

Timmendorfer Strand

# Abrissobjekt auf Erbbaugrundstück in zentraler Lage mit Bahnhofsnähe

Número da propriedade: 25169001



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

PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 103,91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 524 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Numa vista geral

Número da propriedade	25169001	Preço de compra	195.000 EUR
Área	ca. 103,91 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2		
Ano de construção	1955		

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	297.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.01.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



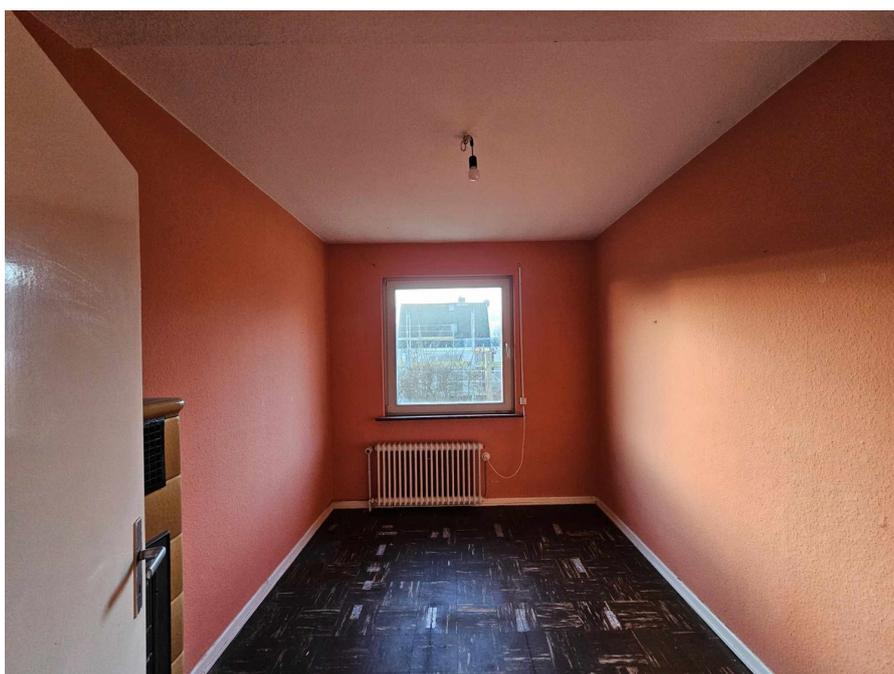
Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



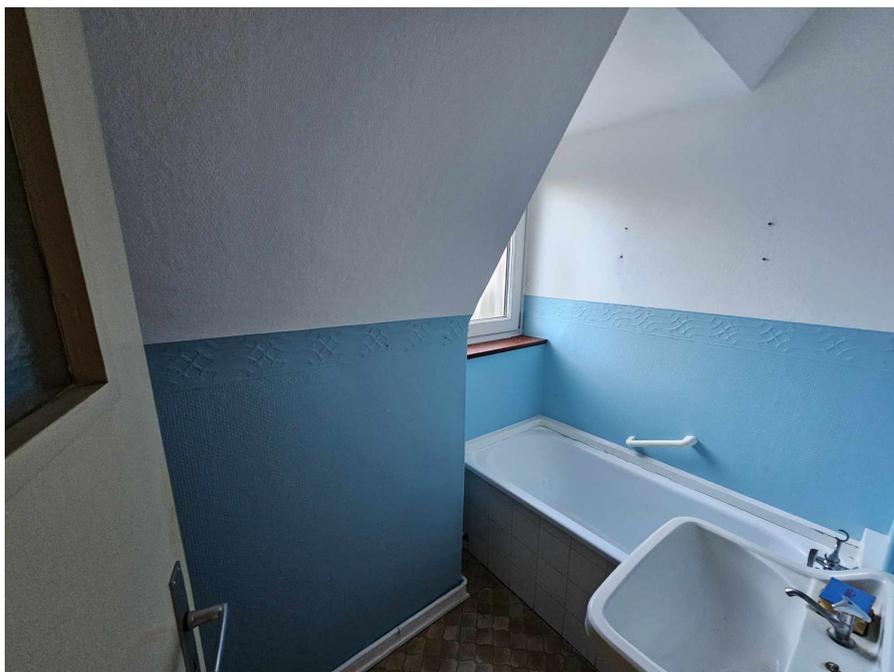
Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## O imóvel



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)

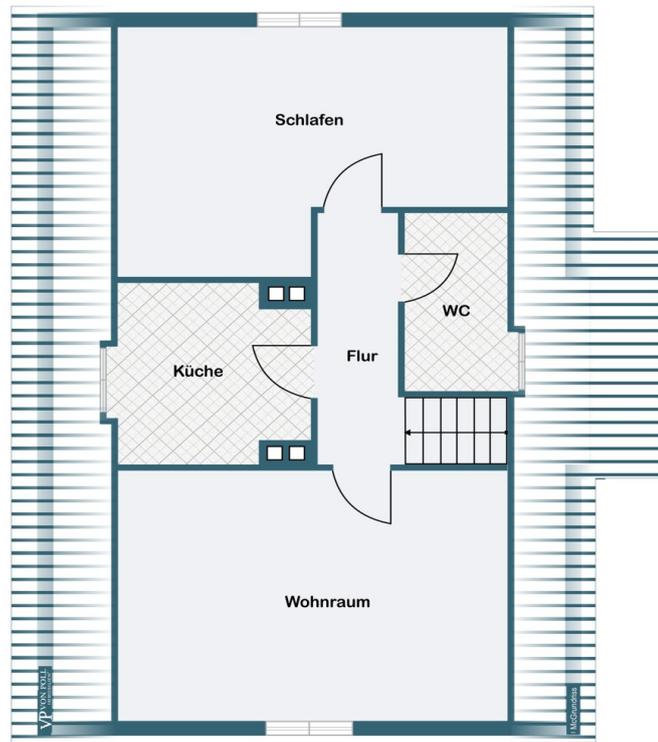
Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Plantas dos pisos



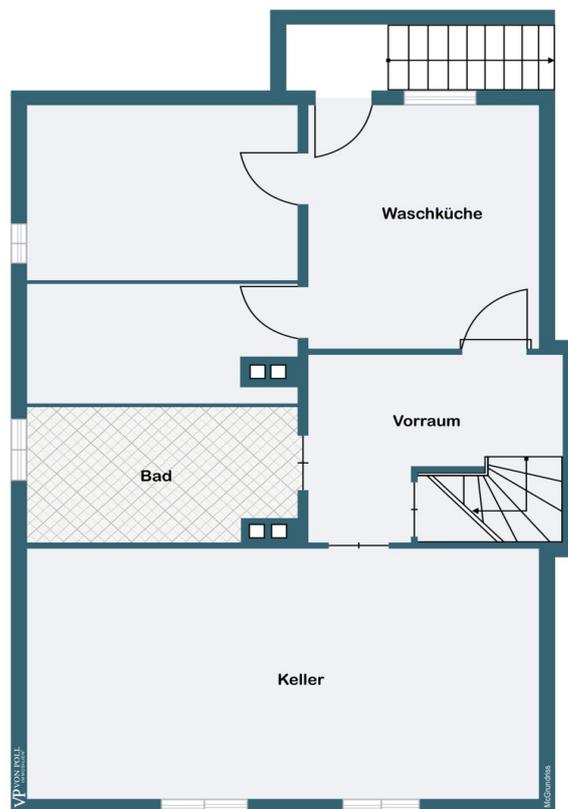
Erdgeschoss





Obergeschoss





Kellergeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25169001 - 23669 Timmendorfer Strand

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)