

Lübeck / Travemünde – Travemünde

Appartamento con vista mare stagionale e terrazza panoramica sul tetto: il mare di fronte, il campo da golf alle spalle!

Codice oggetto: 25091003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,22 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25091003
Superficie netta	ca. 109,22 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	83.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

La proprietà



Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Una prima impressione

Benvenuti in un condominio che colpisce per la sua posizione praticamente isolata, una terrazza panoramica di grandi dimensioni e la sua immediata vicinanza alla spiaggia del Mar Baltico! In una posizione ambita a Travemünde, a pochi passi dall'ampia distesa di spiaggia, questo appartamento ben curato si trova in un edificio moderno costruito nel 2008. Il complesso comprende 14 unità, utilizzate principalmente come seconde case, ed è caratterizzato da una solida e piacevole associazione di proprietari. L'appartamento è attualmente in vendita dal proprietario originale. Situato al secondo piano, l'ultimo piano dell'edificio, l'appartamento offre un piacevole livello di privacy e tranquillità. Con una superficie abitabile di circa 109,22 m², inclusa una generosa terrazza panoramica di 55,12 m² (metà della quale è inclusa nel calcolo), l'immobile offre una planimetria confortevole e ben progettata. La superficie abitabile interna effettiva è di circa 81,66 m². Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno con accesso diretto alla terrazza panoramica sul tetto, che garantisce ore di sole fino alle 17:00 circa nella zona soggiorno e offre una magnifica vista sul mare durante i mesi autunnali e invernali. Tende da sole di alta qualità forniscono ombra quando lo si desidera e un allaccio idrico esterno facilita l'irrigazione delle piante. La cucina completamente attrezzata vanta ripiani in granito, un piano cottura a induzione, un forno a vapore, uno scaldavivande, un frigorifero per il vino e una cappa aspirante AEG di alta qualità (2022). Qui, potrete sperimentare la varietà culinaria a un livello sofisticato. Le tende esterne elettriche nella camera da letto garantiscono privacy e protezione dal sole. Anche il bagno è rifinito con standard elevati: una cabina doccia, un doppio lavabo, uno scaldasalviette e una radio integrata offrono un comfort moderno. Il riscaldamento centralizzato a risparmio energetico e il riscaldamento a pavimento garantiscono un clima piacevole in tutte le stanze. Una porta d'ingresso di sicurezza offre ulteriore protezione. L'appartamento comprende un'ampia cantina e un parcheggio sotterraneo, comodamente raggiungibile con l'ascensore. Ulteriori posti auto sono disponibili di fronte all'edificio. Questo complesso residenziale ben curato è stato recentemente ridipinto esternamente nel 2024 e si presenta in condizioni invitanti. Le immediate vicinanze offrono non solo la spiaggia a due passi con accesso al faro di Travemünde o alle scogliere di Brodtener/Niendorf, ma anche brevi distanze dal Godewindpark e dalla rinomata Travemünde Week in estate: l'infrastruttura è eccellente. L'arredamento dell'appartamento può essere acquistato a un costo aggiuntivo, se lo si desidera. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa interessante offerta durante una visita. Toccate con mano la qualità, le dotazioni di lusso e la posizione privilegiata nel cuore di Travemünde. Attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25091003 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1, 23611 Bad Schwartau

Tel.: +49 451 - 88 18 322 0

E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com