Timmendorfer Strand

Eine stilvolle Wohnung am Meer, die mit Ihren Bedürfnissen mitwächst - worauf warten Sie noch?

Objektnummer: 26169006



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Auf einen Blick

Objektnummer	26169006
Wohnfläche	ca. 85 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.06.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

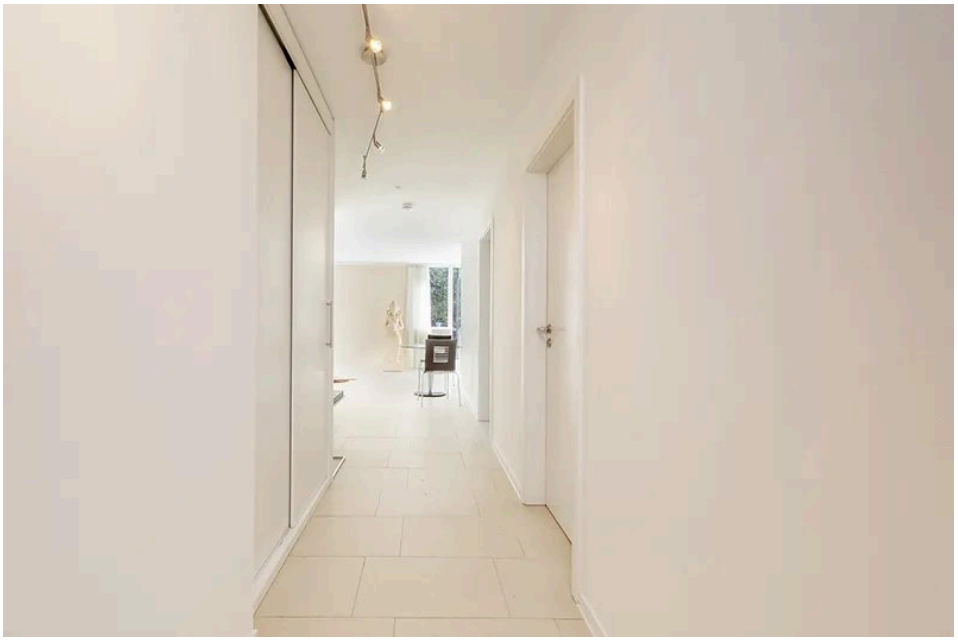
Die Immobilie

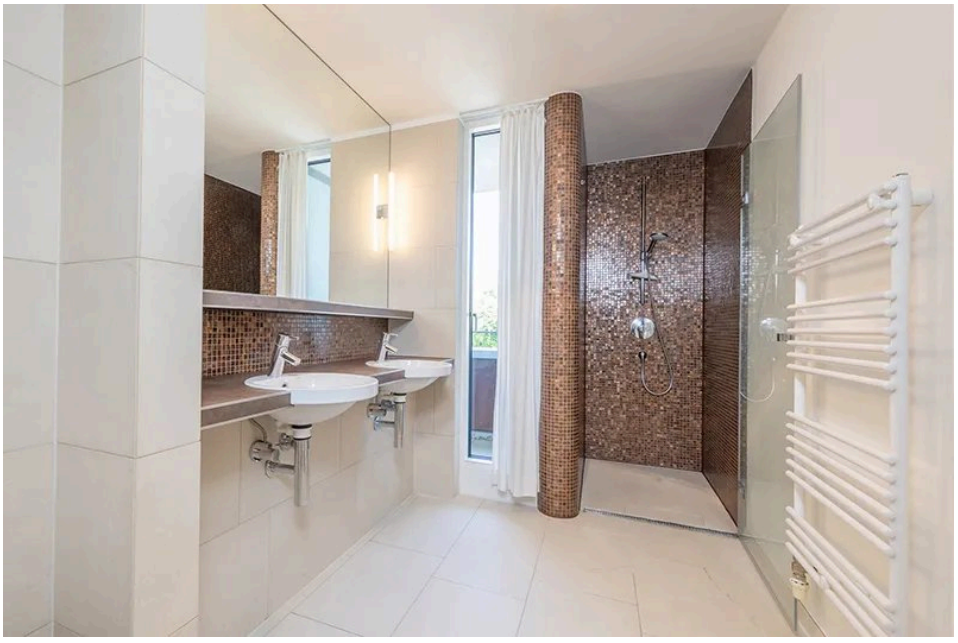




Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

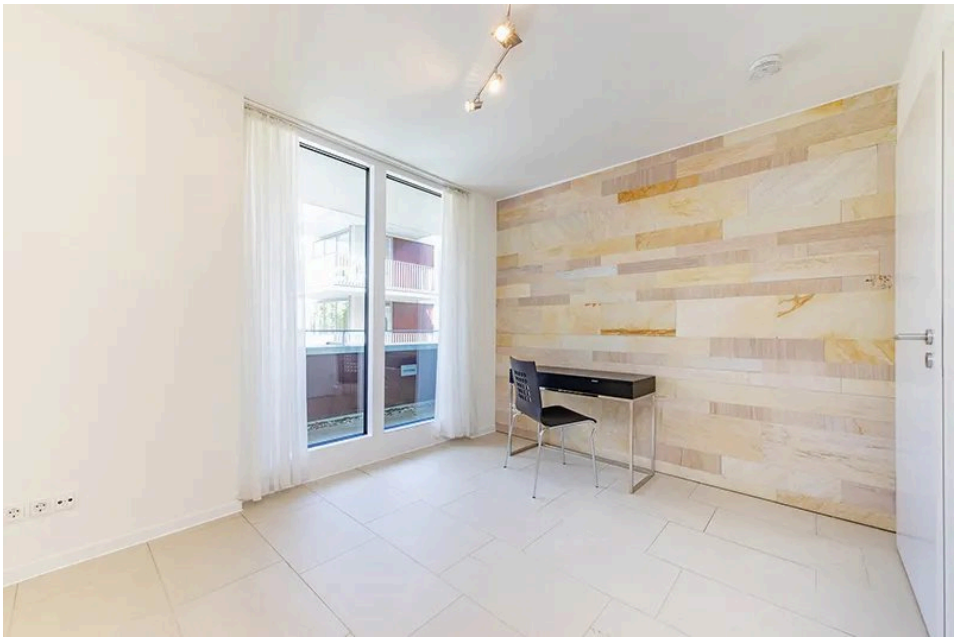
Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

