

# Exposé

## Reihenhaus in Timmendorfer Strand

**400m zum Strand - RH mit Garten & Stellplatz in ruhiger Straße in Timmendorfer Strand zu vermieten.**



Objekt-Nr. OM-467073

### Reihenhaus

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Malte Schreiber

Samlandstr. 41  
23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	5.100 €
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung in der beliebten Ferienregion Timmendorfer Strand. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem das Dach, Elektrik, Böden, Wände sowie die Badezimmer zeitgemäß erneuert.

Aufgrund seiner kompakten, gut nutzbaren Raumaufteilung eignet sich das Haus besonders für Paare, kleinere Haushalte oder Personen mit zusätzlichem Bedarf an einem Arbeits- oder Gästezimmer. Ein Zimmer mit zugehörigem Bad im Obergeschoss sowie ein weiteres Badezimmer im Keller ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten gute Voraussetzungen für die Einrichtung eines separaten Gästebereichs..

Vor dem Haus steht ein Pkw-Stellplätze für 1-2 PKWs (je nach Größe) zur Verfügung. Das Gebäude wird über eine Pelletheizung beheizt. Das zugehörige Pelletlager befindet sich im Keller.

Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, unmittelbarer Nähe zur Natur und der fußläufigen Entfernung zum Ostseestrand macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

## Ausstattung

Das Reihenhaus verfügt unter anderem über folgende Ausstattungsmerkmale:

Drei Etagen

Modernisierung im Jahr 2018 u.a. Dach, Elektrik und Bad

Modernes Badezimmer

Einbauküche

Zusätzliches Gästebad mit WC, Waschbecken und Dusche

Garten mit Terrasse

Pkw-Stellplatz vor dem Haus (1-2 Fzg. je nach Größe)

Pelletheizung

Ruhige Wohnstraße

Kleiner Spielplatz in unmittelbarer Nähe

Ostseestrand in etwa 400 Metern Entfernung

Das Haus verbindet den Charme eines gewachsenen Gebäudes mit modernen Ausstattungsmerkmalen und einer tollen naturnahen Lage.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Timmendorfer Strand. Die hübsche, gewachsene Wohnsiedlung wird überwiegend von Einheimischen bewohnt und bietet trotz der Nähe zum touristischen Zentrum ein angenehm ruhiges und familiäres Wohnumfeld.

Der Ostseestrand ist lediglich etwa 400 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Dort befinden sich unter anderem Strandkorbvermietungen, bewachte Strandabschnitte der DLRG, Imbissbuden und ein Hundestrand.

Direkt hinter dem Garten beginnt ein Waldgebiet, das Teil eines Naturschutzgebietes ist. Neben der Häuserreihe befindet sich außerdem ein kleiner Spielplatz. Damit eignet sich die Lage besonders gut für Familien und naturverbundene Bewohner.

Nahezu alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von etwa fünf Kilometern. Hierzu zählen unter anderem:

Supermärkte und Discounter

Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe

Ärzte und Physiotherapiepraxen

Schulen und Kindergärten

Restaurants, Bars und Imbisse

die Ostsee-Therme

ein Meerwasserschwimmbad

der Vogelpark Niendorf

der Hemmelsdorfer See mit angrenzenden Naturgebieten

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren, Baden und Erholen.

Der idyllische Niendorfer Hafen liegt etwa 1,2 Kilometer entfernt. Die historische Hansestadt Lübeck, die unter anderem für ihre Altstadt und das Lübecker Marzipan bekannt ist, erreichen Sie nach ungefähr 20 Kilometern beziehungsweise rund 20 Minuten mit dem Auto.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG 1/2



