

# Exposé

## Wohnung in Lübeck-Travemünde

### 2-Zi-Whg-Neubau-EG-Hochpaterre mit Südbalkon- exklusive Lage ab 2/2025 von privat



Objekt-Nr. **OM-250750**

#### Wohnung

Vermietung: **1.265 € + NK**

Telefon: 0162 2054900

Steuerbord 16  
23570 Lübeck-Travemünde  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	61,59 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	72,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	225 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.795 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der moderne architektonisch ansprechende Neubau verfügt über 7 Residenzwohnungen (keine Ferienvermietung). Für einen optisch harmonischen Eindruck sorgen ein heller Verblendstein und anthrazitfarbene Fenster- und Türelemente sowie die elektrischen Alu-Rolläden. Die Balkone und Terrassen sind mit dunklen BPC-Terrassendielen belegt und haben hochwertige Glasgeländer. Tiefgarage, Aufzug, Granitbeläge im Eingang und Treppenhaus, Videosprechanlage und moderne Einbauküchen bieten höchsten Komfort.

Das Gebäude bzw. die Wohnungen sind in der aktuell höchsten Baueffizienzklasse 40plus eingestuft und damit energetisch auf der Höhe der Zeit mit einer Energieerzeugung für die Wärme über Fußbodenheizung mittels Geothermie (Erdwärme). Dazu gehört natürlich auch eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für die einzelnen Wohnungen.

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss bzw. eine Tiefgarage - hier befindet sich für jede Wohnung ein Abstellraum und ein KFZ-Stellplatz.

## Ausstattung

Eingangsbereich und Treppenhaus sind hochwertig mit Granit ausgeführt und ein Aufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang. Die Wohnungen sind barrierearm ausgeführt, d.h. sie besitzen breite, weiße Design-Türen und eine ebenerdige Dusche mit Echtglasstüren. Dazu kommen optisch ansprechende, hochwertige, großformatige (60x60cm) Fliesen in Flur, HWR und Bad sowie ein Design-Vinylbelag in einem warmen Braunton in Teakholzoptik der Firma ter Hürne, der mit einem blauen Umweltengel ausgezeichnet ist, in den Wohn- und Schlafräumen. Die Balkone und Terrassen sind mit einem Glasgeländer versehen und mit dunklen Holzdielen (BPC-Terrassendiele) belegt. Die 2-Zi-Wohnung im EG/Hochpaterre hat einen 21,6 qm großen Südbalkon/-terasse der/die vom Schlafzimmer und Wohn-/Essbereich zugänglich ist.

Elektrisch betriebene Alu-Außen-Rolläden, ein Komfortmerkmal, das sowohl Einbruchs- als auch Hitzeschutz bedeutet. Die Wohnungseingangstür hat eine 3-fach-Verriegelung mit Türspion und verfügt über eine Video-Gegensprechanlage zur Türöffnung.

Die Wohnungen verfügen über eine Grundausstattung mit LED-Deckenstrahlern und eine eigene Warmwasserbereitung (zur Vermeidung von Legionellen). Eine funktionale, optisch ansprechende helle Einbauküche im Winkel- bzw. L-Format in den Abmessungen 300 x 150 cm mit Markeneinbaugeräten gehört zur Ausstattung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Exklusive, ruhige Lage im Kurviertel von Travemünde (Steuerbord) - nur einen Steinwurf von der Ostsee entfernt. Seitlicher Ostseeblick vom Südbalkon. Der Ostseestrand mit Strandpromenade sind keine 200 Meter entfernt und damit direkt vor der Haustür.

Zum Strandbahnhof (Abfahrt Züge nach Lübeck/Hamburg und Busverbindungen nach Lübeck und die Bäderorte der Lübecker Bucht) sind es gut 5 Minuten zu Fuß durch den Godewind-Park.

Der nächste Bäcker, verschiedene Gastronomieangebote sowie Ärzte sind in gleicher Entfernung zu erreichen.

