

# Exposé

## Einfamilienhaus in Timmendorfer Strand

### Geräumiges Einfamilienhaus in Timmendorfer Strand



Objekt-Nr. **OM-299932**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.000.000 €**

Ansprechpartner:  
Britt Hansen  
Mobil: 0151 50682274

23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahre 1973 wurde in Massivbauweise hergestellt. Das 741 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt zentral und dennoch ruhig im beschaulichen Urlaubsort Timmendorfer Strand. Die Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet viel Potenzial und Platz in begehrtter Lage.

Die sehr schön mit Bankirai angelegte große Terrassenfläche wurde in die Wohnflächenberechnung nicht einbezogen.

Die Immobilie hat einen sehr durchdachten Grundriss. Neben dem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer befinden sich im Erdgeschoss die Küche mit angrenzenden Vorratsraum, zwei Schlafzimmer, ein Vollbad und ein Gäste-WC. Als kleines Highlight befindet sich in der großen Eingangsdiele eine eingebaute Bar, die bei Gästen der zentrale Treffpunkt ist.

Durch die tolle Süd-West-Ausrichtung können zu jeder Jahreszeit auch noch die letzten Sonnenstrahlen auf der teilweise überdachten Terrasse bei einem herrlichen Blick in den grünen Garten und das angrenzende Feld genossen werden.

Im Obergeschoss dieses Objektes steht ein Schlafzimmer mit Vollbad en suite, ein weiteres besonders großes Zimmer mit schönem Blick in den Garten und ein kleines Zimmer zur Verfügung. Hinzu kommt ein Vollbad mit Dusche und ein Duschbad.

Es gab Planungen das Obergeschoss in zwei Ferienwohnungen umzuwandeln, daher wurden nicht nur in das Zimmer mit dem Bad en suite Wasseranschlüssen für eine Küche verlegt, sondern auch eine größere Nische im Flur wurde für eine Küche entsprechend vorbereitet.

Für zusätzlichen Stau- und Wohnraum bietet der Spitzboden und der ca. 126 m<sup>2</sup> Vollkeller viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. So sind im Keller neben den Räumen für Öltank, Heizung und Hauswirtschaftsraum drei weitere Räume vorhanden, in denen z.B. ein Gästezimmer, der Hobbykeller und ein Vorratsraum Einzug finden können.

Durch die im Jahr 2009 erfolgte Fassadendämmung, dem Austausch von Fenstern und den Eingangstüren sowie der Installation einer Solarthermie-Heizanlage von Viessmann konnte ein sehr niedriger Energiebedarf von nur 96,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) erreicht werden.

Grundsätzlich bietet der B-Plan die Möglichkeit, zwei Wohneinheiten zu schaffen. Diese können sowohl für die Ferienvermietung als auch für die Eigennutzung zur Verfügung gestellt werden.

## Ausstattung

- Baujahr 1973, zuletzt modernisiert 2009 (Fassadendämmung, Solarthermie-Heizanlage, größtenteils neue Fenster, neue Hauseingangstüren)

- 741 m<sup>2</sup> Eigenland
- Wohnfläche ca. 205 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 126 m<sup>2</sup>
- Garage
- 2 Außenstellplätze
- 6 Zimmer
- 2 Tageslicht-Vollbäder mit Wanne und Dusche
- Tageslicht-Duschbad
- separates Gäste-WC
- Terrasse (Süd-West-Ausrichtung) mit Blick über Felder

- Solarthermie, für Heizung und Warmwasser
- Wasserenthärtungsanlage
- nicht ausgebauter Spitzboden

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt nach Nachweis der Kaufpreisfinanzierung. Ein Marktwertgutachten eines vereidigten Sachverständigen über den angegebenen Kaufpreis liegt vor und kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnungen kontrolliert worden.

Besichtigungen können nach vorheriger Terminabsprache vorgenommen werden.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Timmendorfer Strand in einer sehr guten beliebten Wohnlage in der dritten Reihe zum Strand (Luftlinie zum Strand ca. 400m).

Timmendorfer Strand hat ca. 8.600 Einwohner. Nächstgelegene größeren Städte sind: Scharbeutz (ca. 6,5 km entfernt)

Travemünde (ca. 8,5 km entfernt)

Lübeck (ca. 23 km entfernt)

Eutin (ca. 26 km entfernt)

Oldenburg i.H. (ca. 44 km entfernt)

Hamburg (ca. 81 km entfernt).

Der nächstgelegene Bahnhof ist ca. 3 km entfernt, der nächstgelegene Flughafen Lübeck Blankensee ist ca. 28 km und der Flughafen Hamburg ist ca. 86 km entfernt.

Bis zur Autobahn Auffahrt Ratekau A1 sind es ca. 7 km.

Die Entfernung zum Ortszentrum Timmendorfer Strand beträgt ca. 1 km. Den in Luftlinie ca. 400 m entfernten Strand erreichen Sie in ca. 9 min Fußweg.