Bad OG 2/2

# Exposé - Galerie



Flur UG



Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Bad UG



WC UG

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Garten

# Exposé - Galerie



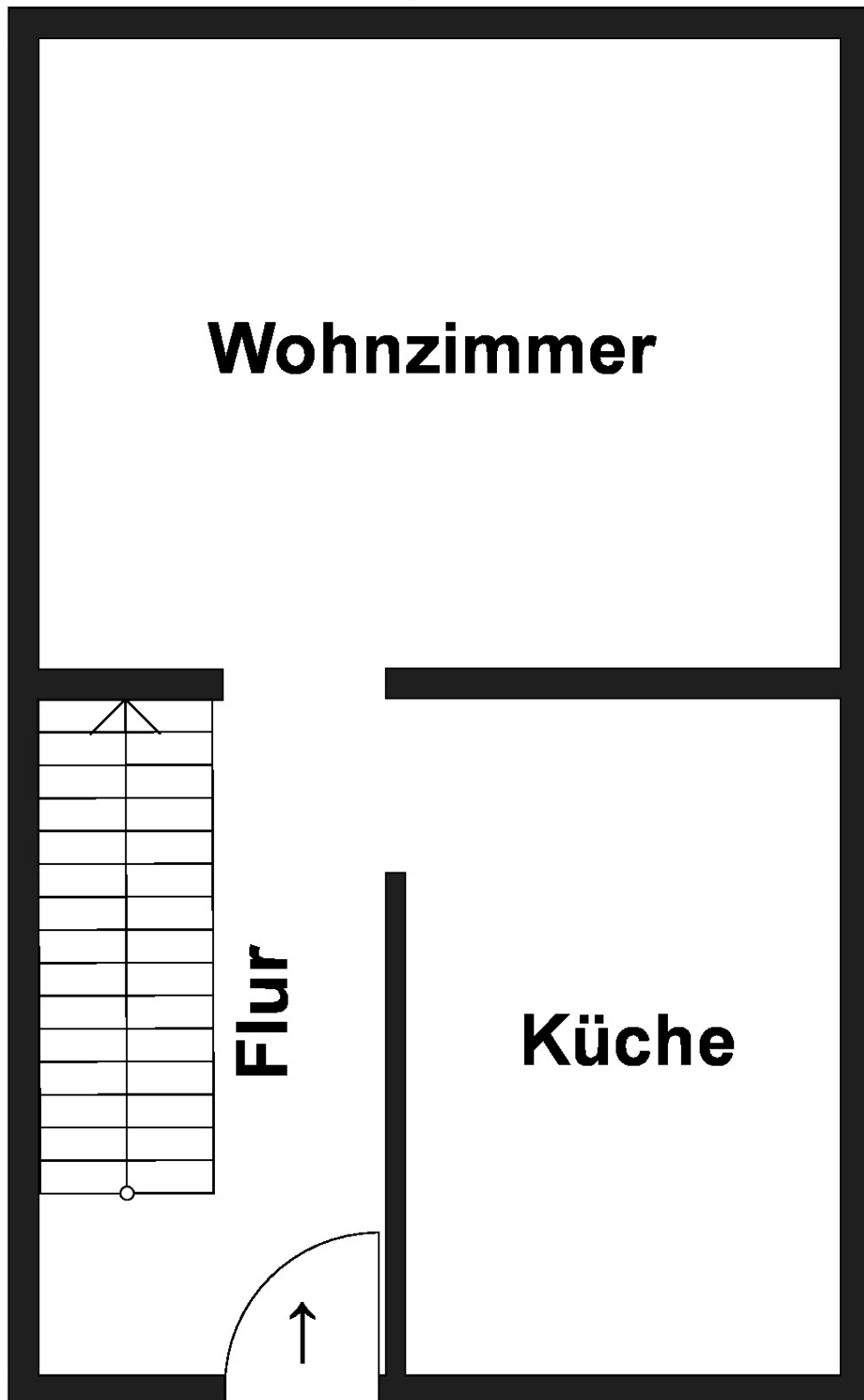
