



Eigener Rückzugsort in Timmendorfer Strand – klein, praktisch, ostseenahe

Objekt: 2025-103 • 23669 Timmendorfer Strand
205.000,00 €



SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe
Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:
hello@solehomes.de • www.solehomes.de



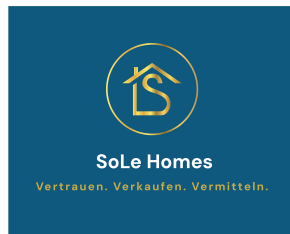
Daten im Überblick

ImmoNr	2025-103
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	23669
Ort	Timmendorfer Strand
Etage	1
Wohnfläche	ca. 32 m ²
Nutzfläche	ca. 7 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenanzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 15.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche
Baujahr	2002
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	127 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	205.000,00 €
Außen-Provision	3 % inkl. MwSt

SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe

Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:

hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Beschreibung Exposé

Ein eigener Ort in Timmendorfer Strand muss nicht groß sein, um sich gut anzufühlen.

Dieses kompakte 2-Zimmer-Apartment bietet auf ca. 32 m² eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Menschen eignet, die bewusst, überschaubar und nah an der Ostsee wohnen möchten. Ob als dauerhafter Erstwohnsitz oder als persönlicher Zweitwohnsitz für Wochenenden, freie Tage und längere Aufenthalte: Die Wohnung bietet genau das, was man für ein unkompliziertes Zuhause braucht.

Der Wohnbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der den Wohnraum angenehm erweitert und Platz für kleine Auszeiten im Alltag schafft. Das separate Schlafzimmer sorgt für Rückzug, während das Badezimmer, der Kellerraum und der Tiefgaragenstellplatz die Wohnung praktisch ergänzen.

Besonders angenehm ist der Personenaufzug im Haus. So bleibt die Wohnung bequem erreichbar – ein Vorteil, der im Alltag ebenso zählt wie bei späterer Nutzungsperspektive.

Die Wohnung liegt etwas abseits des touristischen Trubels – ideal für alle, die Ostsee-Flair möchten, aber nicht mitten im Dauer-Trubel wohnen wollen. Gleichzeitig sind Strand, Promenade, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die in Timmendorfer Strand kein großes Objekt suchen, sondern einen gut handhabbaren eigenen Platz an der Ostsee. Kompakt, klar geschnitten und mit wertvollen Ausstattungsdetails wie Balkon, Keller, Aufzug und Tiefgarage.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der mit 15.000 € zusätzlich berechnet wird.

Ausstattung Exposé

Die seniorengerechte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar. Der Grundriss ist kompakt, gut nutzbar und auf das Wesentliche konzentriert.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bietet Platz für Wohnen, Essen und Ankommen. Das separate Schlafzimmer schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie den Balkon, der gerade bei einer kleineren Wohnung ein wertvoller zusätzlicher Bereich ist.

SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe

Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:

hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Das Badezimmer ergänzt die Wohnung funktional. Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum bietet. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz, der extra erworben wird – ist ein besonders angenehmes Ausstattungsmerkmal in Timmendorfer Strand.

Lage Exposé

Die Wohnung befindet sich in Timmendorfer Strand und verbindet die Nähe zur Ostsee mit einer alltagstauglichen Wohnlage. Der Strand ist nach ca. 1.500 Metern erreichbar. Wer hier wohnt, hat die Möglichkeit, das Leben an der Küste regelmäßig und ohne großen Aufwand zu genießen, nicht nur im Urlaub, sondern ganz selbstverständlich im eigenen Rhythmus.

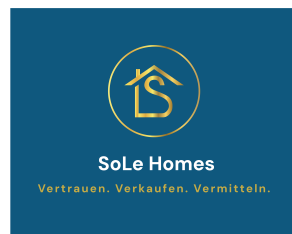
Die Wohnung liegt nicht in der ersten Strandreihe, bietet dafür aber eine interessante Mischung aus Erreichbarkeit, Rückzug und praktischer Nutzbarkeit. Genau das macht sie sowohl für einen Erstwohnsitz als auch für einen Zweitwohnsitz attraktiv.

Die Lage eignet sich besonders für Käufer, die einen festen Standort an der Lübecker Bucht suchen, ohne eine große Immobilie unterhalten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und die Küste sind je nach Route gut erreichbar.

Auch die Autobahnanbindung in ca. 3 Kilometern Entfernung ist ein Pluspunkt: Die Anreise bleibt unkompliziert, und spontane Ausflüge entlang der Küste oder nach Lübeck lassen sich komfortabel planen.

Sonstige Angaben Exposé

Neben dieser Wohnung können auf Wunsch weitere Einheiten im Haus erworben werden. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten – ob zur Eigennutzung, als Zweitwohnsitz oder als Kapitalanlage. Weitere Details erläutere ich Ihnen gerne persönlich.



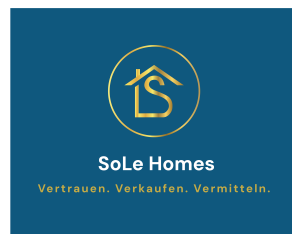
Impressionen



IMG_20260108_160859_00_140



IMG_20260108_161702_00_158

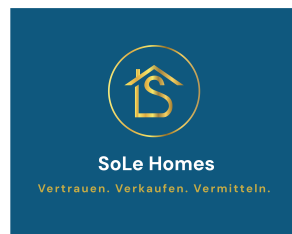


IMG_20260108_161042_00_145



IMG_20260108_161605_00_155

SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe
Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:
hello@solehomes.de • www.solehomes.de



IMG_20260108_160946_00_143



IMG_20260108_161217_00_147



Traummodus an



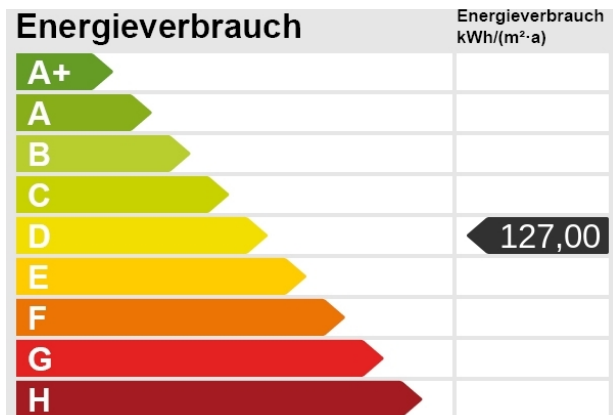
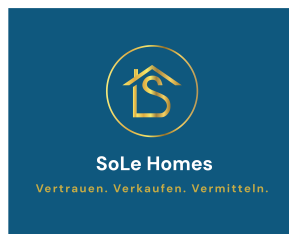
IMG_20260108_161413_00_150



IMG_20260108_160616_00_135



IMG_20260108_160205_00_131



Energieskala



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sonja Lehleiter

Lübecker Str. 118
23843 Bad Oldesloe

Telefon: +49 15127125701

Mobil: +49 15127125701

E-Mail: hello@solehomes.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe

Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:
hello@solehomes.de • www.solehomes.de