

KURZEXPOSÉ

Einfamilienhaus mit Einlieger-WE & V-Keller in zentraler Lage von Timmendorfer Strand



Das Objekt im Überblick

Baujahr ca.:	1989
Grundstück ca.	500 m²
Zimmer:	6,0
Wohnfläche ca.:	160 m²
Wohn- & Nutzfläche ca.:	260 m²
Kaufpreis VHB:	649.000 €



360° Rundgang
<https://ogulo.de/4018/N0a9h1e3/>

LAGE:

Dieses exklusive Objekt befindet sich nur ca. 800m vom Ostseestrand und der Flaniermeile in Timmendorfer Strand entfernt. Timmendorfer Strand ist eines der beliebtesten Ostseebäder mit kilometerlangen weißen Sandstränden und einer hervorragenden Infrastruktur. Die neu gestaltete Promenade verfügt über zahlreiche Restaurants, Cafés und exklusive Geschäfte. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten sowie mehrere Golfplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bilden die Ostseebäder Niendorf, Travemünde, Scharbeutz und Haffkrug mit ihren vielseitigen Angeboten an Freizeitaktivitäten und ebenfalls sehr guter Infrastruktur. Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 15 Autominuten, Hamburg in ca. 45 Autominuten.

OBJEKTbeschreibung:

Das hochwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in Massivbauweise mit einem rot/braunen Verblendstein 1989 errichtet und ist voll unterkellert. Das zum Verkauf stehende Haus wurde 2009 aufwendig saniert und umgebaut. (Fenster, Parkett, Kaminofen, Bangkiraiterrasse, neue Gas-Heizung mit Solarthermieanlage für Warmwasser, Außenrollläden, Kat-4-Verkabelung, 2 neue Bäder und Gäste-WC, Exkl. Einbauküche). Dieses Einfamilienhaus ist durch eine Teilungserklärung in eine Hauptwohnung und Einliegerwohnung geteilt worden. Verkauft wird die Hauptwohnung mit einem Grundstück von ca. 500m² als Sondernutzfläche. Wenn Sie Ihr Auto vor dem Haus abstellen und das Haus betreten, haben Sie das Gefühl in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Zur Hauptwohnung gehören 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Gäste-WC und eine hochwertige Einbauküche. Im Keller befindet sich eine kleine 1 Zimmer Wohnung mit Duschbad, die über einen Kellerniedergang von außen begehbar ist. In der Wohnung fehlt nur noch eine Pantryküche, dann könnten Sie diese Wohnung extra vermieten oder Sie nutzen diese schöne Fläche als Hobbyraum, Kellarbar, Büro, Gästebereich oder als 6 Zimmer für die Kinder. Der Keller ist vollständig gefliest und es befinden sich zusätzlich eine Waschküche, Kellerabstellraum und Hausanschlussraum. Eine Haushälfte der extra Klassen für den zweit- oder Hauptwohnsitz in zentraler Lage von Timmendorfer Strand.

Virtueller 360° Immobilienrundgang: <https://ogulo.de/tour/4018/N0a9h1e3>

COURTAGE:

5,95% inkl. ges. MwSt. die der Käufer trägt. Verdient und fällig mit dem Abschluss eines Kaufvertrages.

NEBENKOSTEN / HINWEIS:

Alle beim Ankauf anfallenden Kosten, wie Notar – und Gerichtskosten, sowie die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten des Käufers. Die Firma Alfina GmbH ist als reiner Nachweismakler tätig und die beiliegenden Geschäftsbedingungen sind Grundlage dieses Angebotes! Besichtigungstermine bitte nur über unser Büro vereinbaren. Sollte Ihnen der Kaufpreis nicht zusagen, bitten wir um ein schriftliches Angebot.

Interesse geweckt? Sie erhalten eine Verkaufsaufgabe mit der Objektadresse, wenn Sie den Kontakt zum Anbieter mit Ihrer vollständigen Adresse, Telefonnummer, e-Mail-Adresse über unsere Homepage oder Immonet, in eins der Portale ausfüllen und uns zusenden!!!

