



Immobilienexposé
**In Seenähe - ebenerdige 2,5-Zimmer-Wohnung
mit idyllischem Garten.**

Objekt-Nr.:
20082670



Wohnung zum Kauf

In Seenähe - ebenerdige 2,5-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Garten.

Kaufpreis
298.000 €

 58,31 m²
Wohnfläche (ca.)

 2,50
Zimmer

 2000
Baujahr

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	298.000 €
	Hausgeld	315 €
Käuferprovision inkl. USt.	3,57% inkl. MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	20082670	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzmiete	0 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	58,31 m ²
	Zimmer	2,50
Räume und Flure	Etage	0
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	2000

Ausstattung

Die Highlights dieser Immobilie:

- _Ebenerdiges Wohnen
- _Idyllische Terrasse
- _Lage im ruhigem Wohngebiet und netter Nachbarschaft
- _Nur 600m vom Hemmelsdorfer See entfernt

Erdgeschoss:

Wohn-und Essbereich mit Terrassenzugang

Badezimmer mit Dusche

Schlafzimmer

Bodenbeläge: Fliesen und Teppich

Außenanlagen:

Terrasse

Großzügiger Garten

Stellplatz

Abstellraum

Geräteraum

Besonderheit:

Das Gebäude wurde modernisiert:

- _2020 Instandsetzung und Reparatur des Wärmedämmverbundsystems im Sockelbereich/Teilfassadenanstrich

_2022 Fassadenanstrich neu

_2022 Erneuerung der Gaszentralheizung

Lage

Der kleine und ruhige Ortsteil Hemmelsdorf der Gemeinde Timmendorfer Strand liegt am großen Hemmelsdorfer See – ein absolutes Highlight für Wasser- und Naturliebhaber. Er verbindet in idealer Weise den Rückzugsort des Sees mit dem Leben am Ostseestrand. So können Sie in der Natur Ihre Ruhe finden und zugleich am Strand die Seele baumeln lassen, nach Herzenslust die Sonne genießen, baden, flanieren, bummeln oder sich in Cafés und Restaurants mit Blick aufs Meer verwöhnen lassen..

Von der Wohnung aus erreichen Sie den naturgeschützten See fußläufig und können somit ohne Aufwand die malerische Morgenstimmung und tolle Sonnenaufgänge genießen. Der idyllische See bietet u.a. einen schönen Steg mit Ausblick, eine urige Fischerkate und die ausgeprägte Natur Ostholsteins. Neben Baden, Angeln, Bootfahren oder Reiten und Golf bietet Hemmelsdorf die Fischräucherei sowie gehobene Gastlichkeit.

Timmendorfer Strand erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder mit dem Auto.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in Timmendorfer Strand und Ratekau in nur ca. 3-4 Kilometer Entfernung. Gleiches gilt für Banken, Ärzte, Apotheken und Schulen.

Die lebendige Hansestadt Lübeck ist lediglich eine halbe Stunde entfernt und über die A1 ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreicht.

Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

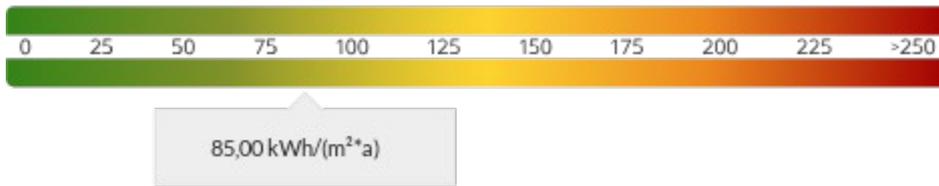
Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

