

Zum Saisonende reduziert: Ihr Ostsee-Zuhause in Timmendorfer Strand

Objekt: 2025-104 • 23669 Timmendorfer Strand
240.000,00 €



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



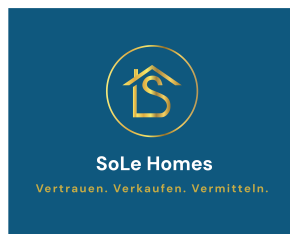
Daten im Überblick

ImmoNr	2025-104
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	23669
Ort	Timmendorfer Strand
Etage	1
Wohnfläche	ca. 46 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	240.000,00 €
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 an der Ostsee – zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen.

Diese ca. 46 m² große 2-Zimmer-Wohnung in Timmendorfer Strand bietet die Möglichkeit, sich ein Stück Ostsee-Gefühl zu sichern. Sie eignet sich für alle, die sich einen persönlichen Rückzugsort in einem der beliebtesten Ostseeorte Schleswig-Holsteins wünschen – mit angenehmer Atmosphäre, praktischer Aufteilung und einem Standort, der langfristig Freude bereiten kann.

Ob als Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage mit Perspektive: Die Wohnung bietet viele Nutzungsmöglichkeiten und spricht besonders Menschen an, die Timmendorfer Strand regelmäßig genießen möchten – ohne auf Komfort und gute Erreichbarkeit zu verzichten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2002 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Der Wohnbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet Raum für gemütliche Stunden, ruhige Abende oder den ersten Kaffee nach einem Spaziergang an der Ostsee.

Der Südbalkon erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen kleinen persönlichen Platz im Freien – ideal, um den Tag entspannt beginnen oder ausklingen zu lassen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 15.000 € zusätzlich erworben werden und rundet dieses Angebot komfortabel ab.

Ausstattung Exposé

Die Wohnung verfügt über ca. 46 m² Wohnfläche, verteilt auf 2 gut nutzbare Zimmer. Der Grundriss ist klar, kompakt und angenehm geschnitten. Jeder Bereich ist sinnvoll angeordnet und schafft eine wohnliche Atmosphäre.

Der Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den Südbalkon, der besonders in den wärmeren Monaten ein schöner zusätzlicher Aufenthaltsort ist.

Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 errichtet und verfügt über einen Aufzug. Dadurch ist die

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

Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:

hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Wohnung bequem und barrierearm erreichbar.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann separat für 15.000 € erworben werden. Gerade in einem beliebten Küstenort ist ein eigener Stellplatz ein wertvoller Komfortvorteil.

Laut Energieausweis liegt die Energieeffizienzklasse bei D.

Ausstattung im Überblick:

- ca. 46 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Südbalkon
- Aufzug im Haus
- alle Wohnungen barrierearm erreichbar
- separater Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz separat erwerbbar
- Baujahr Gebäude: 2002
- Energieeffizienzklasse D

Lage Exposé

Timmendorfer Strand zählt zu den bekanntesten und beliebtesten Orten an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Der Ort verbindet Ostseeflair, gewachsene Infrastruktur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und einen hohen Freizeitwert auf besonders angenehme Weise.

Die Wohnung befindet sich in praktischer Lage innerhalb von Timmendorfer Strand. Der Strand ist ca. 1.500 Meter entfernt und damit gut erreichbar – nah genug, um die Ostsee regelmäßig zu genießen, und zugleich etwas abseits des direkten Trubels der ersten Strandreihe.

Auch der Ortskern, Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in erreichbarer Entfernung. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für regelmäßige Aufenthalte als auch für eine langfristige Nutzung.

Ob als Rückzugsort für Wochenenden an der Ostsee, als Zweitwohnsitz, zur späteren Eigennutzung oder als kompakte Wohnung in einem gefragten Küstenort: Diese Lage bietet viele Möglichkeiten.



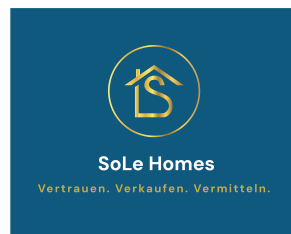
In Verbindung mit Aufzug, Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz entsteht ein Angebot für Menschen, die Timmendorfer Strand nicht nur besuchen, sondern ein Stück weit zu ihrem eigenen Ort machen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und der Ortskern sind je nach Route gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und ergänzt die Mobilität vor Ort.