Zur Grundschule und einer Kindertagesstätte sind es ca. 850 m, zum Gymnasium ca. 3,5 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 150 m entfernt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Sportplätze sind überwiegend in mittelbarer Nähe, vereinzelt fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	96,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Rückansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Seite Straßenseite



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Teilweise überdachte Terrasse



EG: Blick vom WZ in die Diele

# Exposé - Galerie



EG: Bar in der Eingangsdiele



EG: Bar in der Eingangsdiele 2



# Exposé - Galerie



EG: Schlafzimmer



EG: Kinder/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Küchenzeile



EG: Küche

# Exposé - Galerie



EG: Vollbad mit Dusche



EG: Gäste-WC

# Exposé - Galerie



1. OG: Schlafzimmer



1. OG: Vollbad im Dusche



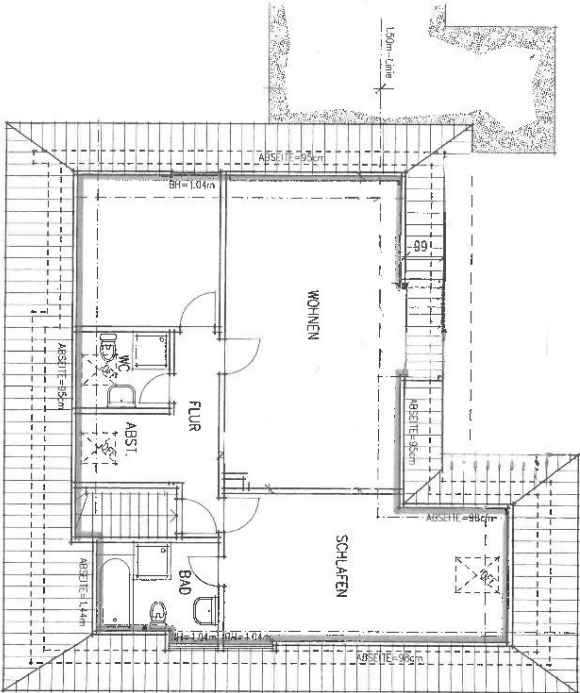
1. OG Duschbad

# Exposé - Galerie

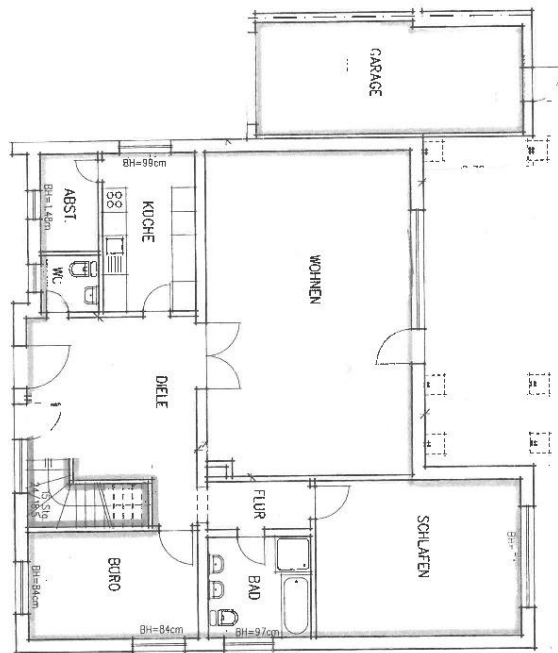


Keller: Heizungsanlage

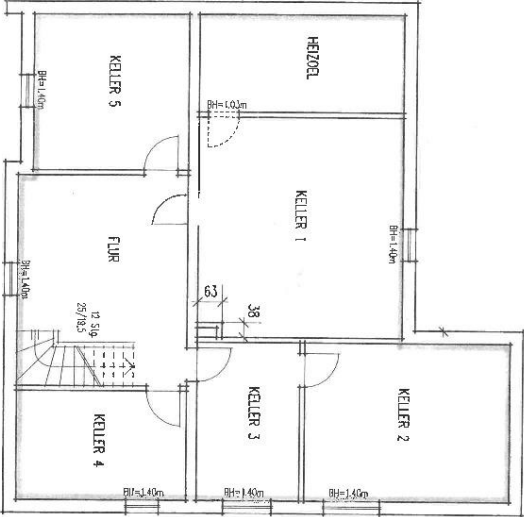
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Ausschnitt Bebauungsplan

## **1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

- (1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
  3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
  4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
  5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
  7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
  8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

Neu aufgenommen wird folgende Festsetzung:

### **6. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind in den SO-I-o-Gebieten maximal zwei Wohnungen und / oder Ferienwohnungen zulässig.

### **7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)**

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in den Sonstigen Sondergebieten - Gebiet für Fremdenbeherbergung - unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 und seinen 8 Änderungen gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.