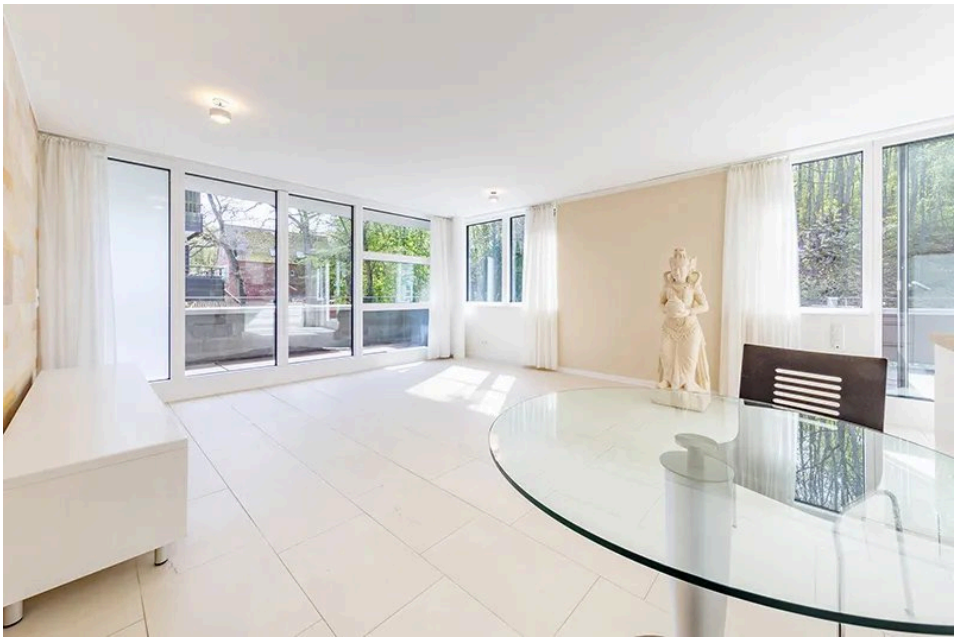
Die Immobilie

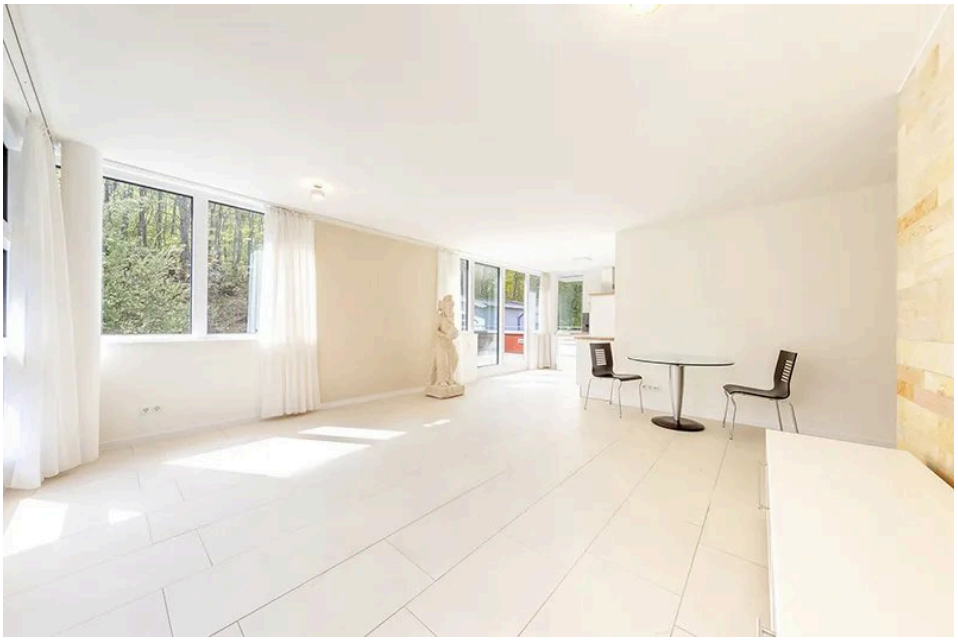




Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

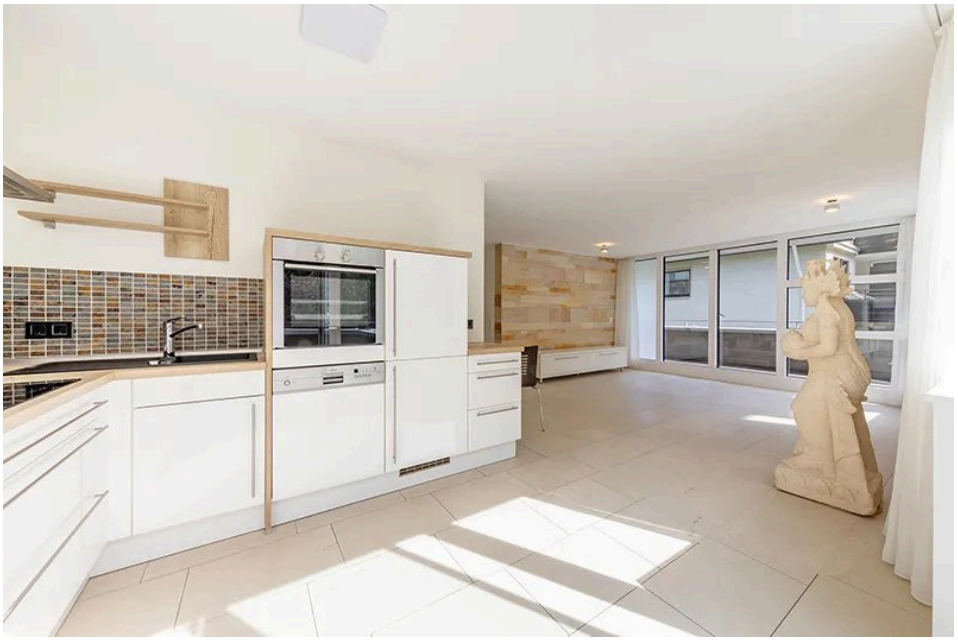




Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

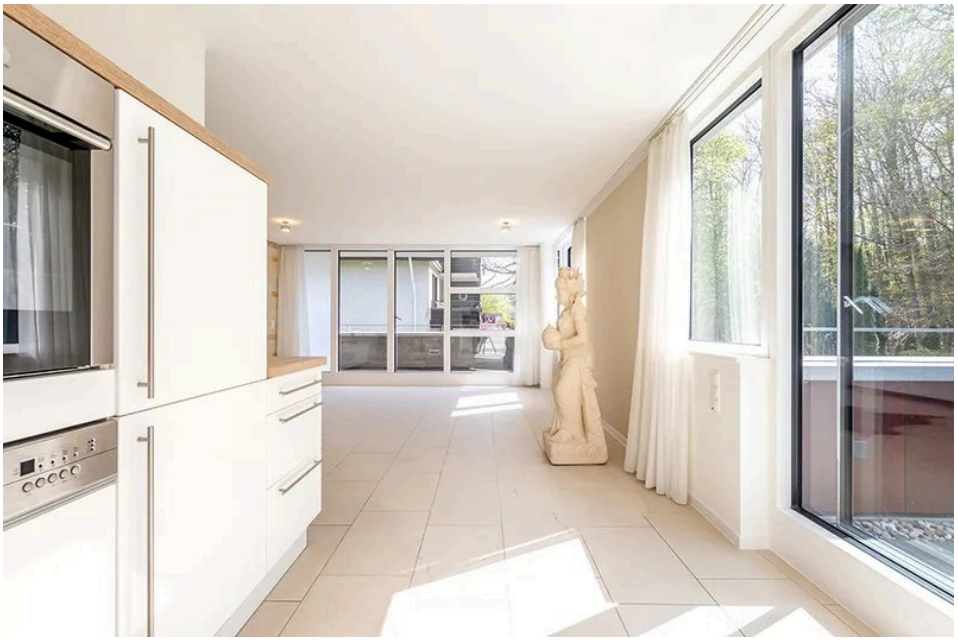
Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie

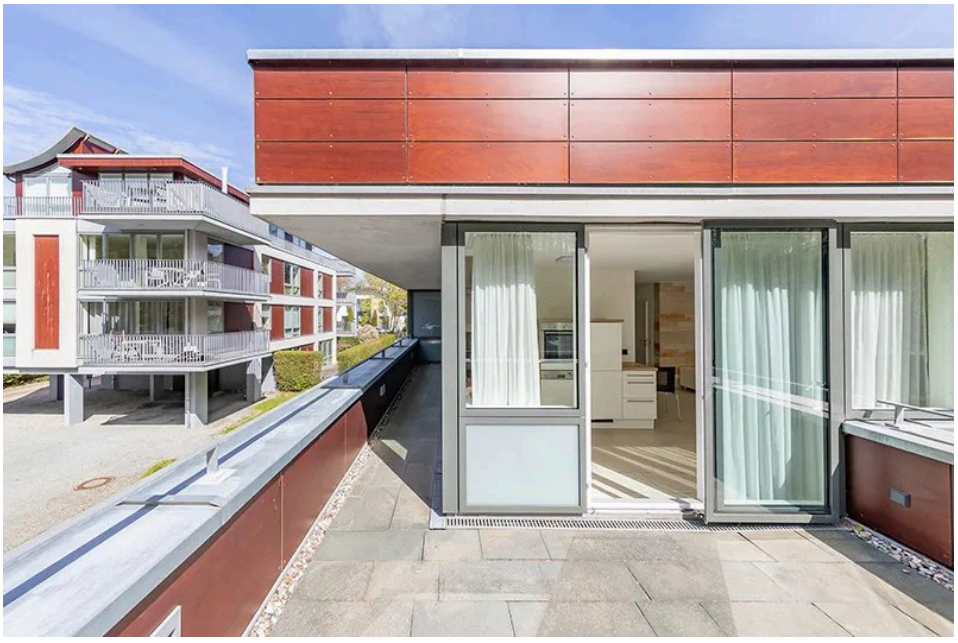




Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

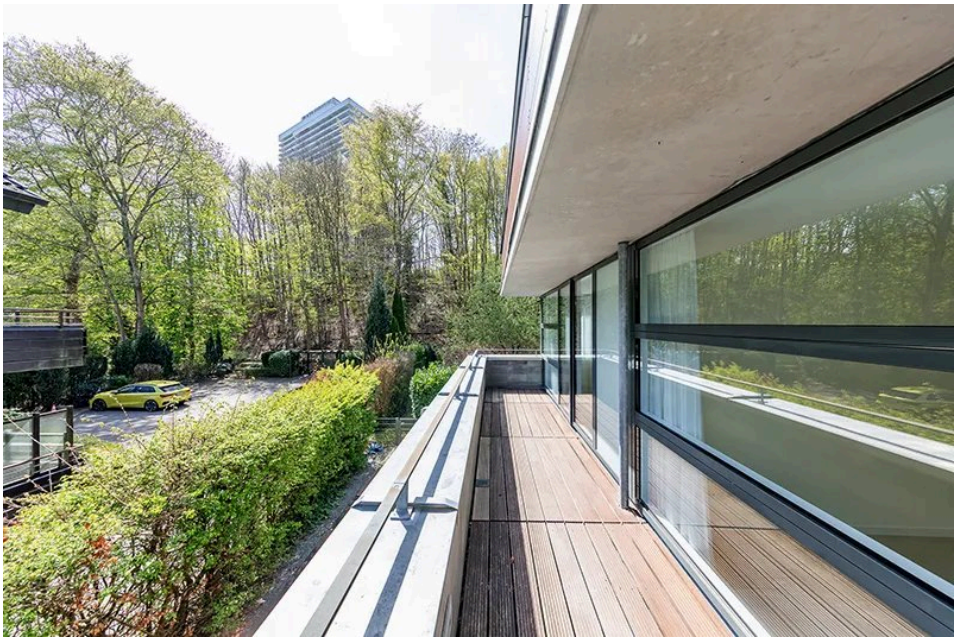
Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