Zum Golfplatz sind es ca. 10 Min. zu Fuß.

Entfernungen: Lübeck (ca. 17 km), Timmendorfer Strand (ca. 7 km), Hamburg (ca. 65 km)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	3,76 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Travemünde



# Exposé - Galerie



Ostsee



Travemünde



# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



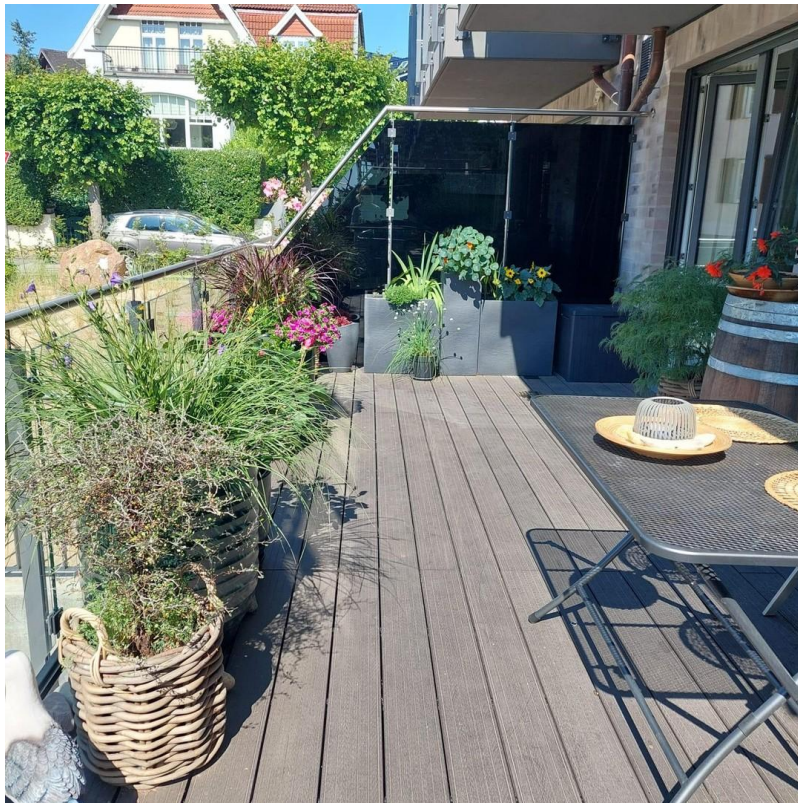
Ansicht Süd mit TG-Zufahrt



# Exposé - Galerie



Eingang von Nord/West



Süd-Balkon/-Terrasse

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafen



# Exposé - Galerie



Küche/Essen



Wohnen



# Exposé - Galerie



Wohnen



Dusche/WC

# Exposé - Galerie

## Energiebedarfsberechnung

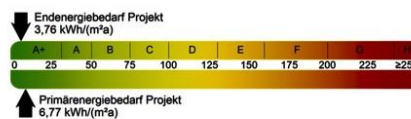
nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10/12

KfW Nachweis

Registriernummer: ke- -

### **Bauvorhaben:**

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten



Aussteller:	Dipl.-Ing. B. Grummel, Ing.-Büro für Baustatik Bernhard Grummel Buchweizenweg 14 49716 Meppen	Ausgestellt am 02.12.2020
Telefon:	05931/597-650	
Fax:	05931/597-651	
E-Mail:	info@ing-grummel.de	
dena:	493204	
Bafa:		

Dipl.-Ing. B. Grummel - Buchweizenweg 14 - 49716 Meppen - Tel. 05931/597650 - Fax  
05931/597-651 - info@ing-grummel.de

