

# Exposé

## Wohnung in Timmendorfer Strand

### Traum-App mit atemberaubendem Ostseeblick



Objekt-Nr. OM-441899

### Wohnung

Verkauf: **499.999 €**

An der Waldkapelle 26  
23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	29	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	490 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung: Mehr Meer geht nicht! Schlafen mit Meeresrauschen? Frühstück mit Blick auf den atemberaubenden Horizont? In nur ein paar Schritten am weißen Sand von Timmendorfer Strand? Wir verkaufen von PRIVAT ein einzigartiges Doppel-Apartment, ca 70 qm Nutzfläche. Objektzustand: neuwertig. Energieeffizienzklasse der schönen Ferienwohnung: C. Es befindet sich in exklusiver Lage auf der Seeseite des Plaza Premium Hotel: im 8. Stock. Die Möbel von RIVIERA MAISON können übernommen werden. Hochwertiges Eichenparkett, moderne Einbauküche mit neuem Induktions-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler, Soft-Close-Schränken. Exklusives Doppelbett von DUXIANA. An den Wänden: handgespachtelter Stucco Veneziano. Zwei Bäder: einmal mit Duschbad, einmal mit Whirlpool, aus dem sie aufs Meer schauen können. Elektrische Außenmarkisen. Das Besondere: Es handelt sich um zwei Zimmer (WZ, Esszimmer, Küche und Bad & Schlafzimmer mit Whirlpool und Waschmaschine), die nebeneinander liegen und über den großzügigen Balkon verbunden sind. Ein fachgerechter Durchbruch wäre möglich. Sie können sie auch trennen und einzeln vermieten. Keine Treppen, alles behindertengerecht. Das Tolle: Sie können den gesamten Luxus des Premium-Plaza-Hotels z.T. gegen Bezahlung mitnutzen: Innenpool, Außenpool, Restaurants, Fitness, Kegel- und Bowlingbahn, Kosmetik, Friseur. Zu der Traumwohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, plus Kosten: 30 000 Euro. Besichtigung nach Terminvereinbarung.

Besonderheiten der Immobilie:

Lage der Immobilie: Die Adresse An der Waldkapelle 26 gehört zu den gesuchten Wohnlagen von Timmendorfer Strand. Hier befindet sich eines der renommierten Gebäude des Premium Plaza, eingebettet in eine ruhige, gepflegte Umgebung und dennoch nur einen kurzen Spaziergang vom lebendigen Ortskern entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und verleihen dem Standort eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbanem Flair. Die Ostseeküste mit ihrem feinsandigen Strand liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Meer ein. Die umliegenden Grünbereiche und die namensgebende Waldkapelle verleihen dem Quartier zudem eine naturnahe, erfrischend ruhige Atmosphäre. Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl an die B76 als auch an den öffentlichen Nahverkehr – sind umliegende Orte wie Scharbeutz oder Niendorf schnell erreichbar. Die Lage kombiniert damit Erholung, Infrastruktur und maritimes Lebensgefühl auf besonders harmonische Weise.

Sonstiges: Ob als gemütliches Zweitdomizil, solide Kapitalanlage oder praktischer Erstwohnsitz – diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus guter Ausstattung, attraktiver Lage und angenehmem Wohnkomfort.

## Ausstattung

Mehr Meer geht nicht! Schlafen mit Meeresrauschen? Frühstück mit Blick auf den atemberaubenden Horizont? In nur ein paar Schritten am weißen Sand von Timmendorfer Strand? Wir verkaufen von PRIVAT ein einzigartiges Doppel-Apartment, ca 70 qm. Objektzustand: neuwertig. Energieeffizienzklasse der schönen Ferienwohnung: C. Es befindet sich in exklusiver Lage auf der Seeseite des Plaza Premium Hotel: im 8. Stock. Die Möbel von RIVIERA MAISON können übernommen werden. Hochwertiges Eichenparkett, moderne Einbauküche mit neuem Induktions-Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler, Soft-Close-Schränken. Exklusives Doppelbett von DUXIANA. An den Wänden: handgespachtelter Stucco Veneziano. Zwei Bäder: einmal mit Duschbad, einmal mit Whirlpool, aus dem sie aufs Meer schauen können. Elektrische Außenmarkisen. Das Besondere: Es handelt sich um zwei Zimmer (WZ, Esszimmer, Küche und Bad & Schlafzimmer mit Whirlpool und Waschmaschine), die nebeneinander liegen und über den großzügigen Balkon verbunden sind. Ein fachgerechter Durchbruch wäre möglich. Sie können sie auch trennen und einzeln vermieten. Keine Treppen, alles behindertengerecht. Das Tolle: Sie können den gesamten Luxus des Premium-Plaza-Hotels z.T. gegen Bezahlung mitnutzen: Innenpool, Außenpool, Restaurants, Fitness, Kegel- und Bowlingbahn, Kosmetik, Friseur.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

In den Nebenkosten ist alles enthalten außer Strom. Heizungen, Wasser, Kabel-TV, Rücklagen - inklusive

Eine Anmerkung: Die qm-Angabe ist nach DIN 277 berechnet (Balkon enthalten)

## Lage

Lage der Immobilie: Die Adresse An der Waldkapelle 26 gehört zu den gesuchten Wohnlagen von Timmendorfer Strand. Hier befindet sich eines der renommierten Gebäude des Premium Plaza, eingebettet in eine ruhige, gepflegte Umgebung und dennoch nur einen kurzen Spaziergang vom lebendigen Ortskern entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Boutiquen, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und verleihen dem Standort eine angenehme Mischung aus Ruhe und urbanem Flair. Die Ostseeküste mit ihrem feinsandigen Strand liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden am Meer ein. Die umliegenden Grünbereiche und die namensgebende Waldkapelle verleihen dem Quartier zudem eine naturnahe, erfrischend ruhige Atmosphäre. Dank der guten Verkehrsanbindung – sowohl an die B76 als auch an den öffentlichen Nahverkehr – sind umliegende Orte wie Scharbeutz oder Niendorf schnell erreichbar. Die Lage kombiniert damit Erholung, Infrastruktur und maritimes Lebensgefühl auf besonders harmonische Weise.

Sonstiges: Ob als gemütliches Zweitdomizil, solide Kapitalanlage oder praktischer Erstwohnsitz – diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus guter Ausstattung, attraktiver Lage und angenehmem Wohnkomfort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

