

# Exposé

## Terrassenwohnung in Timmendorfer Strand

**Bungalowhälfte, eigenen sonnigen Garten, überdachte  
Terrasse,**



Objekt-Nr. OM-463933

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Saskia Kobras

Birkenweg 43  
23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die von mir angebotene, barrierearme Bungalowhälfte in Strandnähe ( 6 Gehminuten zum Strand) befindet sich in Niendorf.

Der Bungalow umfasst 2 Wohneinheiten. Die Wohnfläche einer Bungalowhälfte beträgt ca. 75 qm.

Die Bungalowhälften sind komplett von einander getrennt. Die Teilgrundstücke sind jeweils eingezäunt und werden separat genutzt .

Durch hohe Hecken und Zäune sind die Bungalowhälften jeweils nicht einsehbar und eingezäunt.

Die andere Bungalowhälfte wird von mir als Ferienwohnung genutzt.

- altersgerecht, mit Kindern und nach Absprache mit Haustieren.

Vor dem Haus liegen die sonnigen Terrassen (Süden).

Jede Bungalowhälfte verfügt über eine große überdachte Terrasse ca. 60 qm mit Douglasie Dielen. Es bietet bei jedem Wetter Schutz.

Hinter jeder Haushälfte ist eine Rasenfläche und ein Gartenhaus und ein Geräteschuppen.

Auch wenn das Grundstück rückseitig direkt an die Bundesstraße grenzt, haben Sie im Haus und auf der Terrasse dadurch kaum eine Lärmbelästigung.

Dieser freistehende Satteldachbungalow wurde 2021 und 2023 komplett saniert.

Alle Leitungen, Wasserrohre und Stromleitungen wurden komplett ausgetauscht.

Eine neue Gastherme wurde eingebaut.

Die Bungalowhälften sind wirtschaftlich absolut getrennt. Jede hat separat: Wasseruhr, Stromzähler und einen Wärmemengenzähler.

Neue Fenster, Heizkörper, Einbauküche, Badezimmer, Möbel, Fußböden, Terrasse usw. wurden eingebaut.

Möbliert oder Teilmöbliert

## Ausstattung

Dieser angebotene Bungalow wurde 2021 und 2023 komplett saniert.

- Im Jahr 2021 wurde eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut.
- Einzäunung und Bepflanzung der Teilgrundstücke(nicht einsehbar)
- Verstromung
- Fenster und Fenstertüren: Schlafzimmer, Badezimmer, im Wohnzimmer ein großes Hebe-Schiebeelement 4,20 breit (Kunststoff, Doppelverglasung) wurden eingebaut.
- neue Heizkörper in allen Räumen, Handtuchheizkörper im Vollbad
- neue Fußböden
- Badezimmer: große Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Waschmaschine, Wäschetrockner
- Gäste WC mit Waschbecken
- Einbauküche mit Ceranfeld, Dunstesse, Backofen, großen Kühlschrank, viel Ablagefläche

- Theke
- Einbauten: Kleiderschränke im Schlafzimmer, Gästezimmer , Flur
- Abstellraum
- Terrassendielen Douglasie
- überdachte Terrassen
- Apfelbaum und Kirschbaum im Garten
- 2 x Gartenhaus 3 x 3 m
- ca. 686 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Satteldachkonstruktion aus Dreiecksbindern (Holzkonstruktion)
- Fertighaus, Außenwände zum Teil Massivbauweise, Holzständerkonstruktion mit teilweise Vormauerschalen
- alle Fassaden geputzt ,gestrichen oder mit Holzverkleidung
- Brandschutzmauer
- nicht tragende Innenwände als Leichtbauwände, -
- große Fensterfronten und zwei Terrassentüren
- weiße Zimmertüren und Zargen
- modische Einbauküche mit hellen Fronten
- eventuell mit Mobiliar
- geschickte Raumaufteilung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die attraktiven und familienfreundlichen Ferienwohnungen befinden sich in einem ruhigen Ferienhausgebiet in der Aalbeek Siedlung in Timmendorfer Strand OT Niendorf.

Der Bungalow liegt am Ende einer Sackgasse, somit gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Die Ostsee mit dem feinsandigen Strand ist nur 6 Gehminuten entfernt. Dort befindet sich die lebendige Promenade und die Seebrücke von Niendorf. Der idyllische Yachthafen sowie der Hundestrand und die Grundschule sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Niendorf bietet auch ein breites Angebot für Freizeit und Kultur. Die Nähe zum Ortskern Timmendorfer Strand und Travemünde erweitern das Angebot, vom Sport- und Kulturprogramm über exklusive Geschäfte bis hin zur vielfältigen Gastronomie. Auch Ärzte, Banken und Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Hansestädte Lübeck und Hamburg sind über Pkw oder öffentliche Verkehrsmittel schnell und einfach zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Garten



überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie



Einbauküche



offene Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Vollbad

# Exposé - Galerie



Badewanne



Vollbad mit Waschmaschine

# Exposé - Galerie



sonniger Südgarten



Niendorfer Strand

# Exposé - Grundrisse

Kieser Block Bestell-Nr. 07/0015 C Kieser Verlag GmbH 85256 Neusäß