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.

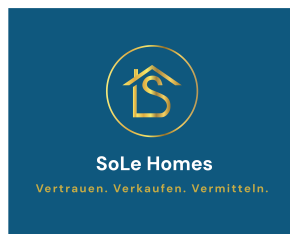


Impressionen



Gemütlicher Wohnbereich mit Zugang zum Südbalkon

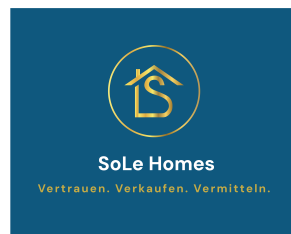
SoLe Homes Inhaberin: Sonja Lehleiter • Lübecker Str. 118 • 23843 Bad Oldesloe
Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:
hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Küche mit offenem Übergang zum Wohnbereich



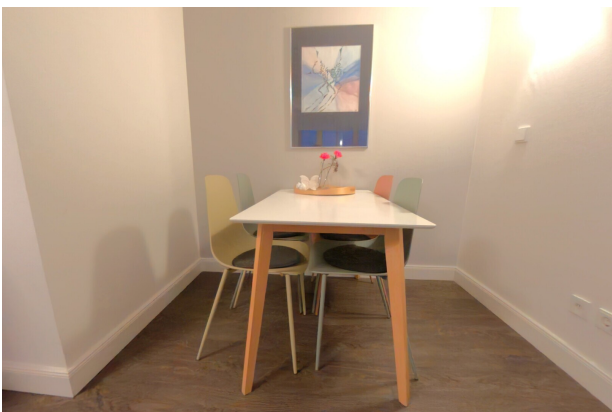
Praktische Küche für den Ostsee-Alltag



Kompakte Küche mit angenehmer Wohnatmosphäre



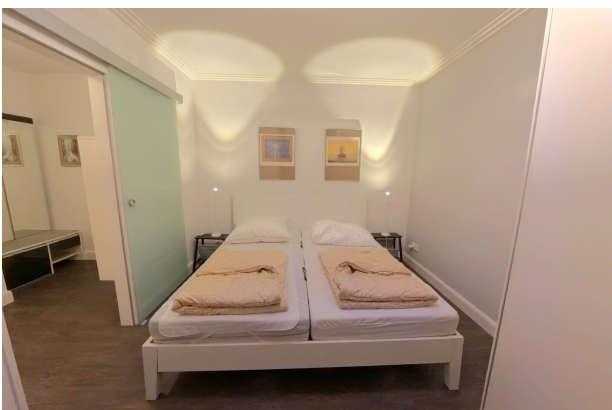
Kochen und Essen angenehm verbunden



Der Start in den Urlaubstag



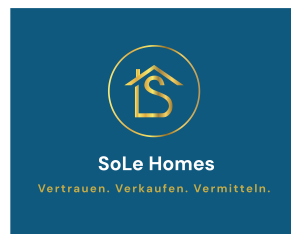
Schlafzimmer mit angenehmer Atmosphäre



Ruhiger Rückzugsbereich



Helles Badezimmer



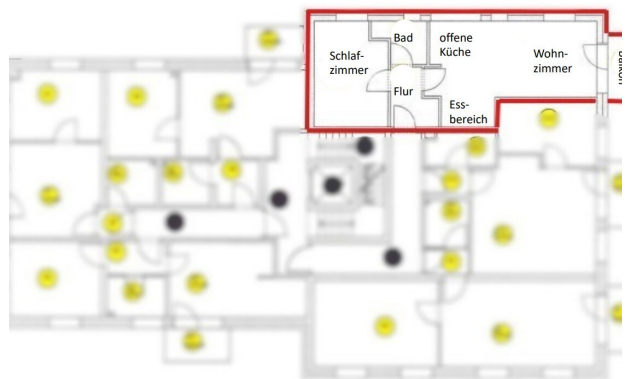
Modernes Bad mit komfortabler Dusche



Hofansicht



Außenansicht Haus



Grundriss 46 qm



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