

# Exposé

## Einfamilienhaus in Timmendorfer Strand

### Top gepflegtes Zweifamilienhaus Timmendorfer Strand mit wunderschönen Ausblick



Objekt-Nr. OM-293091

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **849.000 €**

Posenerstraße 8  
23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	657,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lukratives Renditeobjekt in Timmendorf oder für den Eigenbedarf

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Wohnhaus. Zum Untergeschoss zählen zwei Schlafzimmer mit jeweils ein Duschbad, welche vom Schlafzimmer zu erreichen sind. Ein separates Gäste-WC, eine Einbauküche, Abstellraum und ein großer Balkon zählen neben drei attraktiven Zimmern zu dem Haus.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit einem Duschbad und einem Gäste WC, ein Abstellraum und eine Einbauküche. Entspannen kann man auf der großzügigen Terrasse in der Sonne.

## Ausstattung

Der Garten wurde 2022 neu angelegt mit Spalierbäumen, Gräsern, Hortensien und Lorbeer. Im Erdgeschoss sind Aussenjalousien vorhanden. Im Objekt wurde Parkett und Laminat verwendet.

Alle Möbel im Objekt werden mit Verkauft. Wert: ca. 100.000 €

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein großer Abstellraum und Fahrradschuppen mit Stromanschluss für E-Bikes und E-Autos.

Nutzfläche (Schuppen, Abstellraum) von ca. 50 qm.

Terrasse 35 qm

Dachterrasse 35 qm

Baujahr 2016

Erdgeschoss ist vermietet und das Obergeschoss steht derzeit leer zum 31.01.2026

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt liegt in Timmendorfer Strand. In direkter Nähe haben Sie einige Möglichkeiten, den öffentlichen Nah- und Fernverkehr zu nutzen. Die Buslinien 40 und 500 und die Bahnlinien IC 30 und RB 85 sind nur ein paar Gehminuten entfernt. Zum Strand sind es nur einige Minuten zu Fuß.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, ausreichend Freizeitmöglichkeiten uvm.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,67 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



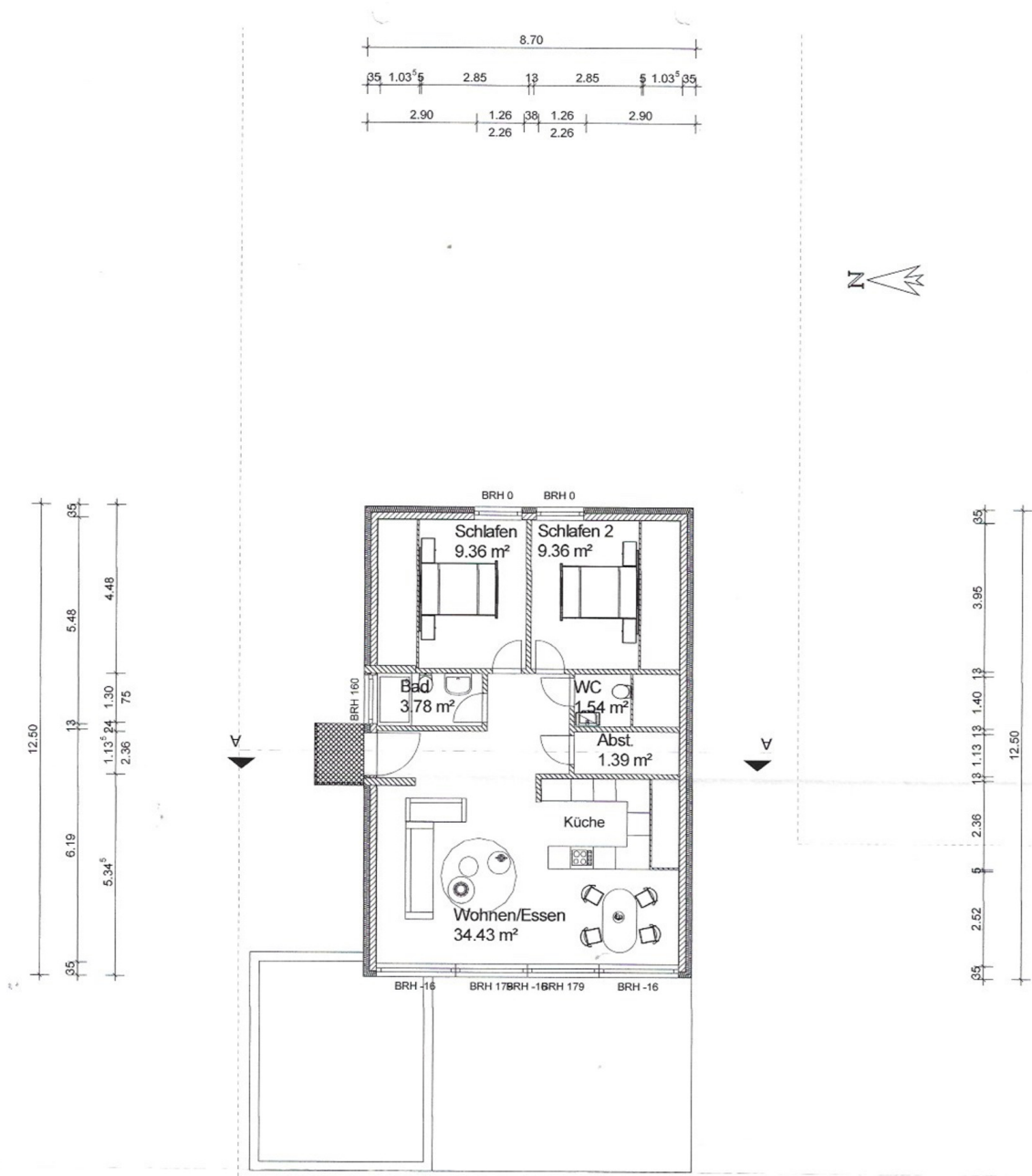
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

