

# Exposé

## Bürohaus in Timmendorfer Strand

**Büro / Praxis, 86qm, \*\*Perle\*\* i.Herzen Timmendorfer Strand - 1A - arbeiten, wo andere Urlaub machen**



Objekt-Nr. OM-449875

### Bürohaus

Vermietung: **1.205 € + NK**

Ansprechpartner:  
W. Engelhardt

23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	295 €	Büro-/Praxisfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	4.500 €	Gesamtfläche	86,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.07.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top renoviertes, repräsentatives Büro / Praxis im 2.OG mit viel Tageslicht und freundlicher Ausstrahlung - F r e i ab 01.07.2026 (Ggf. früher nach Absprache)

Direkter Blick auf das Zentrum von Timmendorfer Strand mit dem Brunnen. Seitlicher Blick auf die Ostsee und Curschmann Klinik.

Zugang über Eingang Seeseite. Keine 100 m zum Strand.

3 Räume (46 / 19,5 / 8,8 qm) , plus 1 Sozialraum/Teeküche, plus WC,

Gesamt 86 qm.

Die Räume verfügen über zwei getrennte Zugänge (siehe Grundriss), die zusätzlichen Gestaltungsspielraum bieten.

Komplett renoviert 2021.

Das Gebäude befindet sich im Privatbesitz, Baujahr 1964, in 2002 komplett renoviert und laufend instand gehalten.

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Modegeschäften im EG und einer Unternehmensberatung im 1. OG.

## Ausstattung

Helle, freundliche Räume mit großen Fensterflächen und Kunststofffenster mit Iso-Verglasung.

Hochwertige Jalousien und Design Bodenbelag in heller Holzoptik.

Das Arbeitsumfeld ist modern und sehr ansprechend gestaltet.

Die Arbeitsplätze sind mit PC-Anschlüssen ausgestattet, die über die vorhandene EDV-Verkabelung angesteuert werden.

Sie können sofort starten.....

Der gemütliche Sozialraum / Teeküche verfügt über eine kleine Küchenzeile.

Der modern gestaltete WC-Bereich ist mit hellen Fliesen und einem Hänge-WC ausgestattet.

Beheizung: Zentrale Ölheizung ganzjährig. Thermostatventile sind vorhanden. Wasserverbrauch wird über Zähler erfasst.

Die Stromversorgung ist bürogerecht ausgelegt.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

## Sonstiges

Bei Bedarf kann die vorhandene Praxis-Ausstattung, z.B. Schreibtische, Büromöbel, etc. nach Absprache mit dem Vormieter kostengünstig übernommen werden.

## Lage

Fantastische 1A Lage direkt im Zentrum von Timmendorfer Strand.

Über das großes Panoramafenster direkter Blick auf den "Timmendorfer Brunnen". Vis-à-vis der "Holsteiner Hof" und das "Samoa", die zum Verweilen einladen, ebenso wie die daneben liegenden Cafe Wichtig und Cafe Fitz.

Seitlicher Blick auf die Ostsee. Mit wenigen Schritten ist man am Strand.

Das 2.OG ist über den Zugang Seeseite zu erreichen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig. Apotheke und Bäckerei gegenüber.

Curschmann-Klinik und Sealife direkt neben/hinter dem Gebäude.

Parkplätze sind im Umfeld und beim Famila Supermarkt vorhanden.

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Großraum -B1-

# Exposé - Galerie



Großraum -B2-



Großraum -B3-

# Exposé - Galerie



Großraum -B4-



Großraum -B5-

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Zentrum



Raum 2 -B1-

# Exposé - Galerie



Raum 2 -B2-



Raum 2 -B3-

# Exposé - Galerie



Raum 3

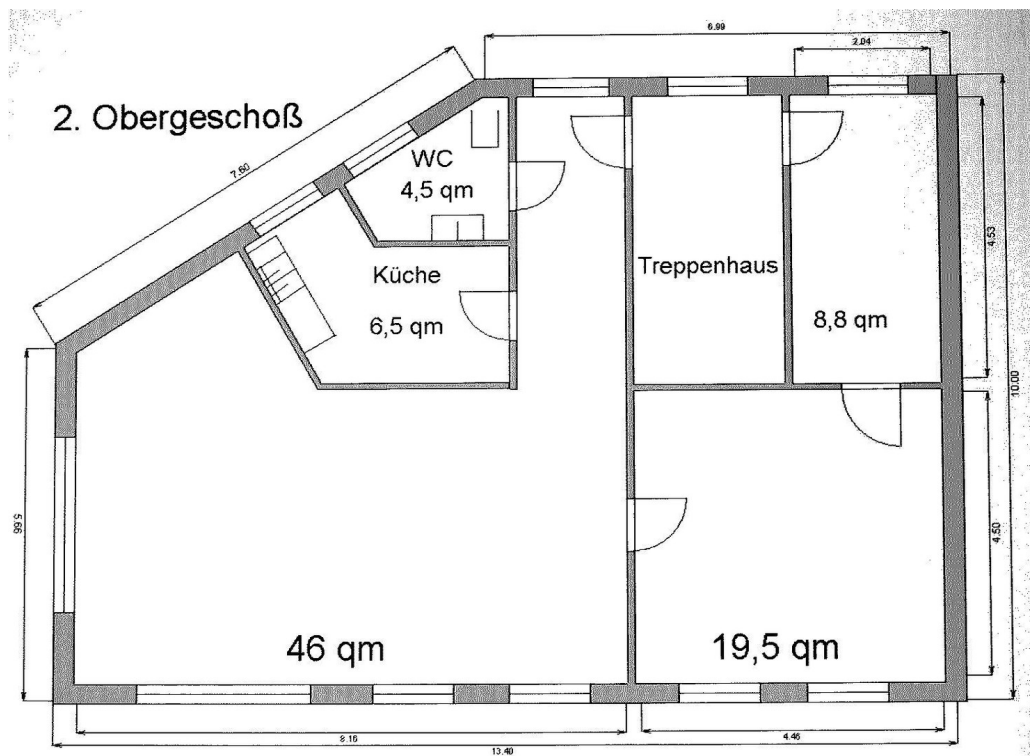


Tee-Küche

# Exposé - Galerie



WC



Grundriss - Übersicht

