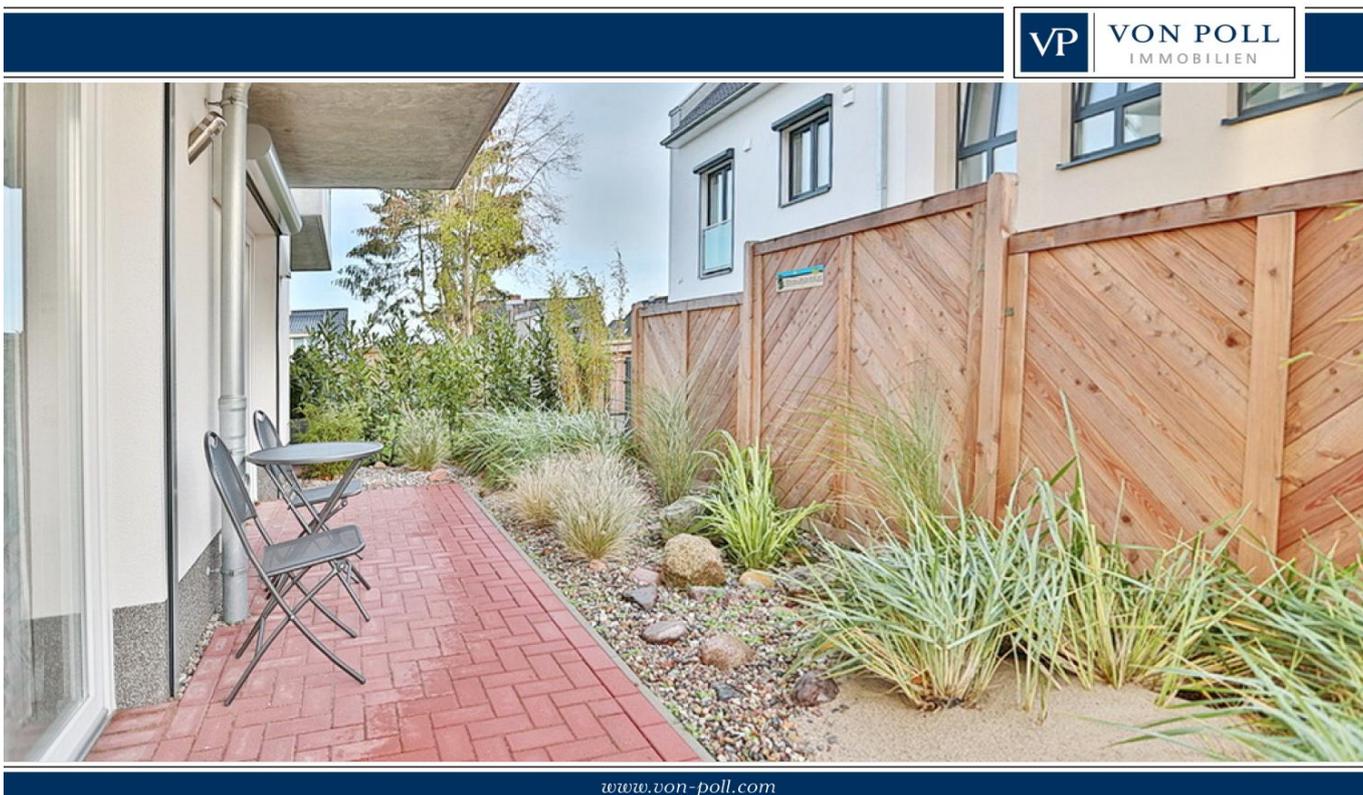


Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Moderne Erdgeschosswohnung mit kleiner Terrasse & Stellplatz in Zentrumsnähe - Energieeffizienz A+

Número da propriedade: 24169028



PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 48 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Numa vista geral

| | |
|------------------------|---|
| Número da propriedade | 24169028 |
| Área | ca. 48 m ² |
| Quartos | 2 |
| Quartos | 1 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 2014 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra | 295.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Dados energéticos

| | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------------------|
| Fonte de Energia | Bomba de calor ar- água | Certificado Energético | Consumo energético final |
| Certificado Energético válido até | 29.04.2025 | Procura final de energia | 20.00 kWh/m ² a |
| Aquecimento | Bomba de calor ar- água | Classificação energética | A+ |
| | | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2014 |