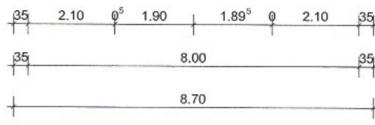


# Exposé - Grundrisse

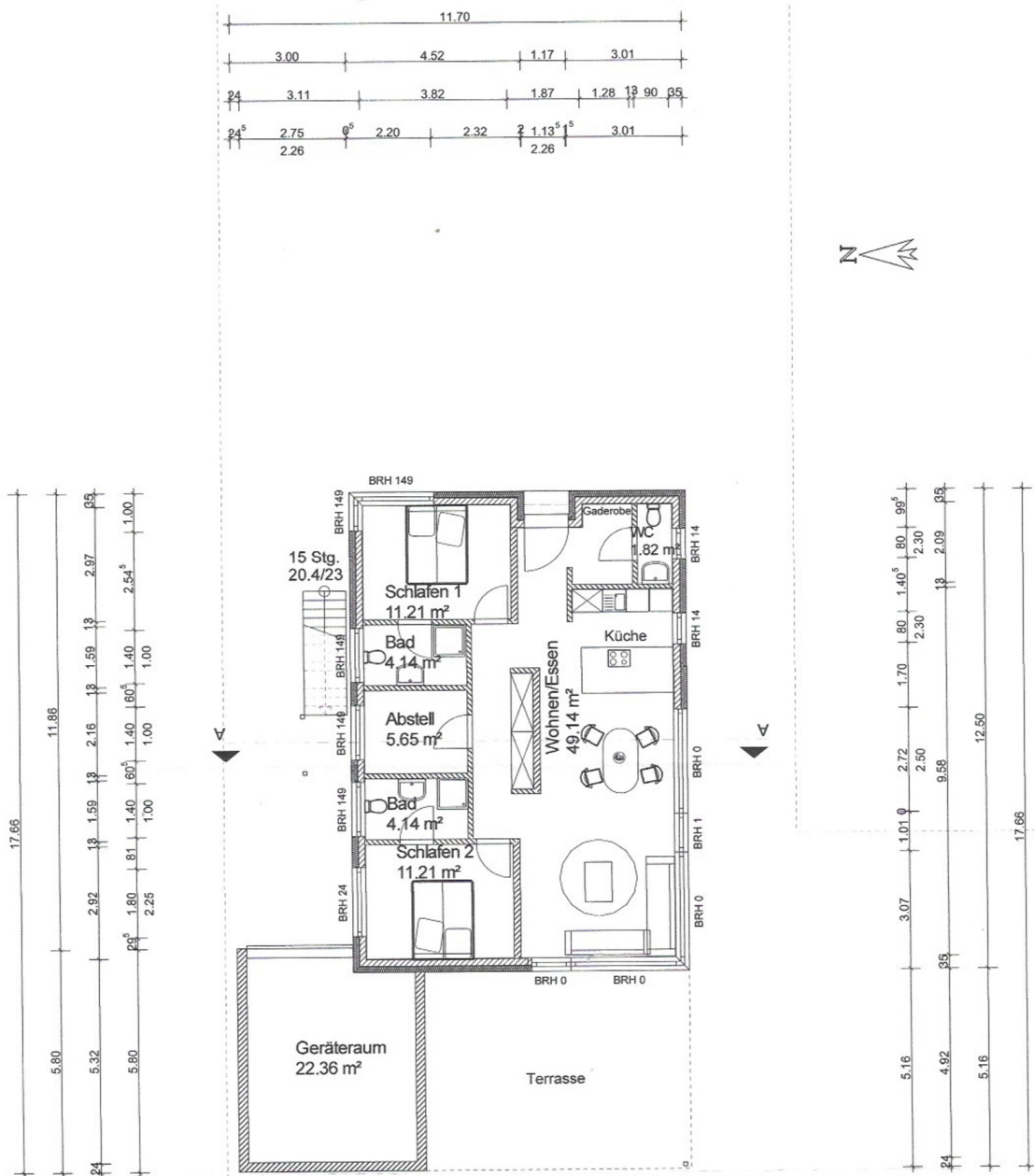


**Michael Lange**  
 freischaffender Hochbautechniker  
 Sandweg 21, 29553 Bienenbüttel  
 24601 Wankendorf, Tel.: 0162-895882