Energiebedarfsausweis



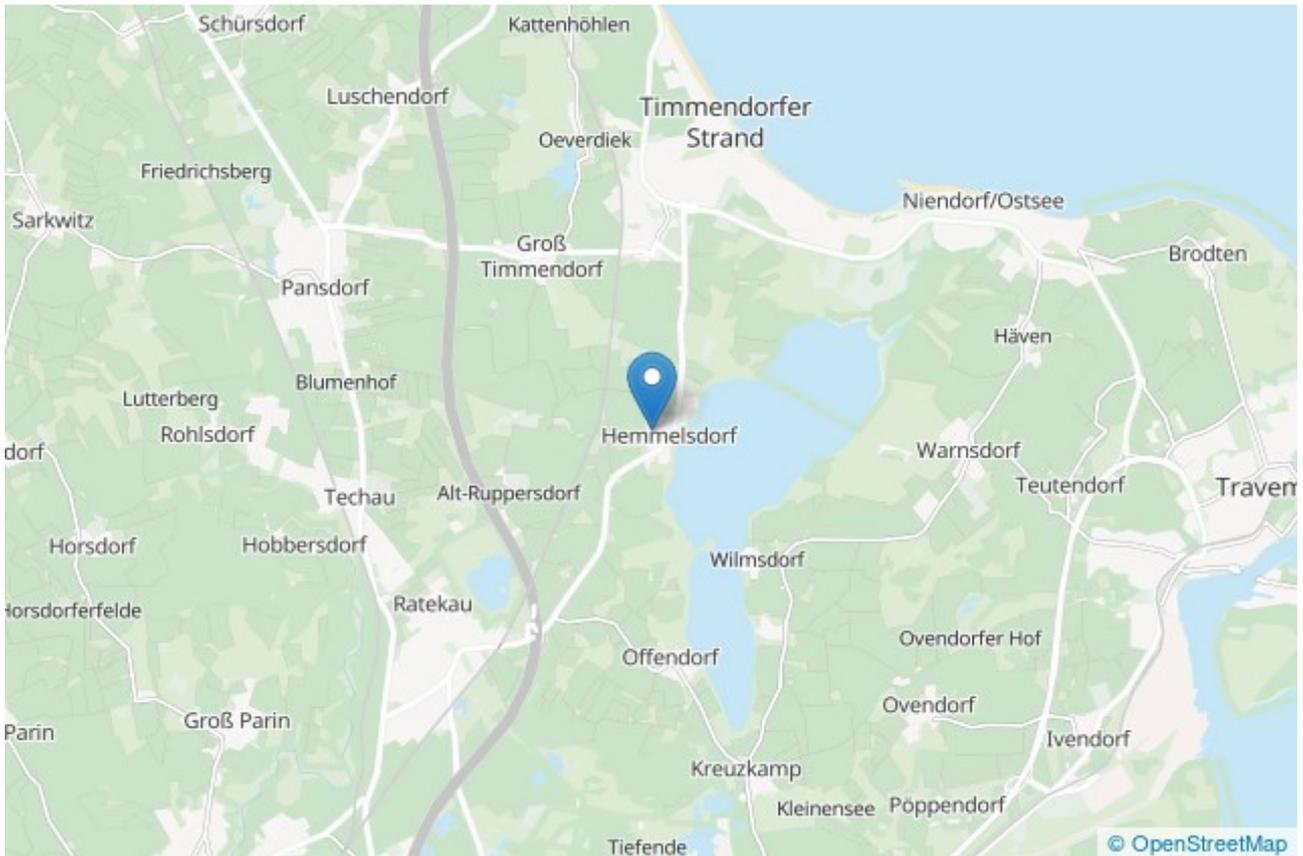
Endenergiebedarf	85 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Gültig bis	15.04.2024

Ihr Ansprechpartner

Name	Barbara Dybeck
Telefon	+49 (0) 4131 855 001-120
Ort	21337 Lüneburg
E-Mail	office@dybeck.de
Homepage	https://www.dybeck.de

Lage und Umgebung

23669 Timmendorfer Strand





Außenansicht



Außenansicht



Helles Wohnen



Zimmer



Zimmer



Außenansicht



Impression



Weg zum Haus

