

# Exposé

## Wohnung in Timmendorfer Strand

**Weihnachten in Timmendorf in eigener 1 1/2 Zimmer-Whg, 34m<sup>2</sup>, SW-Balkon, 70m zum Strand, von privat**



Objekt-Nr. OM-310866

### Wohnung

Verkauf: **228.500 €**

23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renoviert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	244 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante sonnige und ruhige 1 1/2 Zimmer-Wohnung im Herzen von Timmendorfer Strand an der Strandallee. Ein Strandzugang ist direkt gegenüber, so dass Strandliebhaber das Meer in wenigen Schritten erreichen.

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 29 Einheiten. Die Wohnung misst 34m<sup>2</sup>. Diese sind gut durchdacht aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Fensterfront und angrenzendem 5,5m<sup>2</sup> großen Süd-West-Balkon mit Ausblick, auf welchem eine ganze Familie gemeinsame Mahlzeiten genießen kann. Ein kuscheliges Schlafzimmer, ein hochwertiges geschmackvoll renoviertes Bad mit Dusche, Duschabtrennung und Fenster sowie ein Flur mit einer integrierten Küchenzeile machen den Komfort komplett. Im Flur befindet sich zudem ein großer Einbauschränk, in dem alles, was für ein Strandurlaub nötig ist, wunderbar verstaut werden kann. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Laminat (Buche hell) ausgelegt.

Die ruhige und sehr helle Wohnung ist nach Südwest ausgerichtet. Daher ist kein Straßenlärm hörbar.

Direkt am Haus befindet sich ein PKW-Stellplatz, der der Wohnung zugeordnet ist. Dieser ist im Kaufpreis enthalten.

Das Baujahr des Gebäudes ist 1982. 2012 wurde die Wohnung komplett renoviert. Sie ist in einem sehr guten Zustand. Sie ist leerstehend, geräumt und mietfrei und kann daher sofort übernommen werden, vielleicht schon für ein unvergessliches erstes Weihnachtsfest in Timmendorfer Strand!

Zur Wohnanlage gehört außerdem eine Gemeinschaftswaschküche mit Trockenkeller, ein eigener Waschmaschinenstellplatz mit Stromzähler und ein Gemeinschaftskellerraum mit einem der Wohnung zugehörigen verschließbaren Abstellschrank. Die Immobilie steht auf einem großen Grundstück.

Besichtigungstermine können kurzfristig abgestimmt werden.

Das Apartment eignet sich ideal als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie. Es kann selbstverständlich auch als Hauptwohnsitz genutzt oder vermietet werden.

## Ausstattung

Modernes, hochwertiges Bad mit Dusche und Duschabtrennung sowie schönem Spiegelschränk.

Hochwertiges Laminat (Buche hell) in allen Wohnräumen.

Geräumiger Einbauschränk im Flur.

Kleine integrierte Einbauküche mit 2 Herdplatten und Kühlschrank.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer absoluten Toplage, direkt an der Strandallee in der Nähe des Timmendorfer Seeschlösschens.

Ein besonders schöner Strandzugang mit Sanitäreanlage und Kiosk ist direkt gegenüber des Grundstücks, so dass der Strand in Badebekleidung bequem erreichbar ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom SW Balkon