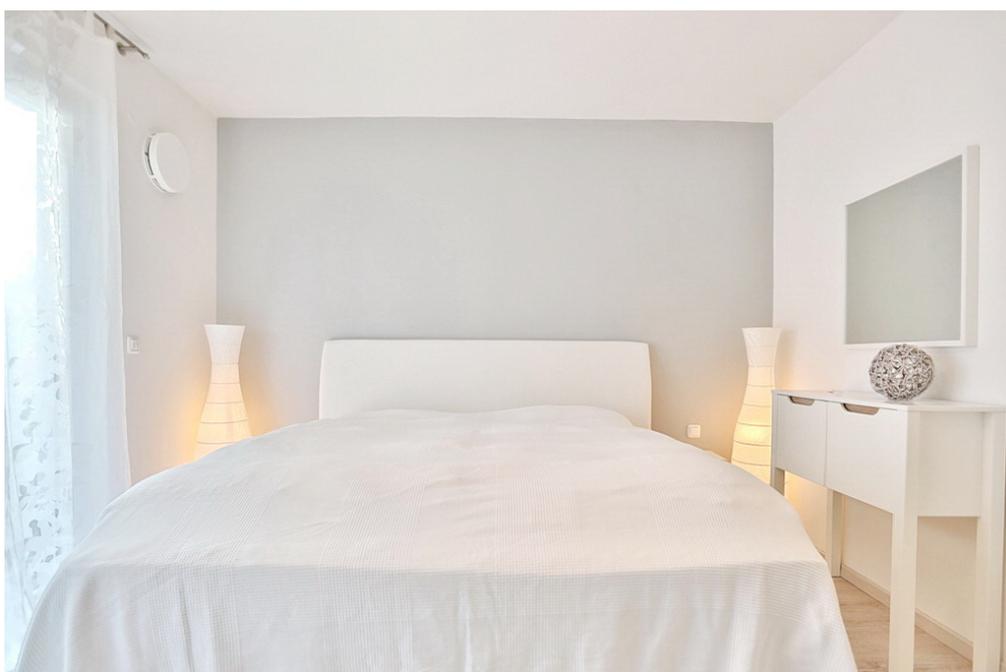
Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

O imóvel



Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

O imóvel



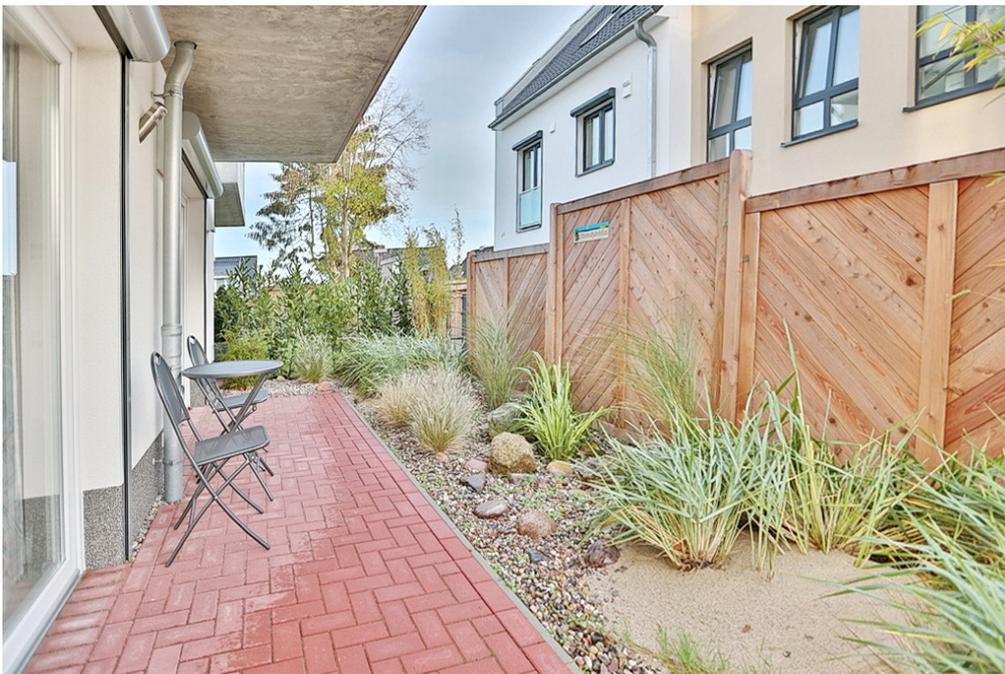
Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

