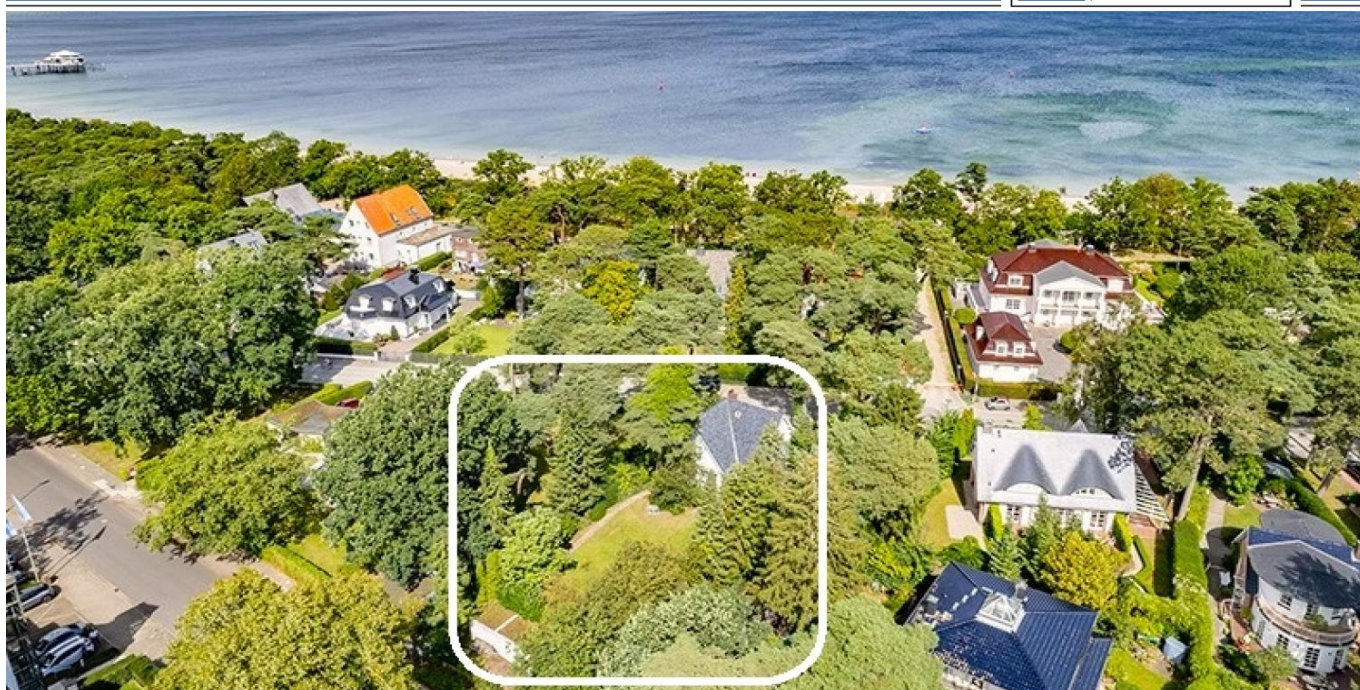


Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

The Place to be - beste Lage am Strand - worauf warten Sie noch?

VP azonosító: 25169007



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.019 m²

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?!
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Áttekintés

VP azonosító	25169007
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.400.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörően felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	21.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	258.40 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Az els? benyomás

Geräumiges Haus mit hochwertiger Ausstattung und schönem Garten Dieses äußerst charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer exklusiven und gefragten Wohngegend von Timmendorfer Strand, in zweiter Reihe zur Ostsee. Die lichtdurchflutete Immobilie strahlt eine wunderbare Gemütlichkeit aus und besticht durch die stimmige und geschmackvolle Ausstattung sowie die gut durchdachte Raumaufteilung. Hübsche weiße Holzprossenfenster bringen viel Licht ins Haus und bieten Ihnen einen wunderbaren Blick in den uneinsehbaren Garten. Das Haus verfügt über eine wohnfähige Fläche von ca. 155 m², welche sich auf 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1019 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Baujahr des Hauses ist 1956, jedoch wurde die Immobilie 2013 vollständig renoviert und modernisiert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in die geräumige Diele mit angrenzendem Gäste-WC. Von dort aus kommen Sie in den offen gestalteten Wohn- / Essbereich mit moderner, weißer Küche. Von diesem Bereich aus haben Sie einen wunderbaren Blick in den Garten sowie einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse in Südausrichtung. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für viele gemütliche Abendstunden am Feuer. Das Obergeschoss beherbergt zwei große und ein kleines Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer ist mit weißen Einbauschränken ausgestattet und der Flur im 1. OG verfügt ebenfalls über einen Einbauschrank sowie das Schlafzimmer zur Gartenseite. Im kleinsten Zimmer / Büro finden Sie einen kleinen, eingebauten weißen Holzschreibtisch vor. Das Untergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die als Gästezimmer oder Fitnessraum genutzt werden können. Hier befindet sich auch eine neuwertige Sauna, ein Duschbad, ein praktischer Abstellraum sowie der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Vom Untergeschoss aus gelangen Sie direkt in den schön eingewachsenen Garten, der eine herrliche, sonnige Ruheoase darstellt. Zur Ausstattung gehören diverse weiße Einbauschränke im gesamten Haus, eine moderne weiße Einbauküche mit Siemens-Geräten, renovierte Badezimmer, Sauna, Gasbrennwertheizung, Kamin, hübsch angelegter Garten und eine Garage. Dieses charmante Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus Gemütlichkeit, Funktionalität und modernem Wohnkomfort, gepaart mit einem wunderschönen Garten und einer erstklassigen Lage nahe der Ostsee. Zum 360-Grad-Rundgang gelangen Sie hier: <https://tour.ogulo.com/hwug>

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Részletes felszereltség

- diverse weiße Einbauschränke im gesamten Haus
- weiße Einbauküche mit Siemens-Geräten
- alle Badezimmer geschmackvoll erneuert in 2010
- Kellergeschoss in 2013 komplett kernsaniert
- Sauna der Firma Klafs - Hemlock Holz
- Gasbrennwertheizung von 2010, mobilfunkgesteuerte Heizung
- Kamin
- hübsch angelegter Garten
- Garage

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in zweiter Reihe zur Ostsee, in der exklusivsten Wohngegend von Timmendorfer Strand. Das Zentrum von Timmendorfer Strand und der idyllische Niendorfer Hafen sind in wenigen 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 Niendorf, Travemünde, Scharbeutz und Haffkrug mit ihren vielseitigen Angeboten an Freizeitaktivitäten und ebenfalls sehr gute 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.

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 258.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25169007 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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