

# Immobilien Duo

Tina Lamb & Hauke Finck

**Immobilien-Exposé**

## **Doppelpack: 3-Zimmerwohnung plus Studio im Dachgeschoss in Niendorf an der Ostsee**

**Objekt-Nr.:**

**698**

## Wohnung zum Kauf

in 23669 Timmendorfer Strand





## Details

Kaufpreis

**419.000 €**

Hausgeld

**289 €**

Provision inkl. USt.

**zzgl. USt.**

Wohnfläche (ca.)

**77,44 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Nutzfläche (ca.)

**26,62 m<sup>2</sup>**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1966**

## Beschreibung

Diese umfangreich modernisierte und gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines massiv erbauten Mehrfamilienhauses mit 5 Parteien - ganz in der Nähe der Ostsee. Hier wohnen Sie in einem ruhigen Haus, da ausschließlich Dauerwohnen gestattet ist (keine Ferienvermietung). Die Wohnung eignet sich perfekt für ein bis zwei Personen und auch für eine kleine Familie. Hinzu kommt ein großes Extra: Der Dachboden ist wohnartig ausgebaut (Nutzfläche), er entspricht praktisch einer zweiten Wohnung.

In der gut geschnittenen Wohnung im ersten Stock stehen Ihnen auf rund 77,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Zimmer, eine Einbauküche und ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung. Vom großzügigen Flur mit Echtholzparkett und Zierbalken erreichen Sie alle Räume. Das Wohnzimmer mit Essbereich ist mit seiner bodentiefen Fensterfront und den zwei Dachfenstern hell und freundlich. Von hier und vom großzügigen Schlafzimmer gelangen Sie auf den Balkon in nordöstlicher Ausrichtung zur Ostsee hin – er bietet Ihnen viel Platz für ein gemütliches Frühstück. Daneben können Sie noch ein großes Kinder- oder Arbeitszimmer, das ebenfalls mit Vollholz-Schiffsboden-Parkett aus Eiche ausgestattet ist, nach Ihren Vorstellungen gestalten. Die Einbauküche ist hell und modern, das Bad ist 2021 saniert worden, ebenso die Elektrik der Wohnung.

Im Dachboden stehen Ihnen auf rund 26,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche wohnartig ausgebaute Räume zur Verfügung, die praktisch einer zweiten Wohnung entsprechen – mit einem großen Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen, einer modernen Küchenzeile und einem hellen Duschbad. Zusätzlich kann ein kleines Schlafzimmer, das vom Flur direkt erreichbar ist, für 22 €/Monat gemietet

werden (im Grundriss gelb eingerahmter Raum).

Über eine Treppe ist eine direkte Verbindung beider Einheiten denkbar. Eine entsprechende Baugenehmigung ist einmal erteilt worden.

Zum Wohnungs-Ensemble gehören ein Abstellraum im Keller, in dem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet, sowie ein Gartenanteil mit Gartenhaus in Südwestlage. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch einen Stellplatz auf dem Gemeinschaftsparkplatz direkt vor dem Haus.

Das Hausgeld beträgt ca. € 289, davon sind ca. € 64 Heizkostenvorauszahlung und ca. € 57 fließen in die Erhaltungsrücklage. Die Immobilie ist gepflegt, es besteht kein Sanierungsstau: Die Gaszentralheizung ist 2020 erneuert worden, die Elektrik im Jahr 2022 und im Jahr 2021 ist eine moderne Wasserenthärtungsanlage eingebaut worden.

Die Wohnung ist unvermietet, so dass sie sofort übergeben werden kann. Wenn Sie in Timmendorfer Strand/Niendorf ein neues Zuhause im Doppelpack suchen, dann sollten Sie sich dieses Angebot näher ansehen. Auf Anfrage senden wir Ihnen gern eine virtuelle 3D-Ansicht der Immobilie sowie ein Immobilienvideo und weitere Unterlagen.