O imóvel



Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

O imóvel



Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine moderne Erdgeschosswohnung in einem 2014 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit nur acht Einheiten. Die Wohnung bietet auf ca. 48 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und eine gehobene Ausstattung. Diese Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und punktet durch ihre Energieeffizienzklasse A+, die durch den Einsatz einer Luft-Wärmepumpe für Warmwasser und Heizwärme erreicht wird. Dadurch entstehen im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen um bis zu 70 % geringere Verbräuche. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Flur mit Garderobenmöglichkeit direkt in den offenen Wohn-Essbereich, der dank bodentiefer Fensterelemente viel Tageslicht erhält. Die moderne Einbauküche ist offen gestaltet und fördert ein kommunikatives Wohnambiente. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und ist gut geschnitten. Das innenliegende Duschbad ist mit hochwertigen Armaturen von Duravit/Vigour ausgestattet und ebenfalls modern gestaltet. Über den Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse mit Sichtschutz, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Ein eigener PKW-Stellplatz im Freien gehört mit zum Angebot, ebenso wie ein Abstellraum auf dem Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftliches Gartenhaus zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch die ruhige und dennoch zentrale Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Die Wohnung ist derzeit bis November 2025 vermietet, sodass sie auch für Kapitalanleger interessant sein könnte. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Investoren als auch für Singles oder junge Paare, die Wert auf moderne Ausstattung und Energieeffizienz legen. Die solide Bauweise in Verbindung mit der massiven Konstruktion und der Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sorgt für einen geringen Energieverbrauch und nachhaltiges Wohnen. *** Die Fotos entstammen aus der Zeit vor dem jetzigen Mietverhältnis und sollen Ihnen einen ersten, groben Eindruck vermitteln - bitte beachten Sie, dass die Wohnung im IST-Zustand derzeit teilweise andere Möbel aufweist und auch die Farbgebung verändert ist. *** Ein Besichtigungstermin kann auf Anfrage gerne vereinbart werden. Bitte beachten Sie, dass eine rechtzeitige Kontaktaufnahme empfohlen wird, da die Termine mit dem aktuellen Mieter abzustimmen sind. Wir freuen uns auf Sie!

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Detalhes do equipamento

- * Baujahr 2014
- * 2 Zimmer
- * ca. 48 m² Wohnfläche
- * Erdgeschoss
- * Einheit mit insgesamt nur 8 Wohnungen
- * massive Bauweise
- * Putzfassade mit WDVS
- * Luft-Wärmepumpe für Warmwasser und Wärme
- * Energieeffizienzklasse A+ für geringe Verbräuche, im Schnitt 70% geringer zu anderen Heizsystemen
- * offene Einbauküche
- * heller Wohn-Essbereich
- * Duschbad (innenliegend) mit Armaturen von Duravit/Vigour
- * Fußbodenheizung
- * bodentiefe Fensterelemente in der gesamte Wohnung
- * kleiner Terrassenbereich mit Sichtschutz
- * eigener PKW-Stellplatz im Freien auf dem Grundstück
- * eigener Abstellraum auf dem Dachboden
- * gemeinschaftliches Gartenhaus für Fahrräder
- * vermietet bis 12/2025 per Jahresmietvertrag - 1070,00 € Pauschalmiete

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – 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: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – Timmendorfer Strand

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número da propriedade: 24169028 - 23669 Timmendorfer Strand – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com