

Maritimes Wohnglück in TRAVEMÜNDE 3 Zi ETW inkl. Einrichtung aus 2024 + Balkon - OTTO STÖBEN GmbH

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Kaufpreis pro Fläche	5.380,82 € (m²)



Objektbeschreibung

Nur eine malerische Gasse – der Travenstieg – trennt Ihr neues Zuhause von der Vorderreihe, der beliebten Travepromenade. Wenn Hafenromantik, „Schiffe gucken“, kreischende Möwen, und die frische Ostseebrise von nun an Ihr Alltag sein sollen, Ihnen nur noch die passende Wohnung fehlt, dürfen Sie sich auf dieses Immobilienangebot freuen.

Eine massive geschwungene Holztreppe führt durch das gemütliche Treppenhaus in die im ersten Obergeschoss gelegene Wohneinheit. Durch die Wohnungseingangstüre gelangen Sie in einen hellen Flur, aus dem Sie alle Räume erreichen.

Linker Hand befindet sich ein heller und stilvoller Wohnbereich mit offener Küche. Der Raum bietet ausreichend Stellfläche für eine gemütliche Sitzzecke und einen Esstisch. Die L-förmige Küche verfügt über Unter- und Oberschränke sowie Herd mit Ceranfeld und Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine und Kühlschrank mit Gefrierfach. Vis-à-vis der Wohnungseingangstür befindet sich das großzügige und heller Abstell- bzw.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	64,86 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Verfügbar ab	sofort



Richtung Vorderreihe, zum Innenhof, gelegen, befinden sich die beiden Schlafräume, einer davon mit Balkon. Dieser verfügt über eine Glasüberdachung sodass Regenschutz und Helligkeit gleichermaßen gegeben sind. Durch die Ausrichtung zum Innenhof bleibt man hier vor Neugierigen Blicken der Passanten aus Kurgartenstraße und Vorderreihe verschont. So lässt es sich auf diesem Platz entspannt verweilen, während sich auf der bunten Flaniermeile die Besucher in individuellen Läden, Cafés und Restaurants tummeln. Von den vertrauten Hupsignalen der Pötte, die täglich liebevoll grüßen, wenn sie sich durch den Travekanal schieben, bleibt man hier allerdings nicht verschont. Derzeit wird die Eigentumswohnung als Ferienwohnung genutzt und wäre somit nach Absprache kurzfristig verfügbar. Ob als attraktive Kapitalanlage mit hohen Gewinnmöglichkeiten durch Ferienvermietung, stabilen und planbaren Erträgen durch dauerhafte Vermietung oder das eigene Wohnglück in Travemünde durch Eigennutzung – diese Wohnung bietet Möglichkeiten! Die gefragte Lage, der vielseitige Grundriss und moderne Ausstattungstandard in Kombination mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Angebot zu einer ausgezeichneten Gelegenheit für Kapitalanleger Eigennutzer.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



Genaue Adresse und weitere Unterlagen auf Anfrage.

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	05-2033
Endenergiebedarf	259.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	24.05.2023
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	259,90



Lage

Fischrestaurants, Fährriesen und Friesennerz – herzlich willkommen in Lübecks östlichem Stadtteil und dem bedeutendsten deutschen Ostseefährhafen: Travemünde. Hier treffen ein historischer Ortskern mit maritimem Flair auf moderne Grandhotels und kleine Segelboote auf gigantische Hochseefähren. Genau das macht den Charme des beliebten Seebades aus und zieht jährlich über eine Million Besucher an. Der an der Lübecker Bucht gelegene Stadtteil befindet sich etwa 15 Kilometer Luftlinie vom Lübecker Zentrum, erstreckt sich über eine Fläche von 41,31 km² und zählt circa 13.900 Einwohner. Heute ist für Travemünde, gewachsen um den ursprünglich historischen Dorfkern herum, der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Die beliebte Urlaubsregion verfügt über eine solide Infrastruktur, zahlreiche Hotels und Ferienunterkünfte sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Neben bekannten Supermarktketten bieten Galerien, Ateliers, kleine Manufakturen sowie inhabergeführte Lädchen und Souvenirshops entlang der Hafenpromenade ein besonderes Einkaufserlebnis.



