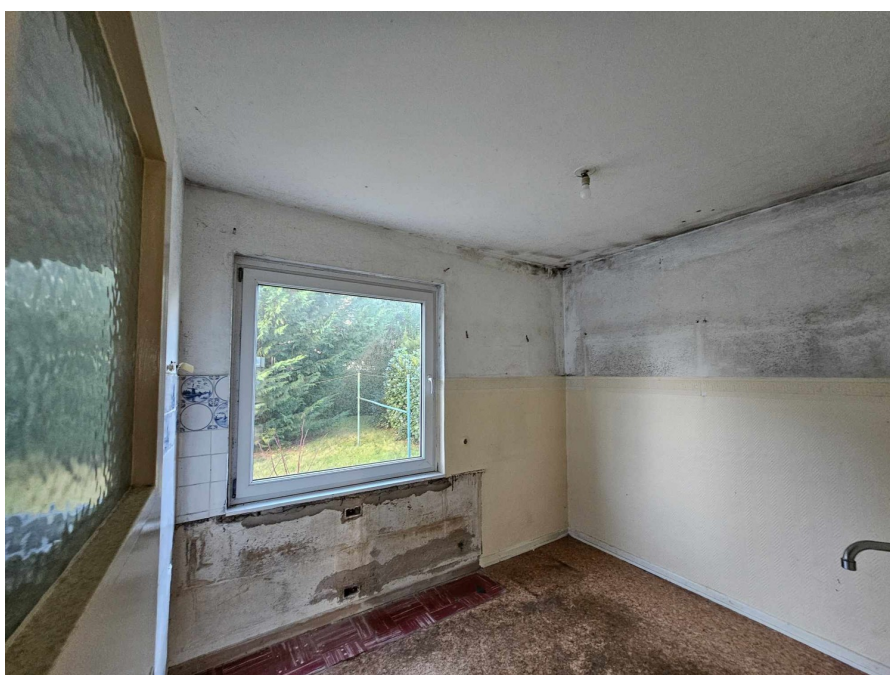
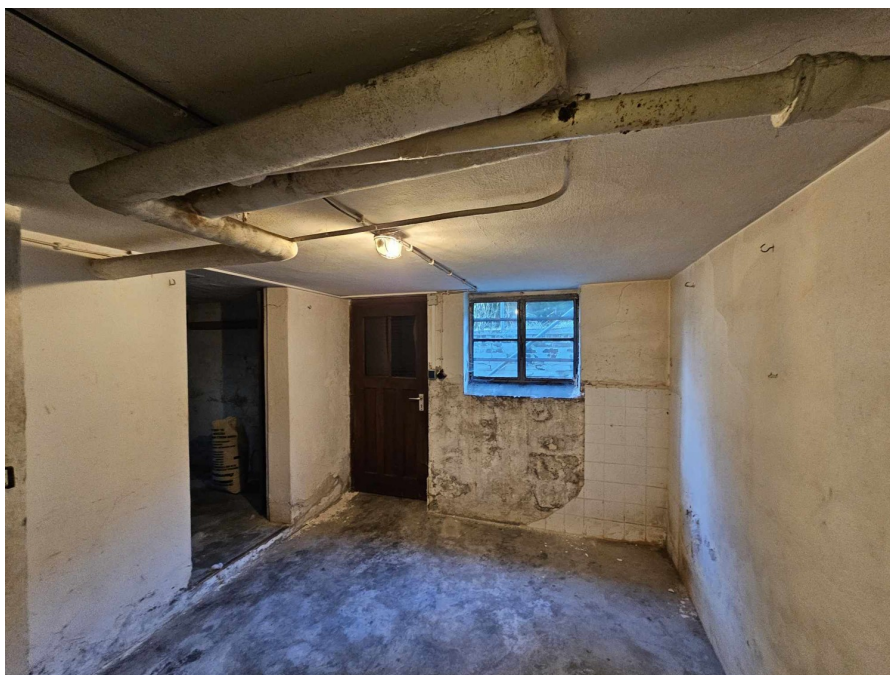
CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété





CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété



CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

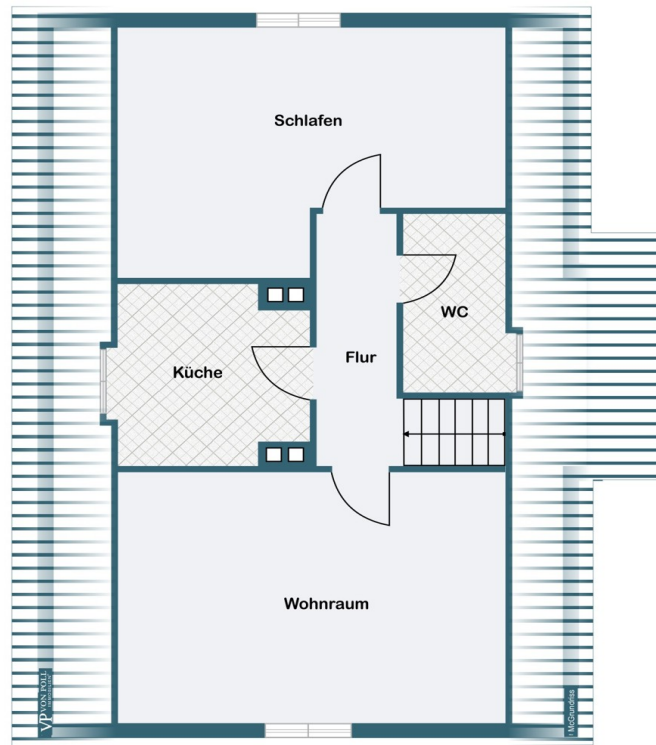
## Plans d'étage



Erdgeschoss

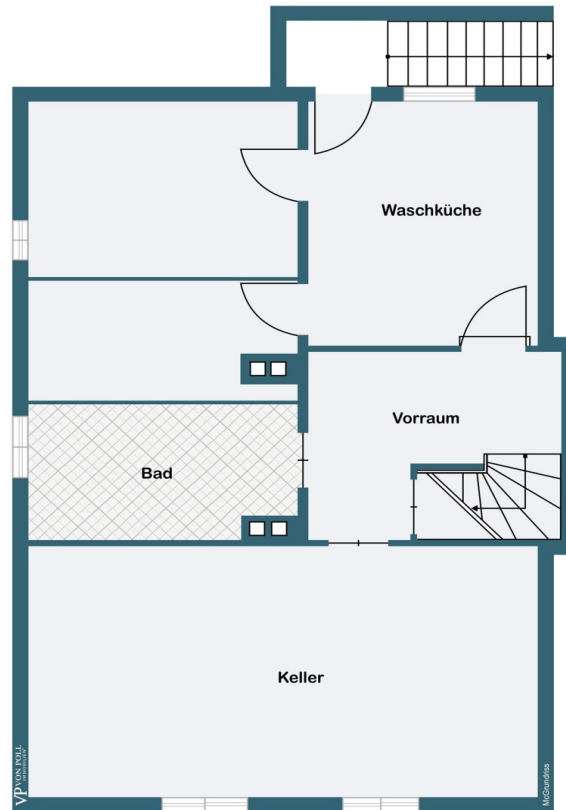






Obergeschoss





Kellergeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand**

## Une première impression

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!



**CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)