



**Immobilien-Exposé**

**Ruhig und in Seenähe - ebenerdige 2,5-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Garten.**

**Objekt-Nr.:**  
**20082687**

## Wohnung zum Kauf

in 23669 Timmendorfer Strand



## Details

Kaufpreis

**279.000 €**

Hausgeld

**273 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**58,31 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**2,50**

Kategorie

**Standard**

Etage

**0**

Anzahl Schlafzimmer

**1**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**2000**

Stellplatzmiete

**0 €**

Stellplätze

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

## Beschreibung

In der ruhigen Wohngegend im Ortsteil Hemmeldorf in Timmendorfer Strand erwartet Sie diese attraktive 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung. Eine Besonderheit stellt das zugeordnete Grundstück dar, das mit ca. 100 qm viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die ca. 2000 erbaute Immobilie besticht zudem durch Helligkeit und den ebenerdigen Grundriss.

Das Raumkonzept umfasst zwei Zimmer, ein Bad mit Dusche sowie ein sonniges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Highlight dieser Wohnung ist der weitläufige und sonnige Garten, die Terrasse lädt zum Verweilen ein.

Praktischen Komfort bieten zudem ein der Wohnung zugeordneter eigener Abstellraum sowie ein eigener Geräteraum.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Eigentumsverhältnisse sind über eine Teilungserklärung geregelt. Die Ferienvermietung ist nicht erlaubt.

## **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

## 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.

## Lage & Umgebung

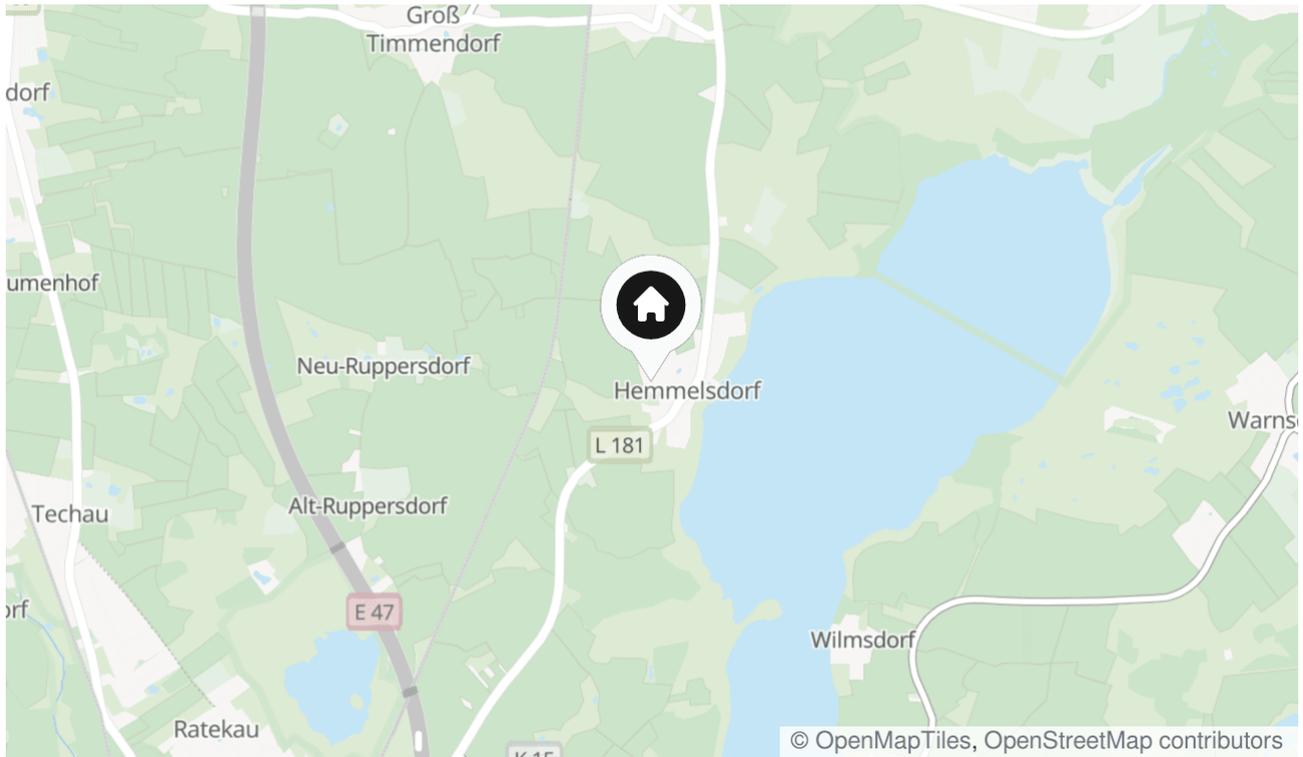
23669 Timmendorfer Strand

Der kleine und ruhige Ortsteil Hemmeldorf der Gemeinde Timmendorfer Strand liegt am großen Hemmeldorfer 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 Hemmeldorf 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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**85 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**GAS**

Gültig bis

**15.04.2024**





Außenansicht



Außenansicht



Helles Wohnen



Zimmer



Zimmer



Außenansicht



Impression



Weg zum Haus



## Kontakt

### Dybeck Immobilien

Dorette-von-Stern-Str. 12 b

21337 Lüneburg

Telefon: +49 (0) 4131 855 001-120

E-Mail: office@dybeck.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Barbara Dybeck

### Impressum

[www.dybeck.de/impressum/](http://www.dybeck.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.dybeck.de](http://www.dybeck.de)