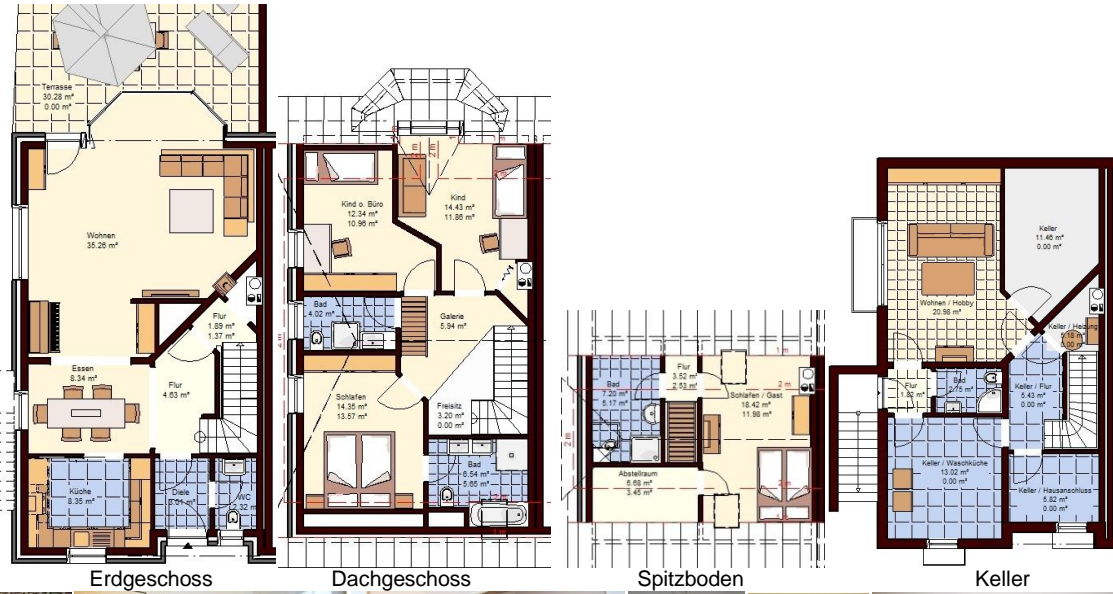
Ihre persönlichen Daten werden elektronisch erfasst und in unserem System gespeichert.



Gartenansicht



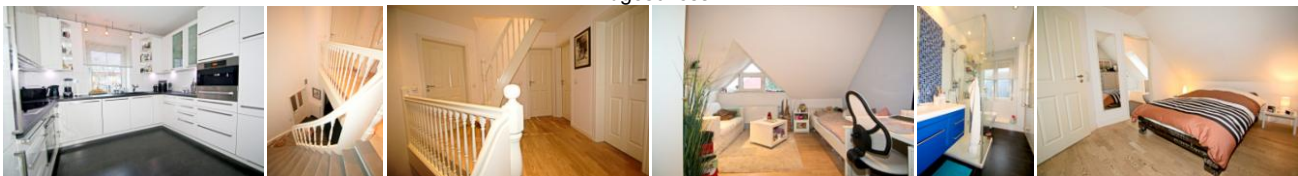
Straßenansicht



Erdgeschoss



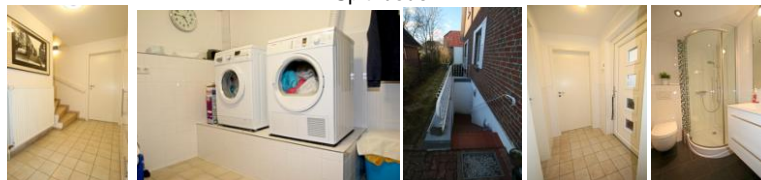
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Keller



