

Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

# Charmantes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in exklusiver Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24169020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.019 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – 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: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24169020                             |
| Superficie netta    | ca. 155 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1956                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.400.000 EUR  |
| Casa                               | Casa unifamiliare  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.   |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2013   |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune |

CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Dati energetici

|   |               |                                 |                                     |
|---|---------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia       | 258.40 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.10.2034    | Classe di efficienza energetica | H                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## Una prima impressione

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 Holzsprossenfenster bringen viel Licht ins Haus und bieten Ihnen einen wunderbaren Blick in den uneinsehbaren Garten. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, welche sich auf 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1019 m<sup>2</sup> 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 Einbauschränk 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.

**CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 258.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.



CODICE OGGETTO: 24169020 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

## Partner di contatto

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

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)