Garten



Lage

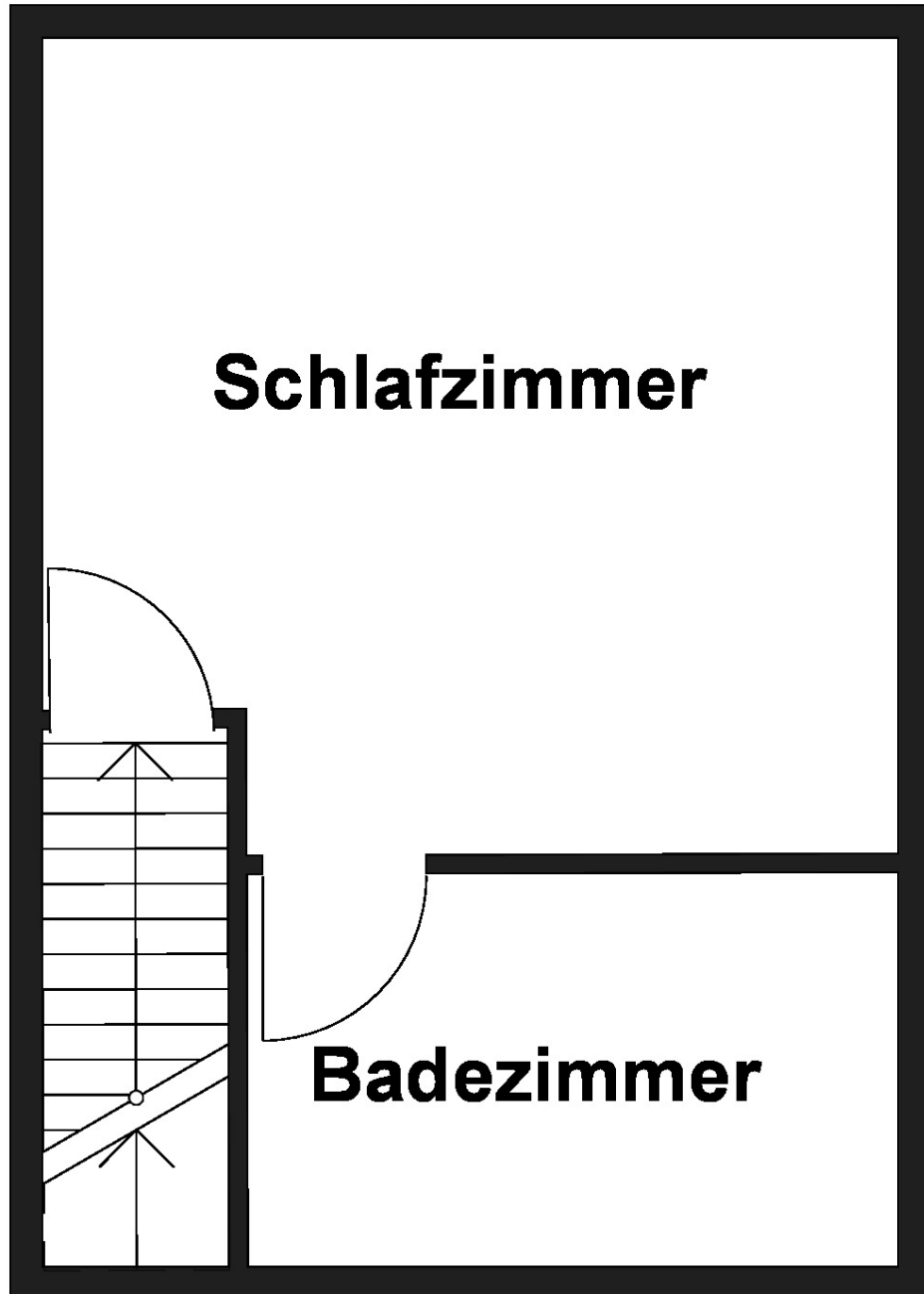
# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoß



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoß



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoss

