

Exposé

Zweifamilienhaus in Niendorf / Timmendorfer Strand

2 Fam. Reihenendhaus, Top Lage, nur ein paar Meter bis zum Strand, komplett frei ab 01.03.25



Objekt-Nr. **OM-306805**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Engel

Strandstr. 2
23669 Niendorf / Timmendorfer Strand
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	138,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ländlich, sehr ruhig., Strandnähe

Bausubstanz

Baujahr: 1984

Modernisierung Bad EG: 2020

Sanierung Loggia 2020

Heizung neu: 2015

Kein Reparatur- Stau

Qualität der Ausstattung: normal

Heizungsart: Gas

Lage

Das östliche (linke) Endhaus von insgesamt 5 Reihenhäusern

Gesamtgrundstück: 1356 qm; pro Einheit: 271 qm

Sehr ruhige Lage

Entfernung zum Strand: ca 200 m; zu Fuß über die Hauptstrasse, vorbei an mehreren Villen

Die gesamte Anlage wird durch ein elektrisches Tor (Fernbedienung) gesichert

Objektbeschreibung

Typ: Mehrfamilienhaus/ 2 Fam. Haus (auf vier Wohnebenen)

1. Fam.: Wohnebene 1 (Kellergeschoss)

Wohnebene 2 (Erdgeschoss)

(vermietbare Wohnfläche 65 qm)

2. Fam.: Wohnebene 3 (Dachgeschoss)

Wohnebene 4 (Bodenraum)

(vermietbare Wohnfläche 50 qm)

Wohnfläche: Wohnfläche insges.: 138 qm

vermietbar nach DIN (Abschrägung) 115 qm (65 qm und 50 qm)

Etagen: 4

Zimmer: 4

Schlafen: 2

Bad: 2

Zwei eigene PKW- Stellplätze

Kleines Gartenhäuschen

Die Wohnungen

1. Wohnung

Kellergeschoss: Schlafen, Flur, HWR, Kellerraum (leer)

Erdgeschoss: Terrasse, Wohnzimmer, Bad, Küche, Flur

2. Wohnung

Dachgeschoss: Wohnzimmer, leicht abgeschrägt, Bad

Bodenraum: stark abgeschrägt, Schlafen oder Arbeiten

Energie-Ausweis

Erstellt am 26.07.24

Energieeffizienzklasse C

Endenergieverbrauch 98 kWh/qm a

d.h.: "Energetisch gut modernisiert"

Sonstiges

Verwaltung nach WEG („Wohnungseigentumsgesetz“)

Keine Erbpacht

Privat- Verkauf; daher keinerlei Provisionen, kein Makler

Anteilige Instandsetzungsrücklage gehört zum Vermögen des Verkäufers und wird vom Käufer übernommen (ca EUR 10.000,-)

Beide Wohnungen sind frei ab dem 01.03.25. Die untere (Haupt-) Wohnung ist in einem hervorragenden Zustand, dasselbe gilt für die obere Wohnung. Hier müsste gelegentlich Dusche/ Bad renoviert werden.

Fazit: Eine oder beide Wohnungen können privat genutzt oder für ca EUR 16,-/qm vermietet werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



5 Reihenhäuser

Exposé - Galerie



S- Seite; Terrasse und Loggia



S- Seite; Terrasse und Loggia

Exposé - Galerie



EG; Blick WZ auf Terrasse



EG; Küche, N- Seite

Exposé - Galerie



EG; Wohnzimmer



EG; Wohnzimmer

Exposé - Galerie



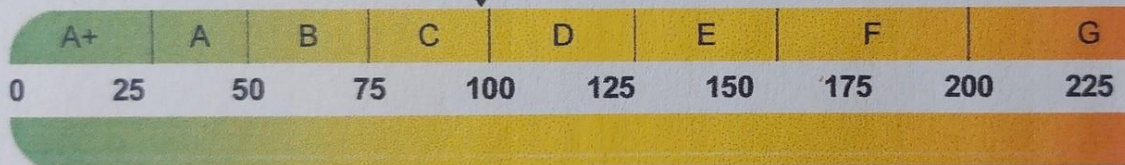
Bodenraum (Vierte Etage)

ster Energieverbrauch des Gebäudes

nergieverbrauch

Endenergieverbrauch

98 kWh/(m²a)



Primärenergieverbrauch

107 kWh/(m²a)

energieverbrauch dieses Gebäudes

htangabe in Immobilienanzeigen]

Energieverbrauch