Lübeck / Travemünde – Travemünde

# Wohnung mit saisonalem Meerblick & umlaufender Dachterrasse - vorne das Meer, hinten der Golfplatz!

***VP azonosító: 25091003***

www.von-poll.com

**VÉTELÁR: 925.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,22 m$^2$ • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25091003 |
| Hasznos lakótér | ca. 109,22 m² |
| Szobák | 2 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 2008 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 925.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Beépített konyha |

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 06.06.2034 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 83.70 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2008 |

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0451 - 88 18 322 0**

Partner-Shop Bad Schwartau | Lübecker Straße 1 | 23611 Bad Schwartau
bad.schwartau@von-poll.com | *www.von-poll.com/bad-schwartau*

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Az elso benyomás

Willkommen zu einer Eigentumswohnung, die durch ihre nahezu uneinsehbare Lage, umlaufende, traumhaft große Dachterrasse und ihre unmittelbare Nähe zum Ostseestrand überzeugt!

In gefragter Lage von Travemünde, nur wenige Meter vom breiten Strandabschnitt entfernt, befindet sich diese gepflegte Etagenwohnung in einem modernen, im Jahr 2008 errichteten Gebäude. Die Wohnanlage besteht aus 14 überwiegend als Zweitwohnsitz genutzten Einheiten und zeichnet sich durch eine stabile und angenehme Eigentümergemeinschaft aus. Aktuell steht die Wohnung zum Verkauf durch den Erstbesitzer.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss, gleichzeitig der Endetage des Hauses, wodurch Sie eine angenehme Privatsphäre und Ruhe genießen können. Mit einer Wohnfläche von ca. 109,22 m², inklusive einer großzügigen Dachterrasse von 55,12 m² (hälftig angerechnet), bietet das Objekt ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept. Die reine Innenwohnfläche beträgt ca. 81,66 m².

Das Zentrum der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur umlaufenden Dachterrasse, die im Bereich des Wohnzimmers sonnige Stunden bis etwa 17 Uhr garantiert und in den Herbst- und Wintermonaten einen herrlichen Meerblick bietet. Hochwertige Markisen spenden hier auf Wunsch Schatten, ein Außenwasseranschluss erleichtert das Gießen von Pflanzen.

Die vollständig ausgestattete Küche überzeugt mit Granit-Arbeitsflächen, Induktionsherd, Dampfgarer, Wärmeschublade, Weinkühlschrank und hochwertiger Dunstabzugshaube von AEG (2022). Hier lässt sich kulinarische Vielfalt auf gehobenem Niveau erleben.
Im Schlafzimmer sorgen elektrische Außenrollläden für Sicht- und Sonnenschutz. Das Badezimmer ist ebenfalls hochwertig ausgestattet: eine bodentiefe Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper und ein integriertes Radio bieten zeitgemäßen Komfort.

Die energieeffiziente Zentral- und Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Klima. Eine Sicherheitseingangstür gewährleistet zusätzlichen Schutz.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der bequem mit dem Aufzug direkt erreichbar ist. Zusätzliche Parkplätze stehen vor dem

Gebäude zur Verfügung. Die gepflegte Wohnanlage wurde erst 2024 außen frisch gestrichen und zeigt sich in einem einladenden Zustand.

Die unmittelbare Umgebung bietet nicht nur den Strand direkt vor der Tür mit Anschluss in Richtung Travemünder Leuchtturm oder zum Brodtener Steilufer/Niendorf, sondern auch kurze Wege zum Godewindpark sowie zur bekannten Travemünder Woche im Sommer – die Infrastruktur ist hervorragend. Das Inventar der Wohnung kann auf Wunsch gegen Aufpreis übernommen werden.

Gern präsentieren wir Ihnen dieses ansprechende Angebot bei einer Besichtigung persönlich vor Ort. Überzeugen Sie sich von der Qualität, den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und der besonderen Lage im Herzen von Travemünde. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Részletes felszereltség

* 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 (Eingansgtür)
* 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

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 83.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**VP azonosító: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau
Tel.: +49 451 - 88 18 322 0
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com