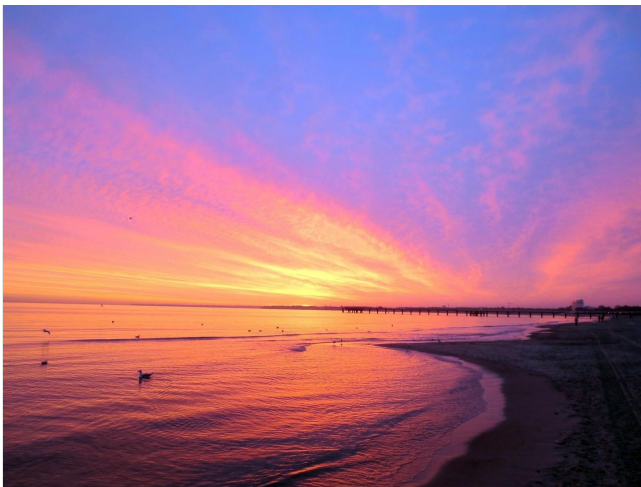


Exposé

Wohnung in Timmendorfer Strand

3 Zimmerwohnung mit Balkon + Dachstudio, Parkplatz, Garten



Objekt-Nr. OM-434698

Wohnung

Verkauf: **485.000 €**

23669 Timmendorfer Strand
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen !

Sie sind auf der Suche nach einer Traumimmobilie in direkter Strandnähe an der Ostsee ? Wir verkaufen - von privat - unsere hyggelige 3 Zimmer Wohnung mit ausgebautem Dachstudio in Timmendorfer Strand, Ortsteil Niendorf an der Ostsee !

Die Wohnung liegt im 2. Stock und hat drei Zimmer mit ca 77 qm Wohnfläche. Von dem großzügigen Wohnzimmer führt eine Glasschiebetür auf den langen Balkon mit entferntem Ostseeblick. Richtung Süden sind zwei Veluxfenster. Am Schornstein ist eine Vorrichtung für einen Kaminofen vorhanden.

Zimmer 2 hat über eine Terrassentür ebenfalls Zugang zu dem Balkon. Da der Balkon nach Osten ausgerichtet ist, ermöglicht er so ein wunderschönes Frühstück im Sonnenaufgang über der Ostsee.

Zimmer 3 wurde von uns als Büro genutzt und hat zwei Fenster, die nach Süden gerichtet sind. Es verfügt über einen großen Einbauschränk. Alle drei Zimmer inklusive Flur sind mit hochwertigem Vollholz- Schiffsbodenparkett ausgestattet.

Das Badezimmer wurde 2021 komplett neu gemacht und verfügt über eine ebenerdigen Dusche. Es wurde mit grauem Feinsteinzeug verlegt. Das große Fenster ermöglicht viel Tageslicht und eine gute Durchlüftung.

Die Einbauküche (von 2018) verfügt über eine Cerankochplatte , einem Backofen auf Arbeitshöhe, sowie einem Geschirrspüler.

Die Wohnung wurde 2021 komplett saniert. Es wurde u.a. die komplette Elektrik erneuert (mit LAN- Anschluß in allen Wohnräumen), sowie neue Heizkörper in Wohnzimmer und Schlafzimmer installiert.

Die Heizung wurde 2019 erneuert. Ferner wurde in diesem Zuge eine Entkalkungsanlage für das Leitungswasser im Haus installiert.

Neben dem Wohnungseingang befindet sich der Aufgang zum ausgebautem Dachstudio. Das Studio verfügt über ca. 27 qm, die sich in einen großen Wohn und- Essbereich mit Küchenzeile aufteilen. Es sind ein Kaminofen, sowie zwei neue Heizkörper installiert. Zu dem Studio gehört ein eigenes Duschbad, ebenfalls mit Fenster ausgestattet.

Das Dachstudio ist ideal geeignet als Gästezimmer oder Kinderzimmer für ältere Jugendliche.

Zusätzlich gibt es ein weiteres kleines Schlafzimmer (auch mit neuer Heizung), das direkt vom Flur erreichbar ist und für 22€ monatlich angemietet werden kann, da es Gemeinschaftseigentum ist. Im Dachgeschoss gibt es einen Abstellraum und einen Zugang zum Dachboden.

Zur Wohnung gehört ein Gartenanteil hinter dem Haus, sowie ein Gartenhaus von Biohort aus 2018. Die Gartenpflege wird von einem Gärtner übernommen, der vom Hausgeld bezahlt wird. Ebenso ist die Treppenhausreinigung im Hausgeld enthalten.

Das Hausgeld beträgt monatlich 277€.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit Waschmaschinenanschluß, sowie ein eigener PKW Stellplatz. In dem gemeinsamen Heizungskeller gibt es die Möglichkeit Wäsche zu trocknen. Seit 2025 ist eine Glasfaserleitung für schnelles Internet im Haus verfügbar.

Das Haus wurde 1966 erbaut und besteht aus fünf Wohnungen, deren Eigentümer diese meist als Zweitwohnsitz selbst nutzen. Eine Ferienvermietung ist nicht gestattet, jedoch eine Dauer-Vermietung.

Die nette Eigentümer Gemeinschaft ist seit Jahren unverändert und verwaltet das Haus in Eigenregie.

Wir freuen uns an Ihrem ernsthaften Interesse an unserer wirklich schönen Immobilie !

Ausstattung

Das Badezimmer wurde 2021 ebenerdig ausgestattet. Die Ausstattung ist hochwertig. Die Wohnung und das Dachstudio sind liebevoll saniert worden und sehr gepflegt. Sie sind zur Zeit noch teilmöbliert. Auf Wunsch kann alles oder einzelne Möbelstücke übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Badeort Niendorf / Ostsee gehört zu der Gemeinde Timmendorfer Strand und hat ca 2700 Einwohner. Vom Haus sind es 500m zum Strand und zum Brodtener Steilufer. Weitere Naturschutzgebiete, wie auch der Vogelpark und der Niendorfer Hafen sind gut zu Fuß oder Rad erreichbar.

Schule, Kita, Ärzte, Restaurants, sowie Supermarkt und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung problemlos erreichbar. Von der Bushaltestelle (100m entfernt) der Linie 40 kann man in kurzer Zeit die Küste hoch Richtung Scharbeutz oder andere Richtung Lübeck und Travemünde fahren. Der nächste Bahnhof in Travemünder Strand ist somit schnell erreichbar. Über die Autobahnabfahrt A1 Ratekau, an Karls' Erdbeerhof vorbei, kann man die Wohnung per Auto erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Frontansicht - Stellplatz



Haustür

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Aufgang zu Studio



Küchenzeile Studio

Exposé - Galerie



Studioküche



Studio



Studio Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ofen Studio



Bad Studio



Bad Studio

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Gartenhaus Biohort

Exposé - Galerie



Gartenhaus Biohort

Exposé - Grundrisse

Grundriss

1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Grundriss Studio



Exposé - Grundrisse