

# Exposé

## Bürofläche in Timmendorfer Strand

**Arbeiten, wo andere Urlaub machen: attraktive Einzelbüros/Behandlungsräume in Strandnähe**



Objekt-Nr. **OM-316995**

### Bürofläche

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jens-Hendrik Haferkamp  
Mobil: 0176 17665000

Strandstrasse 136  
23669 Timmendorfer Strand  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Büro-/Praxisfläche	17,10 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	2.250 €	Gesamtfläche	17,10 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich ursprünglich um ein großzügiges, hochwertig ausgestattetes Ladenlokal eines neu gebauten Wohn-/Geschäftshaus (Baujahr 2020), in zweiter Reihe zum Strand in Niendorf an der Ostsee.

Doch um den Anforderungen der lokalen Wirtschaft, aber auch dem bundesweiten Trend von New Work und hybridem Arbeiten gerecht zu werden, wird das Geschäft in einen modernen Co-Workingspace umgewandelt:

Es bietet drei gut geschnittenen, abschließbaren Einzelbüros von je 14,3m<sup>2</sup> bis 22,7m<sup>2</sup> sowie einen einzigartigen Behandlungsraum - mit eigenem Waschtisch und Waschbecken - von 18,7m<sup>2</sup> Platz.

Ein repräsentativer Empfangsraum, eine topmoderne Gemeinschaftsküche, hochwertige, gepflegte sanitäre Einrichtungen, eine Außenterrasse von 82m<sup>2</sup> sowie die Möglichkeit, bis zu 3 Pkw-Stellplätze für je € 80,00 zzgl. MwSt. anzumieten, sorgen für eine solide Arbeitsatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor.

Die Einzelmieten verstehen sich inkl. Nebenkostenpauschale sowie zzgl. der gesetzlichen MwSt.:

Büro 1 (17,1m<sup>2</sup>): € 900,00

Büro 2 (14,3m<sup>2</sup>): € 750,00

Büro: 3 (22,7m<sup>2</sup>): € 1.200,00

Behandlungsraum (18,7m<sup>2</sup>): € 985,00

In der Nebenkostenpauschale sind Internet, Heiz- und Betriebskosten sowie eine wöchentliche Reinigung enthalten.

Die Kautions beträgt je Büro/Behandlungsraum 3 Monatsmieten Kautions.

## Ausstattung

Die Ausstattung umfasst große, bodentiefe Fenster mit Sonnenschutzverglasung, Fußbodenheizung, Fliesen- und Design-Vinyl-Böden, eine sanitäre Ausstattung inkl. Dusche und WCs sowie eine hochwertige Einbauküche mit technischen Geräten (Geschirrspüler und Waschmaschine).

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

HAFERKAMP STIFTUNG

Strandallee 11

23683 Scharbeutz (Haffkrug)

Telefon: 04563 / 423998-0

Fax: 04563 / 423998-9

E-Mail: info(at)haferkamp-stiftung.de

Die Haferkamp Stiftung ist eine rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts.

Stiftungsvorstand:

Jens-Hendrik Haferkamp

Stiftungsaufsicht:

Freie und Hansestadt Hamburg

Amt für Justizvollzug und Recht

Stiftungsangelegenheiten

Drehbahn 36, 20354 Hamburg

Ordnungsnummer: 922.24-181 (2516)

Verwaltungssitz: Scharbeutz

Ust-Id№: DE305368314

## **Lage**

In Sichtweite zur Niendorfer Seebrücke liegt das Objekt in 2. Reihe zum Strand des kleinen, gemütlichen Ostseebades, das verkehrsgünstig angebunden ist und zwischen Timmendorfer Strand und Travemünde liegt.

Niendorf bietet seinen Besucher:innen vor allem viel Erholung, Natur und Ursprünglichkeit an: Neben dem typischen Strandleben ist der verträumte Hafen auch ein beliebtes Ausflugsziel für Tourist:innen ebenso wie der bekannte Vogelpark - mit seinen 52 Arten, einer großen botanischen Vielfalt und einem schönen Kinderspielplatz. Daneben lädt Niendorf seine Gäste ein, sich die Gegend und Umgebung entlang malerischer Wander- und Radwege aktiv zu erschließen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	68,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Frontansicht mit Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Büro 1

# Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3 - ohne Trennwand/Fenster

# Exposé - Galerie



Büro 3 - ohne Trennwand



Behandlungsraum

# Exposé - Galerie



Empfang - 1



Empfang - 2

# Exposé - Galerie



Küche



WC

# Exposé - Grundrisse

