Lübeck / Travemünde – Travemünde

Gepflegtes Endreihenhaus mit Garage in familienfreundlicher, ruhiger Wohnlage

??????? ????????: 25091002

www.von-poll.com

???? ??????: 445.000 EUR • ?????????: ca. 139 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 211 m²

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?? ??? ?????

??????? ????????	25091002
?????????	ca. 139 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1986
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	445.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.05.2027
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	72.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?? ???????

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?? ???????

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?? ???????

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

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

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Endreihenhaus, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die ein ruhiges Wohnen in einer Gemeinschaft schätzen. Die Immobilie wurde 1986 von Nordiska-Haus erbaut und befindet sich auf einem ca. 211 m² großen Grundstück. Das Reihenhaus weist eine Wohnfläche von etwa 139 m² aus inkl. des ausgebauten Spitzbodens. Das Haus bietet dank der durchdachten Details und der guten Infrastruktur beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Beim Betreten der Immobilie befinden Sie sich im Erdgeschoss, von dem rechter Hand die Küche sowie ein Abstellraum abgehen. Linker Hand befinden sich der Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC. Stirnseitig zum Eingang liegt das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Austritt zur Terrasse. Über eine massiv gebaute, offene Treppe im Wohnzimmer erreichen Sie das Dachgeschoss mit derzeit einem Kinderzimmer, einem Bad mit Dusche & Wanne und dem großzügigen Elternschlafzimmer. Aus dem aktuellen Kinderzimmer könnten mittels Leichtbauwand auch zwei Kinderzimmer werden - so war auch der ursprüngliche, bauliche Zustand. Nachträglich wurde der Spitzboden ausgebaut und bietet weiteren Wohnraum (derzeit als zweites Kinderzimmer). Der Ausbau stellt einen großen Mehrwert dar. Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und praktisch. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten. Das geräumige Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Terrasse, die dazu einlädt, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Die im Jahr 2020 erneuerte Einbauküche ist modern und funktional ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das Badezimmer ist schlicht und funktional gestaltet. Die Versorgung durch Fernwärme sorgt für eine effiziente Energienutzung. Laminat und Fliesen dienen als Bodenbeläge und unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses. Das Endreihenhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) mit einem monatlichen Hausgeld von ca. 65 €. Eine Einzelgarage befindet sich auf einem benachbarten Garagen- und Stellplatzhof und bietet weiteren Komfort. Seit August 2020 ist die Immobilie vermietet und erzielt derzeit eine Kaltmiete in Höhe von 1.200 € zzgl. weiteren 60 € für die Garage. Insgesamt besticht das Haus nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung und die moderne Ausstattung, sondern auch durch seine familienfreundliche Lage innerhalb der Reihenhausgemeinschaft. Sollten Sie Interesse an dieser attraktiven Immobilie haben, zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren. Bedenken Sie bitte, das Termine im Voraus mit den Mietern abgestimmt werden müssen.

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

????????????? ??? ???????

* Endreihenhaus
* Baujahr 1986
* 4 Zimmer
* ca. 139 m² Wohnfläche (inkl. ausgebautem Spitzboden)
* ca. 211 m² Grundstück
* WEG - Gemeinschaft
* ca. 65 € Hausgeld/Monat
* Fernwärme
* Laminat & Fliesen als Bodenbeläge
* neue Einbauküche aus 2020
* offene Treppe
* Buchenholztüren
* Bad mit Dusche & Wanne
* Terrasse
* Einzelgarage auf benachbartem Garagen- & Stellplatzhof
* vermietet seit 08/2020 für derzeit 1200 € Kaltmiete zzgl. 60 € für die Garage

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

??? ??? ??? ?????????

Travemünde ist ein malerischer Stadtteil von Lübeck, der an der Ostseeküste liegt und für seine maritime Atmosphäre bekannt ist. Die Lage direkt am Wasser macht Travemünde zu einem beliebten Ziel für Touristen und Einheimische gleichermaßen. Der feine Sandstrand erstreckt sich entlang der Küste und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Sonnenbaden und entspannte Spaziergänge entlang der Promenade. Die Umgebung ist geprägt von einer charmanten Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Ferienanlagen und einer lebhaften Hafenatmosphäre. Der Hafen von Travemünde ist ein wichtiger Fährhafen, der Verbindungen nach Skandinavien und ins Baltikum bietet, was die Region zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt macht. In Travemünde finden Besucher eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Restaurants, Cafés und Geschäfte, die zum Bummeln einladen. Die Nähe zur Lübecker Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, ermöglicht es, kulturelle Highlights und historische Sehenswürdigkeiten bequem zu erkunden. Die Lage von Travemünde ist ideal für Naturliebhaber, da die umliegenden Wälder und Naturschutzgebiete zahlreiche Wander- und Radwege bieten. Insgesamt ist Travemünde ein attraktiver Ort, der sowohl Erholung als auch Aktivitäten in einer wunderschönen Küstenlandschaft bietet.

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 72.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25091002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thorsten Claus

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau
E-Mail: bad.schwartau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com