<b>Michael Lange</b> Freischaffender Hochbautechniker	
Projekt:	Nachträgliche Genehmigung eines Wohnhauses Flasener Strasse 8, 23069 Timmendorfer Strand
Bauherr:	Thomas Glöck Im Kuffel 21, 29553 Bienenbüttel
Architekt:	Michael Lange, freischaffender Hochbautechniker 24601 Wankendorf, Tel.: 0162-895882
Dateiname:	Schukies
Maßstab:	1: 100   Datum: 09.10.2022   1. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

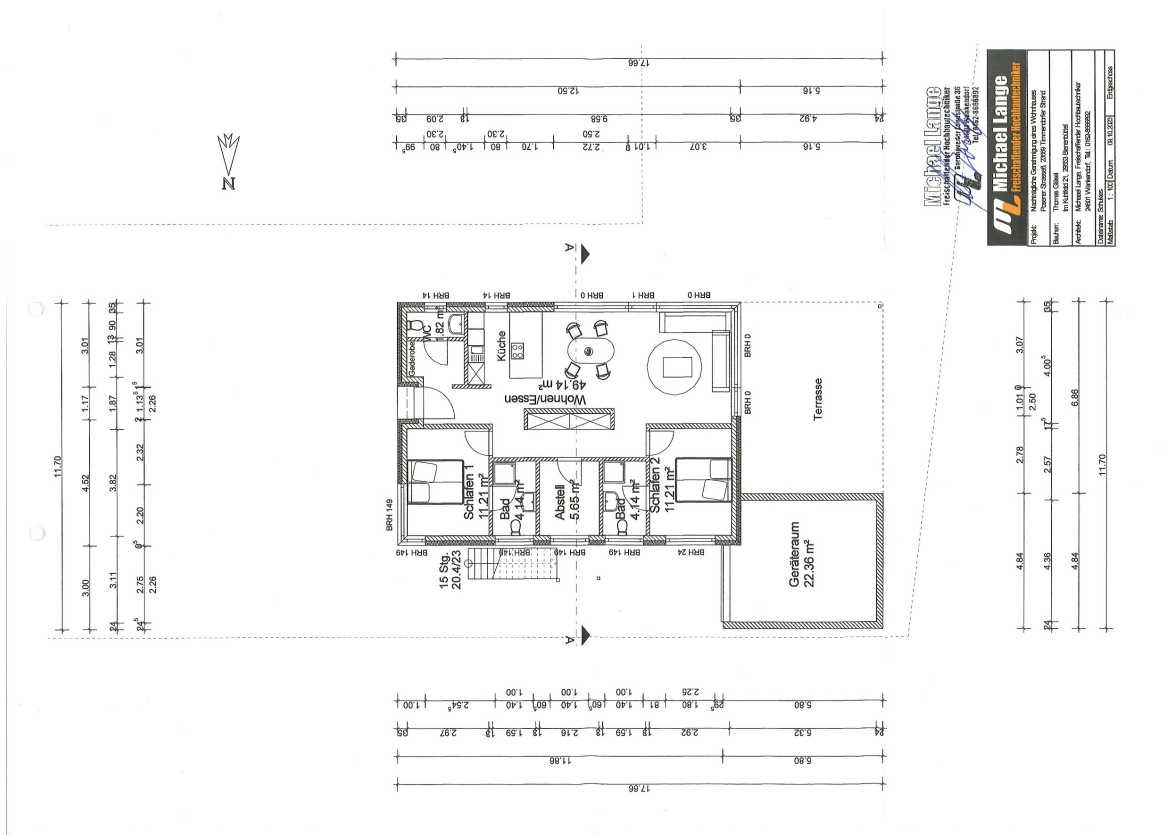


**Michael Lange**  
 Freischaffender Hochbautechniker  
 Amperweg 49, 35563 Spätle 35  
 E-Mail: michael.lange@t-online.de  
 Tel.: 062-8666892

<b>M</b>	<b>Michael Lange</b> Freischaffender Hochbautechniker
Projekt:	Nachträgliche Genehmigung eines Wohnhauses Posener Strasse 2, 29399 Timmerdorfer Strand
Bauherr:	Thomas Giesel Im Kuhfeld 21, 29553 Bienenbüttel
Architekt:	Michael Lange, Freischaffender Hochbautechniker 24601 Wankendorf, Tel.: 0162-8666892
Datenummer:	Schulkes
Maststab:	1: 100 Datum: 08.10.2022 Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



**Michael Lange**  
 Immobilien Makler  
 Telefon: 030 25388888

**Michael Lange**  
 Immobilien Makler  
 Projekt: Nordpark Charlottenburg  
 Adresse: Pöppelstr. 2000, 10623 Berlin  
 Telefon: 030 25388888  
 E-Mail: michael.lange@ohne-makler.net  
 Web: www.ohne-makler.net