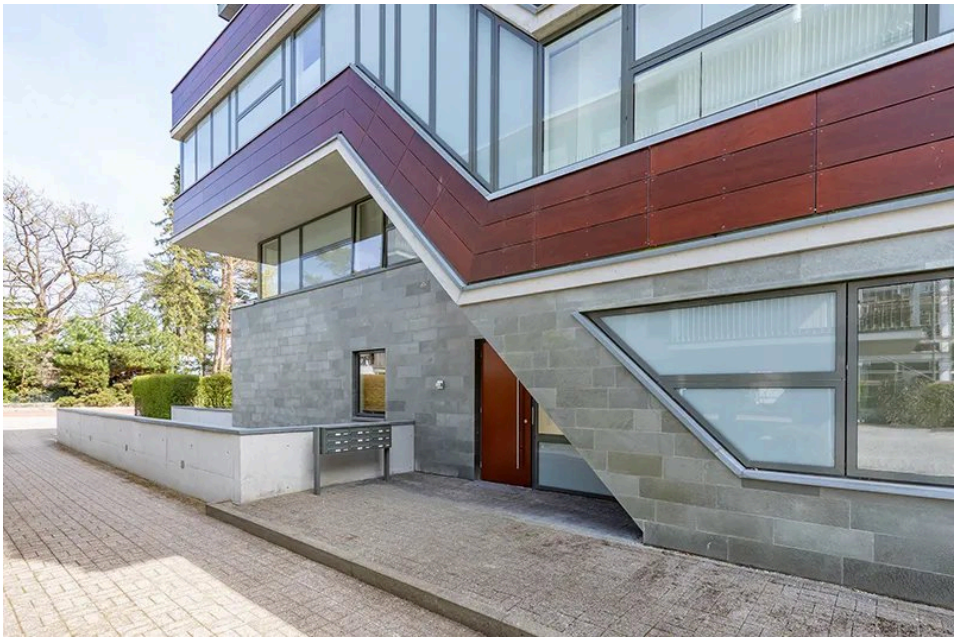
Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie





Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Die Immobilie



Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Ein erster Eindruck

Mit dieser Wohnung steht eine außergewöhnliche Immobilie zum Verkauf - vorne der Strand, hinten der Wald - Sie erleben hier größtmögliche Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung aus dem Baujahr 2006 vereint eine hochwertige Ausstattung auf ca. 85 m² Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss einer modernen und stilvollen Wohnanlage mit insgesamt acht Parteien und bietet Ihnen eine angenehme, unkomplizierte Hausgemeinschaft. In nur 50 m erreichen Sie hier den direkten Strandzugang und für Ihren vierbeinigen Freund liegt der Hundestrand in komfortabler Nähe.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, präsentiert sich die Wohnung vielseitig nutzbar – sowohl zur dauerhaften Nutzung als Wohnsitz als auch als attraktive Ferienwohnung. Auch eine gewerbliche Ferienvermietung ist problemlos möglich und eröffnet unterschiedliche Perspektiven für Eigennutzer und Investoren. Diese Kombination, die diese Wohnung in alle Richtungen nutzen lässt, findet sich hier am Markt nur selten. Somit kann diese Wohnung ein attraktives Invest in die Zukunft sein, da sie sich ideal an all Ihre Lebensphasen und Wünsche anpasst.

Die jetzigen Eigentümer haben die Wohnung sowohl selbst genutzt, als auch einige Jahre in der Ferienvermietung laufen lassen. Zum Schluss war es eine sehr beliebte Wohnung zur dauerhaften Nutzung. Nun wird sie frei übergeben, was Ihnen als Interessenten viele Optionen eröffnet!

