

Lübeck / Travemünde – Travemünde

# Stilvolles Domizil mit Ostseeblick und exklusiver Ausstattung in Toplage

**CODICE OGGETTO: 25169002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

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

CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25169002	Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Superficie netta	ca. 141 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2008		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**CODICE OGGETTO: 25169002 - 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/m <sup>2</sup> a
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: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 70 98 835 0**

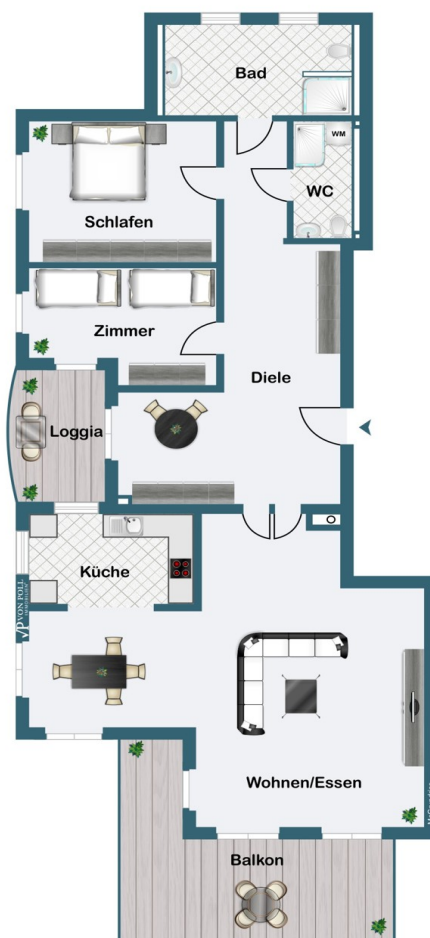
Shop Lübeck | Kronsfordter Allee 27 | Ecke Uhlandstraße 23560 Lübeck | [luebeck@von-poll.com](mailto:luebeck@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

## Una prima impressione

Diese exklusive Wohnung, im Jahr 2008 erbaut, bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und befindet sich auf der vollständigen Süd-Westseite des Gebäudes. Durch die großzügige und durchdachte Raumaufteilung genießt man einen weiten Blick innerhalb der Wohnung. Die hochwertige Ausstattung umfasst Eiche-Parkett-Fußboden, bodentiefe Fenster, hochwertige Tischlerarbeiten an Einbauten mit Blick für das besondere Detail und Außenjalousien an allen Fenstern. Das Hauptbad besticht durch elegantes Design und Natursteinoptik in großzügigem Raum. Das Gäste-Bad ist ebenfalls stilvoll gehalten und verfügt gesondert über eine Dusche und einen Waschmaschinen-/Trockner-Anschluss. Zwei Balkone ermöglichen es, die Sonne und frische Luft zu nahezu jeder Tageszeit zu genießen, wobei einer, je nach Jahreszeit, einen herrlichen Blick auf die Ostsee bietet. Vom zweiten Schlafzimmer gelangt man über den überdachten kleineren Balkon zum Flur und Wohnzimmer in Süd-West Ausrichtung, von wo aus man einen Blick bis zur Hafeneinfahrt und Nordermole hat. Die wohl bedachten Sichtachsen in der gesamten Wohnung schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Doppelte Flügeltüren zum Ostbalkon in Meerausrichtung verleihen dem Wohnraum zusätzliches Flair. Von Ihrem Balkon aus können Sie je nach Jahreszeit und Belaubung entweder auf die grünen Bäume oder das weite Meer blicken. Im Frühling und Sommer erstrahlen die Bäume in sattem Grün und bieten eine beruhigende Kulisse. Im Herbst hingegen verfärben sich die Blätter und schaffen ein buntes Farbenspiel. Wenn die Blätter im Winter abgefallen sind, eröffnet sich Ihnen ein weiter Blick auf das Meer mit seinen Seglern und großen Schiffen. Die Aussicht von Ihrem Balkon ist zu jeder Jahreszeit ein Genuss für die Sinne. Die Wohnung besticht darüber hinaus durch ihre gehobene Ausstattungsqualität sowie die durchdachte Architektur des Hauses. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Eine Elektro-Ladestation ist bislang alleinig zu diesem zugehörigen Stellplatz installiert und somit ideal für Besitzer von Elektrofahrzeugen. Ein überaus großer Kellerraum bietet die Möglichkeit Fahrräder, Golfequipment oder sonstige Dinge für den besonderen Bedarf sicher unterzustellen. Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit, die gehobenen Ansprüchen gerecht wird und ein modernes Wohnerlebnis in exklusiver Umgebung bietet. Sie sind an weiteren Informationen und einem Besichtigungstermin interessiert? Dann zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Hier gelangen Sie zu unserem virtuellen 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/H1GV>



**CODICE OGGETTO: 25169002 - 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: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde**

## Ulteriori informazioni

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. Diese exklusive Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 2009 fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Die gehobene Ausstattungsqualität und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem seltenen Angebot. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Südseite des Gebäudes und bietet dadurch einen weiten Blick und viel natürliches Licht. Zwei Balkone laden zum Verweilen im Freien ein, wobei einer einen herrlichen Blick auf das Meer und den Priwall bietet. Der Eiche-Parkett-Fußboden und die bodentiefen Fenster verleihen der Wohnung eine warme und moderne Atmosphäre. Die hochwertigen Einbauten zeugen von einem besonderen Blick für Details und die Außenjalousien an allen Fenstern sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, wovon eines mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Zudem befindet sich eine E-Ladestation in der Tiefgarage, die ideal für Besitzer von Elektrofahrzeugen ist. Dank der zentralen Heizung und Fußbodenheizung ist auch an kalten Tagen für wohlige Wärme gesorgt. Diese Immobilie bietet somit nicht nur einen luxuriösen Wohnkomfort, sondern auch eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung und die geschmackvolle Ausstattung, die ein harmonisches Wohngefühl vermittelt. Die Lage, die Ausstattung und der Zustand machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem exklusiven Wohnobjekt sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25169002 - 23570 Lübeck / Travemünde – Travemünde

## Partner di contatto

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

Thorsten Claus

---

Lübecker Straße 1 Bad Schwartau  
E-Mail: [bad.schwartau@von-poll.com](mailto:bad.schwartau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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