## **Ausstattung**

- Sofort verfügbar
- Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Einbauküche (2018)
- Zwei Schlafzimmer
- Alle Zimmer und der Flur mit Vollholz-Schiffsboden-Parkett aus Eiche
- Bad mit ebenerdiger Dusche (2021)
- Großer Balkon in nordöstlicher Ausrichtung zur Ostsee hin
- Gegensprechanlage
- Elektrik: Sanierung Wohnung (2021) und Haus (2019)
- Zwei neue Heizkörper (2021)
- Gaszentralheizung (2020)
- Wasserenthärtungsanlage (2021)
- Stellplatz vor dem Haus
- Gartenanteil mit Gartenhaus (2018) in Südwestlage
- Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- Spitzboden wohnartig ausgebaut (Nutzfläche): Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Duschbad,  
zusätzlich ein kleiner Raum zur Miete (direkt vom Flur erreichbar)
- Hausmeisterservice (Gartenpflege, Treppenhausreinigung etc.)

## **Sonstiges**

Die Immobilie wird ohne Käuferprovision angeboten.

Alle vorstehenden Daten beruhen auf Angaben des Verkäufers. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angebotsdaten übernehmen. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Privatsphäre des Eigentümers und sehen Sie davon ab, die Immobilie ohne vorherige Terminabsprache mit unserem Haus zu betreten. Vielen Dank!

Bitte geben Sie uns Ihre vollständige Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer auf. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit kompletten Adressdaten beantworten können. Vielen Dank!

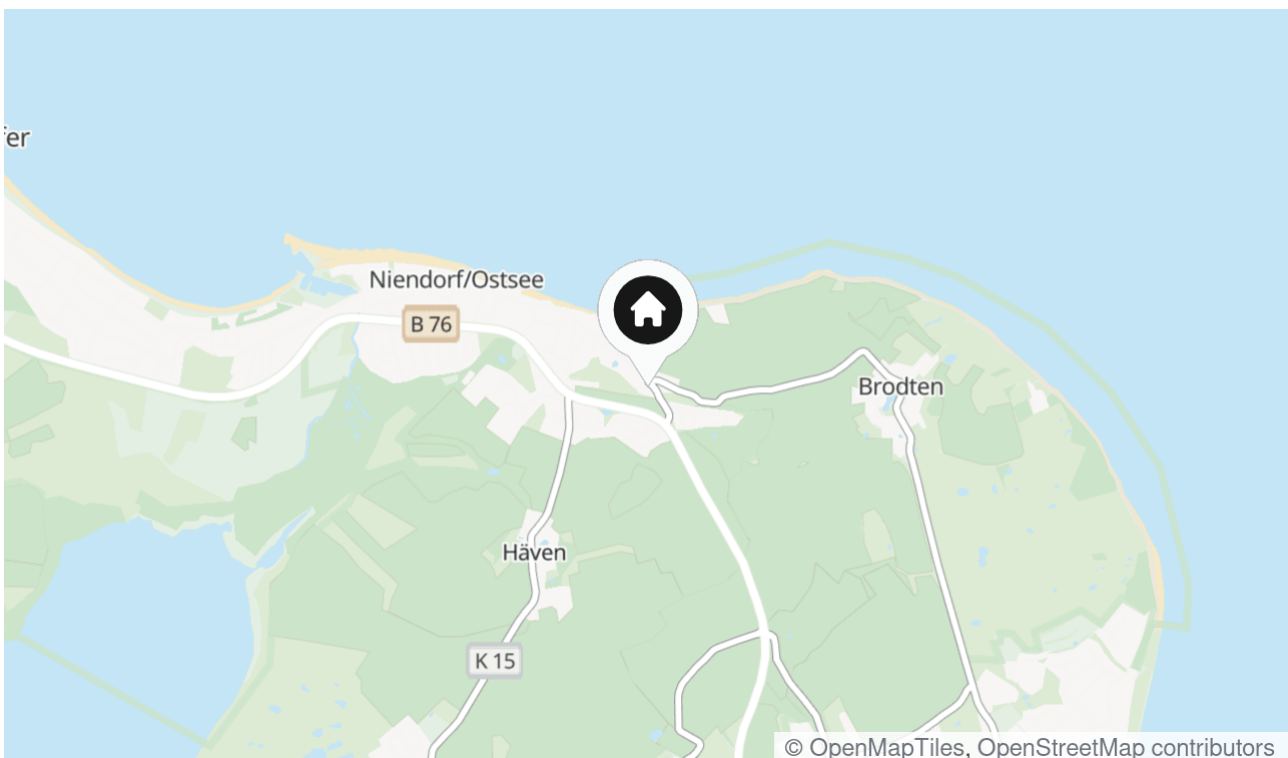
ImmobilienDuo Tina Lamb & Hauke Finck GbR  
Bahnhofstraße 52  
24217 Schönberg  
info@immobilienduo.de

## Lage & Umgebung

23669 Timmendorfer Strand

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße am Timmendorfer Strand, im Ortsteil Niendorf - einem beliebten Seebad an der Ostseeküste. Die Ostsee erreichen Sie zu Fuß in ca. 500 Metern. Niendorf ist gleichermaßen ein beliebter Urlaubs- und Wohnort. Sie können die Natur und ein großes Freizeitangebot genießen: die Ostsee mit ihren feinen Sandstränden und dem Steilufer, die Holsteinische Schweiz mit malerischen Feldern und Wäldern sowie ein vielfältiges Angebot an Sportaktivitäten von Wassersport bis Golf. Daneben bietet Ihnen Niendorf eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, Banken etc. finden Sie vor Ort. Das Meerwasserhallenbad ist ca. 600 m entfernt, auf der nahe gelegenen Strandpromenade können Sie die Sonne genießen, Cafés und Restaurants besuchen oder entspannt shoppen gehen. Der idyllische Niendorfer Hafen liegt gut 2 km entfernt; hier können Sie morgens auf dem Fischmarkt fangfrischen Fisch kaufen.

Eine gute Verkehrsanbindung mit dem Auto ist durch die B 76 und die A 1 gegeben, der Bahnhof liegt knapp 6 km entfernt. Die Buslinien 40 und 500 sind fußläufig zu erreichen, sie bieten vom Timmendorfer Strand eine Anbindung nach Travemünde und Lübeck.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergieverbrauch

**111,27 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Nein**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**21.03.2034**





Willkommen in Niendorf



Stellplatz vor dem Haus





Eingangsbereich



Großzügiger Flur



Helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern



Viel Platz



Essbereich mit Zugang zum Balkon



Großer Balkon in nord-östlicher Ausrichtung



Moderne Einbauküche



Bad mit ebenerdiger Dusche



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Großes Kinder- oder Arbeitszimmer



Eingangsbereich zum wohnartigen Dachgeschoss



Wohn-/Essbereich mit Kaminofen



Praktische Kücheneile



Viel Licht



Helles Duschbad



Kleines Zimmer (nicht zur Wohnung gehörend, zur Miete)





Wohnung mit Gartenanteil und Stellplatz



Garten hinter dem Haus



Blick aus dem Garten aufs Haus



Ihr Platz an der Sonne



Der Ostsee so nah



Grundriss Obergeschoss (Wohnfläche, nicht maßstabsgetreu)



Grundriss Dachgeschoss (Nutzfläche, nicht maßstabsgetreu)

## Kontakt

Bahnhofstraße 52  
24217 Schönberg (Holstein)  
Telefon: 017672902003  
E-Mail: [dirk.penczek@immobilienduo.de](mailto:dirk.penczek@immobilienduo.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Dirk Penczek

### Impressum

[www.immobilienduo.de/impressum/](http://www.immobilienduo.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.immobilienduo.de](http://www.immobilienduo.de)