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



## **Wohnung 2**

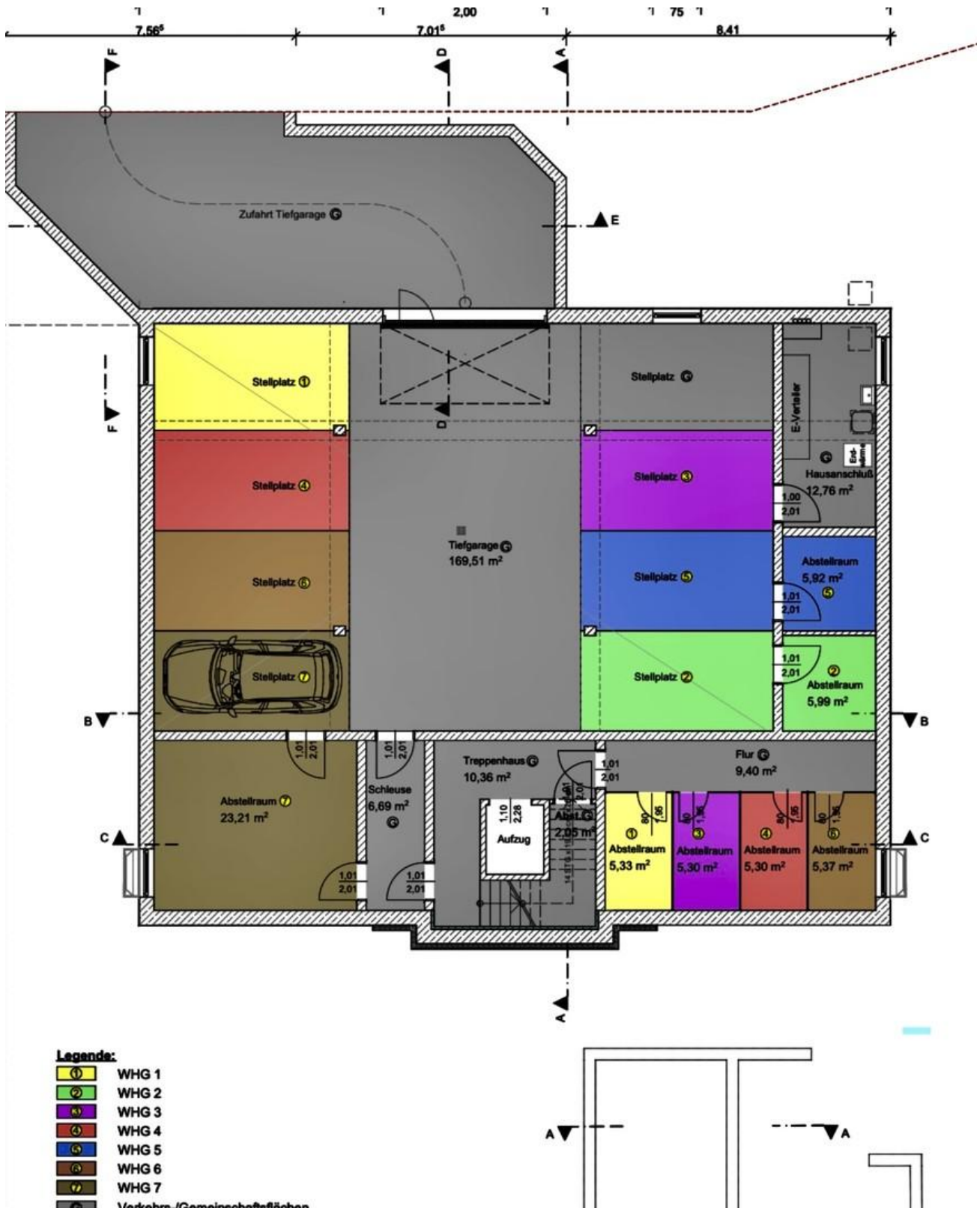
Flur	5,49 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	24,07 m <sup>2</sup>
Abst.	2,47 m <sup>2</sup>
Terrasse	21,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum KG	5,99 m <sup>2</sup>

**Hinweis:**  
Alle Flächenmaße sind Bruttoflächen!



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Tiefgarage-Keller