

Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Appartement avec vue mer saisonnière et terrasse panoramique sur le toit - la mer devant, le terrain de golf derrière !

CODE DU BIEN: 25091003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,22 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25091003                  |
| Surface habitable      | ca. 109,22 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 2                         |
| Chambres à coucher     | 1                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 2008                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 925.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 83.70 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2008                                        |

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

## Une première impression

Bienvenue dans cette résidence qui séduit par son emplacement privilégié et isolé, sa vaste terrasse panoramique sur le toit et sa proximité immédiate avec la plage de la mer Baltique ! Situé dans un quartier recherché de Travemünde, à deux pas de la plage, cet appartement bien entretenu se trouve dans un immeuble moderne construit en 2008. La résidence comprend 14 appartements, principalement des résidences secondaires, et bénéficie d'une copropriété stable et agréable. L'appartement est actuellement en vente par son propriétaire d'origine. Situé au deuxième et dernier étage, il offre une agréable tranquillité et une intimité optimale. D'une surface habitable d'environ 109,22 m<sup>2</sup>, dont une généreuse terrasse sur le toit de 55,12 m<sup>2</sup> (la moitié étant incluse dans le calcul), ce bien propose un agencement confortable et bien pensé. La surface habitable effective est d'environ 81,66 m<sup>2</sup>. Le cœur de l'appartement est son séjour baigné de lumière, donnant directement sur une terrasse panoramique sur le toit. Celle-ci garantit un ensoleillement optimal jusqu'à environ 17h dans le séjour et offre une vue imprenable sur la mer en automne et en hiver. Des stores de qualité supérieure procurent de l'ombre à la demande, et un point d'eau extérieur facilite l'arrosage des plantes. La cuisine entièrement équipée comprend un plan de travail en granit, une plaque à induction, un four vapeur, un tiroir chauffant, une cave à vin et une hotte aspirante AEG haut de gamme (2022). Vous pourrez ainsi explorer une grande variété de plats avec raffinement. Dans la chambre, des stores extérieurs électriques assurent intimité et protection solaire. La salle de bains, elle aussi, bénéficie de finitions haut de gamme : douche à l'italienne, double vasque, sèche-serviettes et radio intégrée offrent un confort moderne. Un chauffage central écoénergétique et un chauffage au sol garantissent une température agréable dans toutes les pièces. Une porte d'entrée blindée assure une sécurité supplémentaire. L'appartement comprend une cave spacieuse et une place de parking en sous-sol, accessible par ascenseur. Des places de parking supplémentaires sont disponibles devant l'immeuble. Ce complexe d'appartements, en excellent état, a bénéficié d'une rénovation extérieure en 2024 et se présente sous un jour très accueillant. Son emplacement privilégié offre un accès direct à la plage, au phare de Travemünde et aux falaises de Brodtener/Niendorf, ainsi qu'au parc Godewindpark et à la célèbre Semaine de Travemünde en été. L'infrastructure est excellente. Le mobilier de l'appartement peut être acquis en option. Nous serions ravis de vous présenter ce bien lors d'une visite. Venez apprécier la qualité, les prestations haut de gamme et l'emplacement idéal au cœur de Travemünde. Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Détails des commodités

- \* Baujahr 2008
- \* 2 Zimmer
- \* ca. 109,22 m² Wohnfläche inkl. Dachterrasse  
--> reine Wohnfläche: 81,66 m², Dachterrasse 55,12 m², hälftig angerechnet
- \* 2. Etage (Endetage)
- \* 14 Einheiten, überwiegend Zweitwohnsitze
- \* gehobene Eigentümergemeinschaft, keinerlei Probleme
- \* Fassade neu gestrichen in 2024
- \* Verkauf vom Erstbesitzer
- \* hohes Maß an Privatsphäre dank nahezu uneinsehbarer Lage
- \* Sicherheitstür (Eingangstür)
- \* Küche mit extra Ausstattung:  
Weinkühlschrank, Dampfgarer, Wärmeschublade, Induktionsherd, Granit Arbeitsplatte, Dunstabzugshaube mit Abluft nach Draußen aus 2022
- \* elektrische Außenrolllädenkästen sind vorbereitet
- \* Fußbodenheizung
- \* Bad mit bodentiefer Dusche & Doppelwaschbecken & Handtuchheizkörper
- \* integriertes Radio
- \* große, umlaufende Dachterrasse
- \* am Wohnzimmer mit Sonne bis ca. 17 Uhr & saisonalem Meerblick (Herbst & Winter)
- \* 3 Markisen
- \* 2 Außenwasseranschlüsse
- \* Aufzug direkt vor der Wohnungstür bis in den Keller / Tiefgarage
- \* 1 Stellplatz in der Garage
- \* ausreichend Parkplätze direkt vorm Haus
- \* 1 Kellerraum
- \* breiter Strandabschnitt direkt vor der Tür - eine Richtung gen Travemünde Leuchtturm, andere Richtung zum Brodtener Steilufer/Niendorf
- \* kurze Wege zum Godewind-Park oder zur beliebten Travemünder Woche im Sommer
- \* Inventar kann gegen Aufpreis übernommen werden

**CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

## Tout sur l'emplacement

Das belebte Travemünde mit seinem breiten, weißen Sandstrand und einer über 200-jährigen Geschichte als Seebad prägen das maritime Bild des Ortes an der Mündung der Trave.

Mit ihren Altstadtgassen und der historischen Fassadenfront hat Travemünde in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erlebt und sich nicht nur als beliebter Urlaubsort, sondern auch zu einem beliebten Wohnort entwickelt.

Hervorzuheben ist des Weiteren der hohe Freizeitwert. Egal ob Wassersport, Golf spielen, Reiten, Sonnenbaden am Strand oder das Flanieren am Hafen und Shopping in der Vorderreihe mit anschließendem Besuch in einem der zahlreichen Cafés und Restaurants machen dieses Städtchen zu etwas ganz Besonderem.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und alle ärztlichen und sozialen Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die nähere Umgebung der Anlage hat sich im Laufe der Zeit zu der Top-Lage in Travemünde entwickelt. Das naturbelassene Brodtener Steilufer in Richtung Niendorf/Timmendorfer Strand ist in wenigen Gehminuten zu erreichen, wie auch die weitreichende Strandpromenade in kurzer Entfernung bequem zu begehen ist. Beides unterstreicht die Exklusivität der Lage.

Der Grünstrand mit Umkleidekabinen und mehreren überwachten Badestegen ist 200 Meter entfernt. Der nächste Sandstrand befindet sich in 400 Meter Entfernung, wo es ein FKK-Areal sowie einen ganzjährigen Hundestrand mit Deutschlands einzigem Hundebadesteg gibt. Zum großen feinsandigen Kurstrand geht man 750 Meter. 500 Meter sind es zum Golfclub Lübeck-Travemünde, dessen 27-Loch-Anlage als einer der schönsten Golfplätze in Norddeutschland gilt.

Zwei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage, zum Bahnhof Lübeck-Travemünde-Strand und zum Zentralen Busbahnhof ist 1 km zurückzulegen. Das Ortszentrum mit zahlreichen Geschäften, Gastronomiebetrieben und einem Wochenmarkt ist 1,5 km entfernt und lässt sich mit dem Fahrrad schnell erreichen. Gleiches gilt für Discounter, die rund 2 km entfernt liegen und alternativ mit dem Auto in 6 Minuten bequem angefahren werden können.

Lübeck und Hamburg sind sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn problemlos erreichbar: Lübeck erreichen Sie in ca. 20 Autominuten, Hamburg in ca. 60 Autominuten.

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)