

# Exposé

## Reihenendhaus in Niendorf / Timmendorfer Strand

**2 Fam. Reihenendhaus, Top Lage, nur ein paar Meter bis zum Strand**



Objekt-Nr. OM-306805

### Reihenendhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Walter Engel

Strandstr.  
23669 Niendorf / Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	115,00 m <sup>2</sup>	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

### OBJEKTDESCHEIBUNG:

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

entweder für 1 Familie (alle vier Wohnebenen)

oder für 2 Familien (jeweils zwei Wohnebenen)

1. Fam.: Wohnebene 1 (Untergeschoss)

Wohnebene 2 (Erdgeschoss)

(vermietbare Wohnfläche 65 qm)

2. Fam.: Wohnebene 3 (Dachgeschoss)

Wohnebene 4 (Bodenraum)

(vermietbare Wohnfläche 50 qm)

Insgesamt: nach DIN (Abschrägung) 115 qm (65 qm und 50 qm)

Zwei eigene PKW- Stellplätze

Kleines Gartenhäuschen

### DIE WOHNUNGEN:

1. Wohnung

Untergeschoss: 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

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.

In der oberen Wohnung sollte das Bad/WC renoviert werden. Es ist keine Küche eingebaut (Anschlüsse vorhanden). Sonst sehr guter Zustand.

Das Haus kann entweder komplett selbstbewohnt werden, oder teilweise selbstbewohnt und vermietet werden. oder komplett vermietet werden.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



das Reihenendhaus

# Exposé - Galerie



S- Seite; Terrasse und Loggia

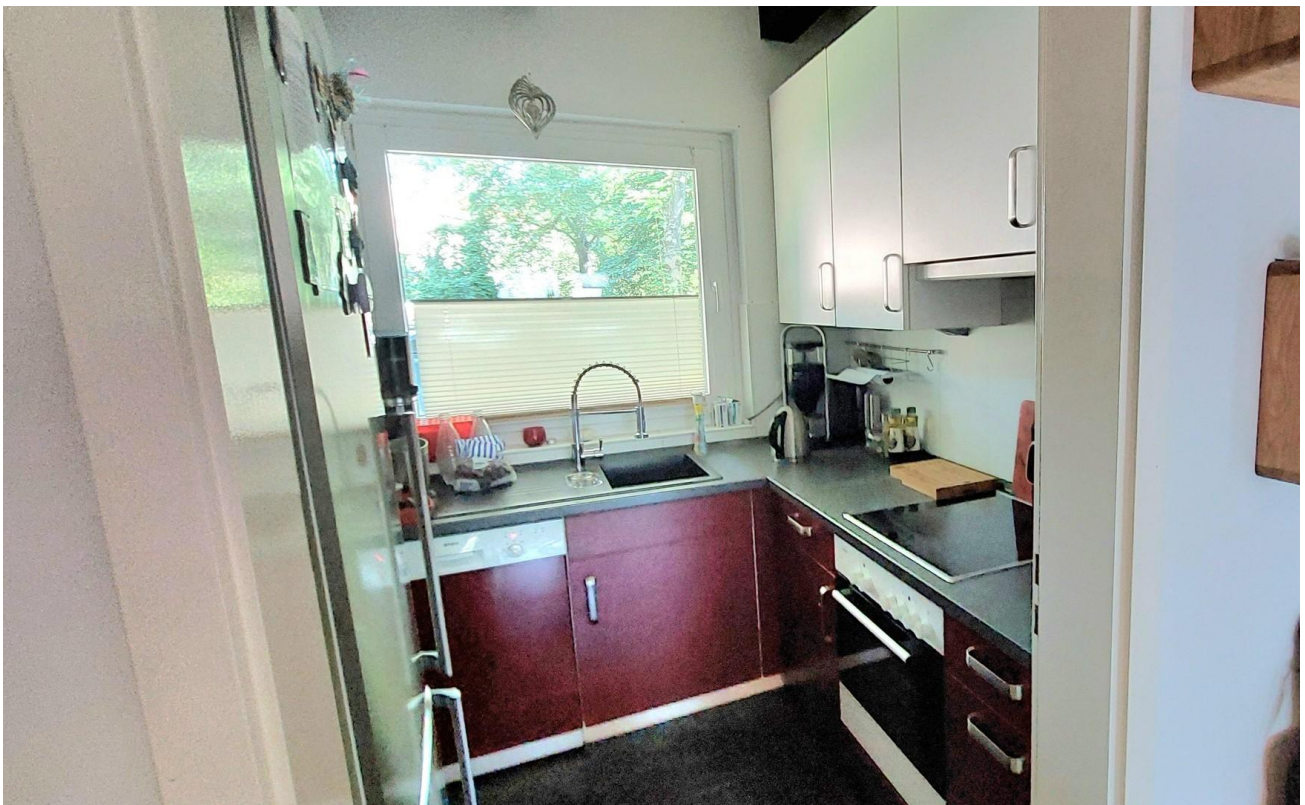


S- Seite; Terrasse und Loggia

# Exposé - Galerie



EG; Blick WZ auf Terrasse



EG; Küche, N- Seite

# Exposé - Galerie



EG; Wohnzimmer



EG; Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



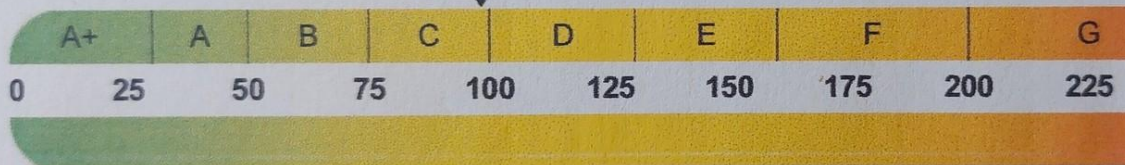
Bodenraum (Vierte Etage)

ster Energieverbrauch des Gebäudes

nergieverbrauch

Endenergieverbrauch

98 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergieverbrauch

107 kWh/(m<sup>2</sup>a)

energieverbrauch dieses Gebäudes

htangabe in Immobilienanzeigen]

Energieverbrauch



# Exposé - Galerie



gesamte Anlage