

Angepasster Preis! Kapitalanlage an der Ostsee – mit Perspektive auf spätere Eigennutzung

Objekt: 2025-105 • 23669 Timmendorfer Strand
239.000,00 €



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	2025-105
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	23669
Ort	Timmendorfer Strand
Etage	1
Wohnfläche	ca. 48 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
Endenergiebedarf	127 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch	127 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	02.03.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	239.000,00 €

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

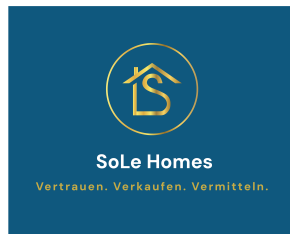
Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:

hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Außen-Provision

3 % inkl MwSt



Beschreibung Exposé

Manchmal beginnt der eigene Ort an der Ostsee nicht mit dem Einzug, sondern mit einer guten Entscheidung.

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Timmendorfer Strand bietet auf ca. 48 m² eine angenehme Größe für Käufer, die eine Immobilie an der Ostsee suchen, ohne direkt selbst einziehen zu müssen.

Sie eignet sich besonders für Menschen, die heute Kapital anlegen möchten und sich langfristig die Möglichkeit wünschen, in Timmendorfer Strand vielleicht einmal selbst anzukommen.

Der Wohnbereich mit offener Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Das separate, großzügige Schlafzimmer schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug. Besonders schön ist der Südbalkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und die Wohnung angenehm erweitert.

Praktische Details wie der Personenaufzug, der eigene Kellerraum und der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz (wird mit 15000,- Euro extra berechnet) machen das Angebot zusätzlich interessant. Gerade in einem gefragten Küstenort wie Timmendorfer Strand sind Komfort, Stauraum und ein fester Stellplatz wertvolle Vorteile.

Diese Wohnung ist kein kurzfristiges Versprechen, sondern eine Immobilie mit ruhiger Perspektive: heute vermietet, morgen vielleicht der eigene Ort an der Lübecker Bucht.

Ausstattung Exposé

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar. Der Grundriss ist klar strukturiert und bietet auf ca. 48 m² eine gut nutzbare Aufteilung.

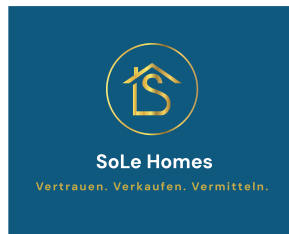
Der offene Wohn- und Küchenbereich verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf angenehme Weise. Das separate Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und macht die Wohnung auch langfristig gut nutzbar. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Südbalkon, der besonders bei einer kompakten Wohnung ein wertvoller zusätzlicher Bereich ist.

Das Badezimmer ist funktional in die Wohnung eingebunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Kellerraum mit ca. 7 m² Nutzfläche. Ein zur Wohnung gehörender

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

Tel.: +49 15127125701 • Mobil: • Fax:

hello@solehomes.de • www.solehomes.de



Tiefgaragenstellplatz ist dem Angebot zugeordnet und wird mit 15.000 € zusätzlich berechnet.

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. Damit liegt die Wohnung nicht in erster Reihe, bietet aber eine gute Balance aus Ostseennähe und etwas mehr Abstand zum unmittelbaren touristischen Trubel.

Gerade für eine vermietete Wohnung ist diese Lage interessant: Timmendorfer Strand ist ein etablierter Küstenort mit hoher Bekanntheit, guter Infrastruktur und dauerhaftem Wohnwert. Wer hier kauft, investiert nicht nur in Quadratmeter, sondern auch in einen Standort, der emotional und praktisch gleichermaßen funktioniert.

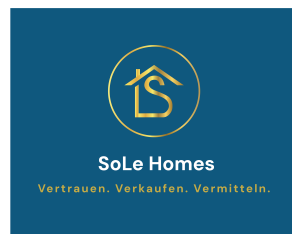
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und der Ortskern sind je nach Route gut erreichbar. Die Umgebung eignet sich für Menschen, die Timmendorfer Strand schätzen, aber nicht zwingend direkt im Zentrum oder in erster Strandreihe wohnen möchten.

Auch die Autobahnanbindung in ca. 3 Kilometern Entfernung ist ein Pluspunkt. Die Anreise bleibt unkompliziert, und auch umliegende Küstenorte oder Lübeck lassen sich komfortabel erreichen.