Die medizinische Versorgung in Travemünde ist gut aufgestellt: Eine Vielzahl an Haus-, Facharzt- und Naturheilpraxen ermöglicht eine zeitnahe und umfassende Behandlung. Im Stadtzentrum Lübeck befinden sich das Marienkrankenhaus sowie das Universitätsklinikum im Lübecker Stadtteil St. Jürgen, die die stationäre Versorgung und Notfallbetreuung sicherstellen. Mehrere Apotheken in Travemünde ergänzen das medizinische Angebot – die nächste Apotheke ist nur circa 150 Meter entfernt. Ein gut ausgebautes Straßen- und Bahnnetz ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit der Hansestädte Lübeck und Hamburg.

Neben der guten Infrastruktur überzeugt das Seebad durch ein aktives Vereinsleben in unterschiedlichen Bereichen – insbesondere mit einem großen Sportangebot wie Segeln, Reiten, Tennis, Hockey und zwei Yachtclubs – sowie einem vielfältigen Freizeit- und Veranstaltungsangebot: von Ostermünde, Lichterzauber, Herbstdrachenfest bis hin zum Weihnachtsmarkt. Travemünde überzeugt mit einem tollen Angebot Urlauber und Residente gleichermaßen.



Für Ruhe und Erholung sorgen die beruhigende Naturlandschaft, die schroffen Klippen des Brodtener Steilufers, der weitläufige, breit geschwungene Kurstrand, die klare Ostseeluft – aber auch ein Besuch in einem der erstklassigen Spa-Bereiche und Saunalandschaften, des Golfplatzes oder der immer wieder aufs Neue faszinierende Blick von der Travepromenade auf die täglich ein- und auslaufenden großen Fracht- und Passagierschiffe nach Finnland und Malmö, die sich gekonnt durch den Travekanal Richtung Ostsee und Skandinavienkai schieben – gerade einmal 100 Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt!.



Ausstattung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung, gelegen im 1. OG eines 1962 erbauten Doppelmehrfamilienhauses mit Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Mehrfamiliendoppelhaushälfte wurde in 2006 gemäß WEG aufgeteilt und verfügt, gemäß Teilungserklärung, über zwei Wohneinheiten in den Geschossen sowie eine Teileigentumseinheit im Erdgeschoss des Hauses, welche aktuell als Durchfahrt zu dem in erster Reihe am Wasser befindlichen Haus, Vorderreihe 33, genutzt wird.

Auf das zu veräußernde Sondereigentum mit einer Wohnfläche von circa 64,86 m², entfallen nebst Balkon 35/100 Miteigentumsanteile (MEA).

Im Jahr 2024 war ein Hausgeld in Höhe von 153,24 EUR monatlich, inklusive Erhaltungsrücklage, exklusive Heizkosten, zu entrichten. Davon entfielen 61,39 EUR pro Monat auf die Zuführung der Erhaltungsrücklage. Der Endbestand der Rücklage für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) betrug zum 31.12.2024 EUR 31.



822,32 EUR auf die hier angebotene Einheit entfiel.

An den Einheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss hat in 2008 ein umfassender Umbau stattgefunden und die hier angebotene Wohneinheit wurde um die Balkonanlage erweitert. 2019/2020 wurde die Fassadendämmung an der Nordostseite des Hauses aufgebracht.

Das Haus wurde fortlaufend instandgehalten, sodass sich das Gebäude heute in einem soliden und gepflegten Zustand präsentiert. An dem Gebäude besteht kein Instandhaltungsrückstau und es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine größeren Maßnahmen beschlossen. Auf die zu veräußernde Wohneinheit wurde, neben fortlaufenden Modernisierungsmaßnahmen und Renovierungen der Fokus auf Funktionalität, praktische Aspekte und eine harmonische Gestaltung mit viel Liebe zum Detail, gelegt. Eine hochwertige Ausstattung, die Auswahl guter Materialien, eine angenehme Farbgestaltung sowie eine gute Beleuchtung schaffen ein ansprechendes Ambiente und eine stilvolle, gemütliche Atmosphäre. Klare Linien, eine geschmackvolle und zeitlose Möblierung kombiniert mit neuwertigen Textilien, die Wärme und Behaglichkeit ausstrahlen, machen diesen Wohnraum zu einem Rundum-Sorglos-Paket.