Blick vom Wohnzimmer zum Flur

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad

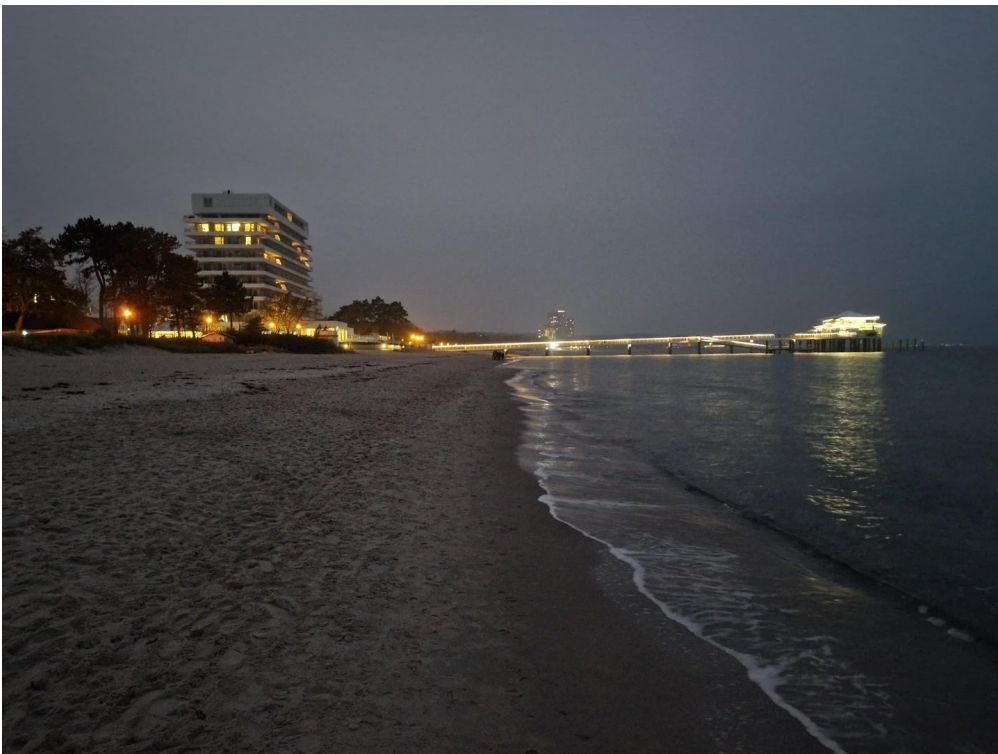


Küchenzeile

# Exposé - Galerie

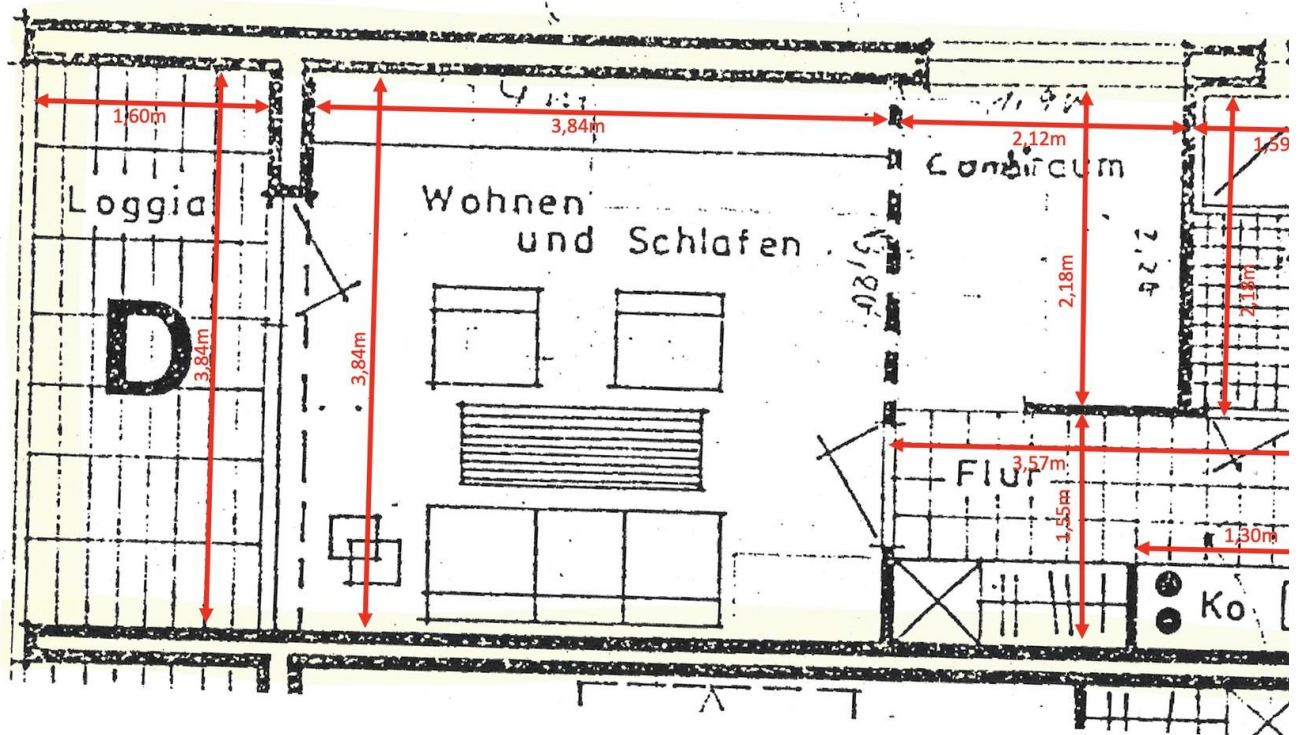


Süd-West Balkon



Weihnachten in Timmendorf?

# Exposé - Grundrisse



Durchgehende Deckenhöhe von 2,60m