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.

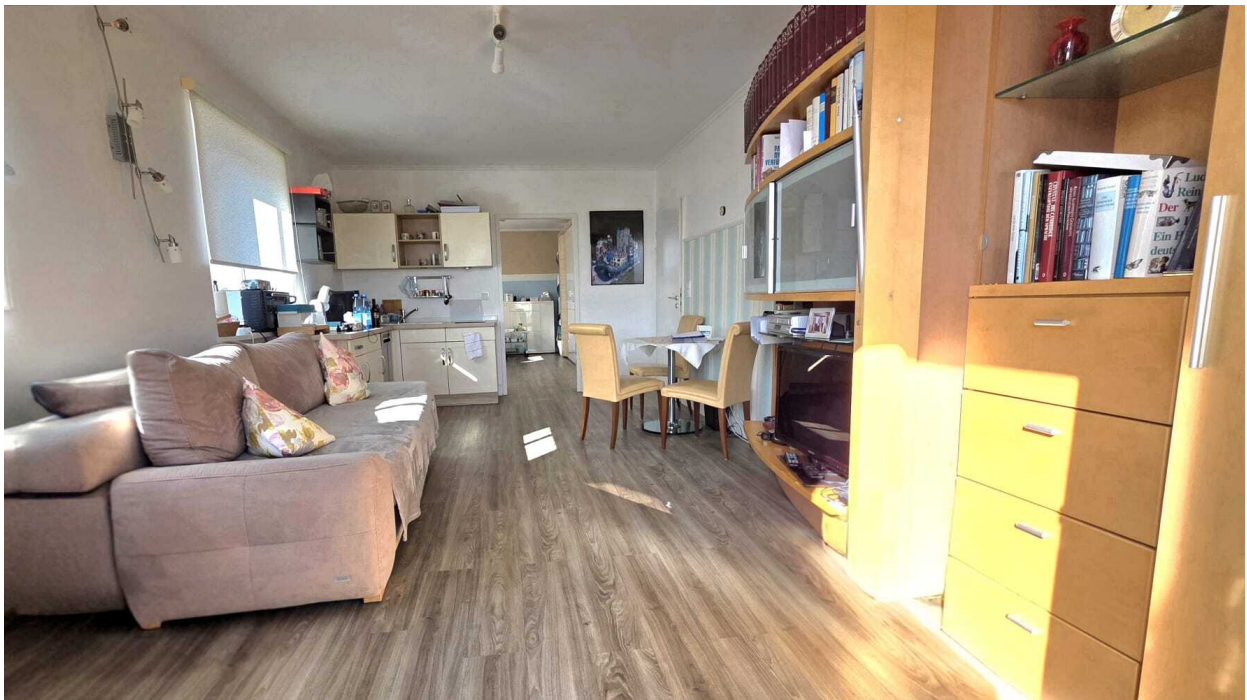
Hinweis: Einzelne Fotos wurden mittels KI digital entmöbliert und dienen der besseren Raumdarstellung. Maßgeblich ist der Zustand bei Besichtigung.



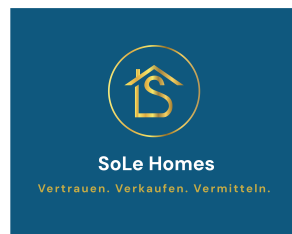
Impressionen



digital entmöbliert (KI)



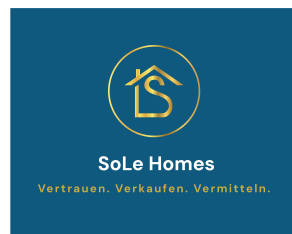
Gemütliches Wohnzimmer



digital entmöbliert (KI)



Wohnzimmer



Küche



helles Schlafzimmer



digital entmöbliert (KI)



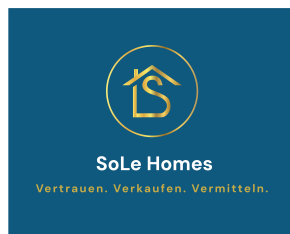
Schlafzimmer



digital entmöbliert (KI)



Flur mit Blick ins Wohnzimmer



Badezimmer, digital aufgeräumt (KI)



Südbalkon



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