

Objekt-Nr.: 7723



## Charmante 2 Zimmer-Wohnung am Timmendorfer Strand - ohne Käuferprovision

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

23669 Timmendorfer Strand Timmendorfer Strand

Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **268.000,00 EUR**  
Wohnfläche: **45 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **2**  
Baujahr: **1956**

### Ansprechpartner

**Duffner Immobilien**

Herr Frank Duffner

**Telefon:**

0431 / 53400988

**Mobil:**

0162-7535964

**Fax:**

0431 / 53400987

**Email**

f.duffner@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

#### Firmendaten

UID: DE 269019319

#### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Timmendorfer Strand, einer der exklusivsten und beliebtesten Ferienorte an der Ostsee. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zum Strand, zahlreiche Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch Freizeit- und Sportangebote wie Golf, Segeln und Fahrradfahren sind in der Umgebung vielfältig vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

## Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus und bietet eine optimale Wohnatmosphäre in einer begehrten Wohnregion. Die freundliche 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein helles Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne, einen kleinen Abstellraum sowie eine Küche, die mit Einbaumöbeln ausgestattet ist. Eine gemütliche Loggia lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein. Die schöne Wohnung ist komplett renoviert und mit hochwertigem Bodenbelag ausgestattet. Zusätzlicher Abstellraum befindet sich im praktischen Keller. Für einen PKW steht Ihnen eine Garage mit Strom und Starkstromanschluss zur Verfügung – ideal auch für E-Fahrzeuge oder andere elektrische Anwendungen.

Das Gebäude und die Wohnanlage befinden sich in einem sehr gepflegten und stets modernisierten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert.

Energieausweis:

Ein bis zum 17.08.2033 gültiger Energieausweis liegt als Bedarfsausweis vor:

Energieeffizienzklasse: D

Endenergiebedarf: 104,09 kWh/m<sup>2</sup> a

Hauptenergieträger: Erdgas

### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel

Frank Duffner

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO

wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12

24103 Kiel

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988

Fax.: +49 (0)431 / 53400987

Mail: kiel@immoweb.de

## Ausstattung

- 2 Zimmer mit viel Tageslicht
- Helles Wohn-/Esszimmer und separates Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Kleine Abstellkammer
- Küche mit Einbaumöbeln
- Großzügige Loggia
- Hochwertiger Bodenbelag
- Separater Kellerraum
- Garage mit Starkstromanschluss
- Fahrradschuppen
- gepflegte Wohnanlage

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit kompletten Kontaktdaten bearbeiten können. Wir nehmen zeitnah telefonisch Kontakt mit Ihnen auf.

Sämtliche Angaben in diesem Expose entsprechen den Angaben der Eigentümer.

Wir können daher für diese Angaben keine Gewähr übernehmen.

Tipp: Benötigen Sie eine Finanzierung ? Dann können wir Ihnen diese zu günstigen Konditionen anbieten. Wir vergleichen über 300 Banken und suchen für Sie die günstigste aus. Dabei begleiten wir Sie während des gesamten Finanzierungsprozesses.

<https://www.kennstdueinen.de/baufinanzierung-kiel-fd-finanzteam-frank-duffner-d189101.html#reviews-anchor>

### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de

## Preise

Kaufpreis: **268.000,00 EUR**  
Provisionspflicht: **Nein**

Hausgeld: **350,00 EUR**

## Zustand

Baujahr: **1956**

Objektzustand: **Modernisiert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **45 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Zimmer: **2**

Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **9 m<sup>2</sup>**

Anzahl der Badezimmer: **1**

Anzahl der Stellplätze: **1**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**

Küche: **Einbauküche**

Heizungsart: **Zentralheizung**

Stellplatz: **Garage, freier Platz**

Wasch-/ Trockenraum vorhanden

Abstellraum vorhanden

Bad: **Wanne vorhanden, Fenster vorhanden**

Boden: **Fertigparkett**

Befeuerung: **Gasheizung**

Balkon-Ausrichtung: **Süd**

Objekt: **ist unterkellert**

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Wohnung in einem Hochhaus: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel

Frank Duffner

Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12

24103 Kiel

Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988

Fax.: +49 (0)431 / 53400987

Mail: kiel@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Kiel  
Frank Duffner  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Amt Probstei

### Firmendaten

UID: DE 269019319

### Adresse

Konshagener Weg 12  
24103 Kiel  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)431 / 53400988  
Fax.: +49 (0)431 / 53400987  
Mail: kiel@immoweb.de