Das großzügige Raumangebot verteilt sich optimal, wobei insbesondere der Zugang zu gleich mehreren Balkonen und Terrassen hervorzuheben ist. Hier genießen Sie den Ausblick ins Grüne und erreichen den nahegelegenen Strand in wenigen Gehminuten. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Licht in die Wohnung und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigem Feinsteinzeug als Bodenbelag und einer Fußbodenheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Einbauküche gelegt: maßgefertigte Arbeitsplatten vom Tischler und hochwertige Siemens Geräte vereinen Funktionalität und modernes Design.

Das exklusive Badezimmer bietet Ihnen eine bodentiefe Dusche, einen Waschbeckentisch vom Schreiner sowie einen direkten Zugang zum Balkon. Sämtliche Malerarbeiten im Inneren der Wohnung wurden im Jahr 2025 ausgeführt – alles präsentiert sich in einem aktuellen und sehr gepflegten Zustand und erlaubt Ihnen

somit die sofortige Nutzung.

Weitere Ausstattungsmerkmale erhöhen die Attraktivität der Immobilie: So wurde an den Balkonen Metallbleche erneuert, sämtliche Fenster neu lackiert und Dichtungen sowohl innen als auch außen ausgetauscht, um langfristige Werterhaltung und Wohnkomfort sicherzustellen.

Für Komfort im Alltag sorgen ein eigener Kellerraum, ein Gemeinschaftsfahrradkeller sowie ein großzügiger Waschkeller. Zur Wohnung gehört zudem eine eigene Waschmaschine, die im Waschkeller untergebracht ist.

Für Ihren Fuhrpark stehen Ihnen zwei zur Wohnung gehörende Außenstellplätze zur Verfügung. Ein Personenaufzug im Haus ermöglicht Ihnen einen bequemen Zugang zur Wohnung und zum Kellerbereich.

Die gepflegte Wohnanlage, die moderne Ausstattung und die durchdachten Details machen diese Wohnung zu einer attraktiven Option – sei es für Eigennutzer, Feriengäste oder als Objekt zur gewerblichen Ferienvermietung.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich einen eigenen Eindruck von dieser besonderen Immobilie zu verschaffen.

Hier gelangen Sie vorab zu unserem virtuellen Rundgang:
https://tour.ogulo.com/DCl6

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Ausstattung und Details

* Baujahr 2006
* 3 Zimmer
* 85 m² Wohnfläche
* 1. Obergeschoss
* 8 Parteien
* gepflegte Anlage, unkomplizierte Hausgemeinschaft
* Nutzung dauerhaft oder als Ferienwohnung möglich, auch zur gewerblichen Ferienvermietung - eine Rarität am hiesigen Markt!
* zwei Außenstellplätze
* mehrere Balkone & Terrassen
* Ausblick ins Grüne & der Strand liegt Ihnen zu Füßen
* hochwertiges Feinsteinzeug als Bodenbelag
* moderne Küche mit maßgefertigter Arbeitsplatte vom Tischler & Siemens Geräten
* exklusives Bad mit Zugang zum Balkon, bodentiefer Dusche & Waschbeckentisch vom Schreiner
* Malerarbeiten im Inneren der Wohnung aus 2025
* Metallbleche an den Balkonen erneuert
* Fenster neu lackiert
* Dichtungen innen und außen alle erneuert
* eigener Kellerraum
* Fahrradkeller für die Gemeinschaft
* Waschkeller für die Gemeinschaft mit eigener, zur Wohnung gehörenden Waschmaschine
* zwei Außenstellplätze, zur Wohnung gehörend
* Tiefgarage vorhanden
* Aufzug vorhanden

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Alles zum Standort

Exklusive Lage, in zweiter Reihe zur Ostsee, in bevorzugter Wohngegend von Timmendorfer Strand. Der weiße Sandstrand liegt direkt gegenüber.

Das Zentrum von Timmendorfer Strand mit seinen exklusiven Geschäften und diversen Cafés, Bars und Restaurants ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sowie Banken und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

Timmendorfer Strand ist ein pulsierender Ort und beliebtes Urlaubsdomizil: Exklusive Geschäfte, die Strandpromenade und die Seebrücke sorgen ebenso für Urlaubsfeeling sowie eine Vielzahl von exquisiten Restaurants und Cafés.

Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreicht man in knapp 30 Autominuten, Hamburg in 45 Autominuten.

Objektnummer: 26169006 - 23669 Timmendorfer Strand

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com