Die Wohnung wurde in 2024 renoviert und neu eingerichtet.
Stellplätze für KFZ zu günstigen Konditionen für Dauerparker können optional von Dritten angemietet werden.



Sonstiges



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnbereich



Sitzecke



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Einzelbettzimmer



Balkon



Balkon Ansicht



Balkon weitere Ansicht



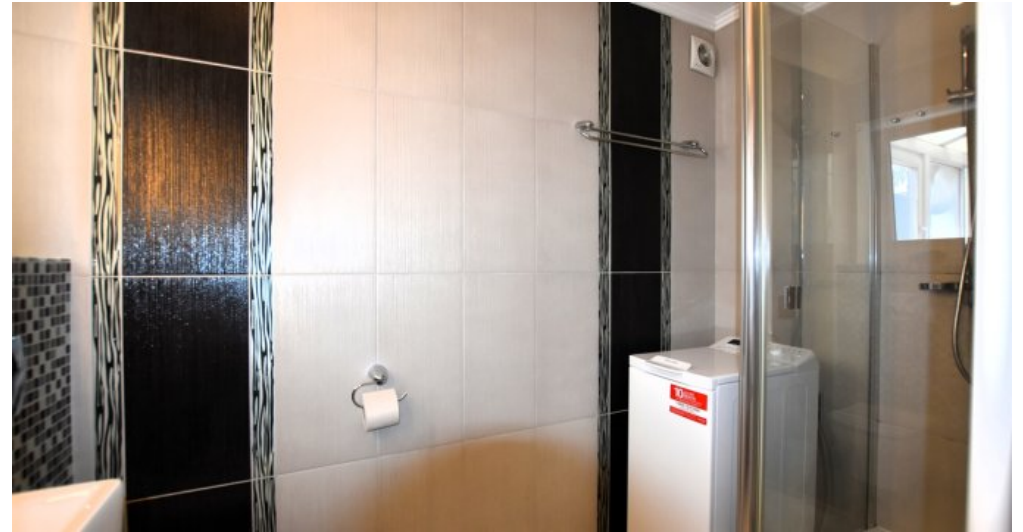
Relaxbereich



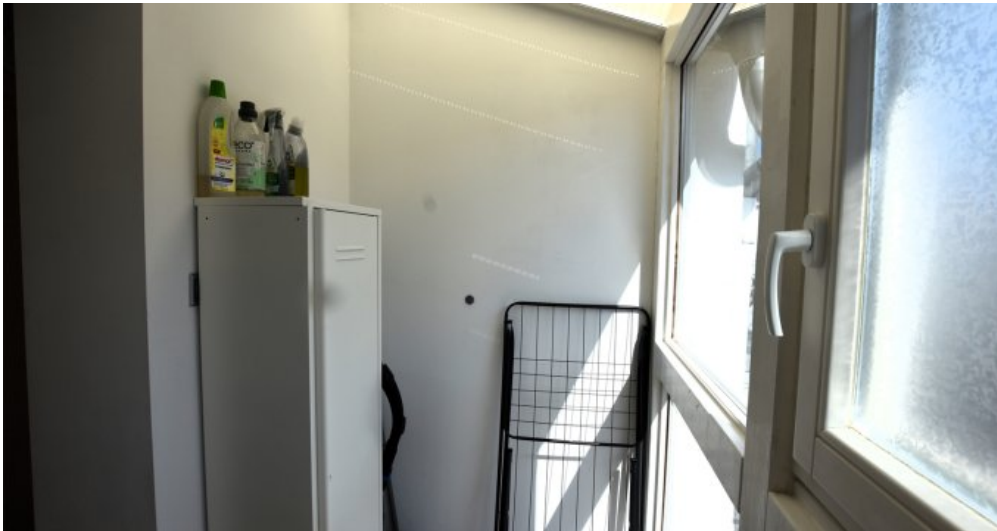
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Abstellraum



Treppenhaus



Vor der Haustüre



Vor der Haustüre



Am Strand

Ansprechpartner

Ramona Irlich
OTTO STÖBEN GmbH
An der Obertrave 15
23552 Lübeck

Durchwahl

+494517027911

Mobil

+494517027911

Fax

+494517027920

E-Mail

irlich@stoeben.de