Allgemeine Geschäftsbedingungen

01. Mit dem Kurzexposé und der Verkaufsaufgabe bietet die Alfina GmbH Ihnen das vorgezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt. Mit Ihrer Anfrage, mit „Bitte um weitere Informationen“ über das angebotene Objekt, geben Sie als Kaufinteressent ein „Angebot auf Abschluss eines Maklerauftrag“, für unbestimmte Zeit ab. Mit der Zusendung, der von Ihnen angeforderten Verkaufsaufgabe nehmen wir Ihr Angebot an. Somit ist der Maklerauftrag rechtskräftig (BGB) zwischen Ihnen als Kaufinteressent und uns als Makler zustande gekommen. Die Geschäftsbedingungen liegen jedem Maklerauftrag zugrunde. Sie gelten nach Hinweis durch den Makler und Möglichkeit der Kenntnisnahme durch den Auftraggeber durch Auftragserteilung als anerkannt. Ist der Auftraggeber Kaufmann, erklärt er sich mit der Erteilung eines Auftrages mit den nachstehenden Geschäftsbedingungen einverstanden. Sie haben als Auftraggeber nach §355 BGB ein Widerrufsrecht von 14 Tagen.
02. Unsere Aufgabe besteht darin,
a) die Gelegenheit zum Abschluss eines Kauf-, Miet- oder Pachtvertrages für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Beteiligungsverträge über Beteiligungen an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nachzuweisen,
b) den Abschluss derartiger Verträge zu vermitteln.
Für die Erfüllung unseres Auftrages ist es ausreichend, dass unsere Tätigkeit für den Abschluss eines entsprechenden Vertrages zumindest mit ursächlich war.
03. Mit „Ihrer Anfrage“ und mit der „Bitte um weitere Informationen“ beauftragt der Auftraggeber ausdrücklich den Makler als Auftragnehmer, dass dieser vor Beendigung der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung beginnt soll und stimmt mit seiner Anfrage und mit der, „Bitte von weiteren Informationen“ einem Wertersatz in Höhe der o.g. Provision (Courtage) zu.. Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle unsere Mitteilungen und Unterlagen stets vertraulich zu behandeln, insbesondere soweit er Empfänger eines Angebotes ist. Der Auftraggeber garantiert, dass diese Unterlagen, gleich in welcher Weise, nicht an Dritte gelangen. Wenn eines unserer Angebote preislich oder hinsichtlich anderer Umstände Ihren Vorstellungen nicht entsprechen sollte, verpflichtet sich der Auftraggeber, einen geeigneten Gegenvorschlag (in schriftlicher Form) uns zu unterbreiten, um für den Auftraggeber weiter verhandeln zu können. Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass der Makler im Rahmen der Durchführung des Auftrages Daten erhebt, verarbeitet und nutzt und diese, soweit für die Vertragserfüllung notwendig, dem Verkäufer übermittelt.
04. Eine eventuelle Vorkennntnis über eine von uns nachgewiesene oder vermittelte Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages im Sinne des uns erteilten Auftrages, hat der Auftraggeber unverzüglich nach Empfang des entsprechenden Nachweises darzulegen und die Quelle nachzuweisen. Anderenfalls gilt unser Nachweis als Erstnachweis und der Auftraggeber kann sich auf Vorkennntnis nicht berufen.
05. Im Rahmen unserer Nachweis- und Vermittlungstätigkeit sind wir ohne Zustimmung des Auftraggebers berechtigt, auch für die jeweils andere Partei entgeltlich tätig zu werden. Gegenüber dem jeweils anderen Teil erzielte Courtagen finden auf die hier vereinbarte Courtage keine Anwendung.
06. Unser Angebot erfolgt aufgrund der uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf / -vermietung bleiben vorbehalten. Die Grundrisse werden aufgearbeitet ohne ein Aufmaß, daher kann es zu Abweichungen der Größenangaben kommen! Alle Angaben auf den Grundrisszeichnungen ohne Gewähr! Grundrisszeichnungen, die vom Auftragnehmer erstellt wurden, sind und bleiben geistiges Eigentum des Auftragnehmers und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht von Dritten verwandt werden.
07. Unsere Provision ist verdient und fällig, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises ein Vertrag zustande kommt. Soweit im Angebot nichts anderes vermerkt, zahlt
a) bei Abschluss eines Kaufvertrages, zahlt der Käufer an uns eine Provision in Höhe von 6,25% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom vertraglich vereinbarten Kaufpreis.
b) Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäfts ein anderes zustande kommt (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u. a.), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von unserem Angebot abweicht.
c.) Der Provisionsanspruch entfällt nicht, wenn für ein vom Makler nachgewiesenes Objekt erst nach Beendigung des Maklervertrages der Kaufvertrag abgeschlossen worden ist.
08. Verstößt der Auftraggeber gegen Ziffer 3 / 4 dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen und gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss, wie wir ihn zum Nachweis oder zur Vermittlung gebracht haben, so ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe des Entgeltes gem. Ziffer 7 verpflichtet.
09. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollten bei Durchführung dieser Geschäftsbedingung ergänzungsbedürftige Lücken offenbar werden, bleibt die Wirksamkeit der Geschäftsbedingung im Übrigen hiervon unberührt; die Vertragspartner verpflichten sich die ungültige Bestimmung so auszulegen, umzudeuten, zu ergänzen oder zu ersetzen bzw. die Vertragslücke so auszufüllen, dass der mit ihr beabsichtigte, insbesondere wirtschaftliche Zweck oder der durch die Vertragslücke gefährdete wirtschaftliche Zweck dieser Geschäftsbedingung, soweit gesetzlich zulässig, erreicht wird.

