



### **Objektbeschreibung:**

Die ideale Fläche für Büro, Arbeiten von zu Haus, stilles Gewerbe.

Sie haben einen individuellen Lebens und Arbeitsstil und lieben Altstadthäuser? Ihre Kunden legen Wert auf eine gute Adresse? Dann sind Sie hier richtig:

Das Haus wurde 1998 grundsaniert und energetisch auf Vordermann gebracht.

Diese Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung/Fläche hat einen sehr geräumigen Arbeits-/Wohn-/Eß- und Lebensbereich, von dem eine Treppe in die obere Ebene (mittig Stehhöhe) führt. Ein bodentiefes Velux-Fenster sowie der Lichteinfall vom Fenster im Altbau-Stil sorgen für eine angenehme Lichtzufuhr auch in diesem Bereich. Überhaupt ist hier helles, freundliches Wohnen in der gesamten Wohnung zu verzeichnen. Jeder Bereich hat mindestens eine oder mehrere Tageslicht-Quellen. Die kleine EBK ist in der Wohnfläche mit integriert, bildet jedoch durch eine Verglasung und eigenem Fenster eine selbständige Einheit - man kann dem Koch beim "Zaubern" zusehen, wie es auch schon in vielen Restaurants der Fall ist. Die Küche ist ausgestattet mit Herd+Cerankochfeld, Geschirrspüler (Bosch) sowie mit Regalen und Spüle. Platz für einen Kühlschrank besteht. Das Wannenbad hat ebenfalls Tageslicht. Dort ist eine Waschmaschine vorhanden. Vom zweiten, auch geräumigen Zimmer auf der ersten Ebene hat man Zugang zu einem kleinen begehbaren Schrank. Durch einige Nischen in der gesamten Wohnung lassen sich gut Reale, Garderobe o.a. integrieren und schaffen eine platzsparende Möglichkeit der nicht 0-8-15-Wohnraum-Gestaltung. Das Fenster zur Ostsee-Seite läßt sich doppelflügelig öffnen, so dass man einen Teil-Ostsee-Blick hat.

### **Ausstattung**

- Laminate im unteren Wohnbereich und Flur
- Teppichware in den Schlaf-/anderen Bereichen
- Fliesen in Bad und Küche
- erhaltene sichtbare Deckenbalken und Pfeiler im Wohnbereich
- Küche mit Herd und Geschirrspüler, Spüle m. Metallbecken
- Bad mit Wanne, Fenster und Waschmaschine

- 2. Zimmer mit Einbauschränk und Regal

## Lage

Wozu einen Balkon, wenn man ALLES, was für den täglichen Bedarf und darüber hinaus das Leben spannend und lebenswert macht, vor der Tür hat und man in ein paar Schritten am Wasser oder in der Mittagspause im Restaurant mit Meerblick is(s)t? Auch, wenn man wie hier mitten im Geschehen ist, darf man in Travemünde nicht von Lärm ausgehen: Durch diese Straße fährt keine Buslinie und ab Gründonnerstag ist bis Okt. die Straße auch für den Pkw-Verkehr gesperrt. Ärzte+Physio vor der Tür, Bus+Fähre zum Priwall fußläufig, Restaurants, sämtliche Läden/Boutiquen, Bäcker, Apotheken - die Wohnung liegt "mittenmang", wie man auf Plattdeutsch sagt. Golfspieler, Segler, Reiter, Spazier- und Naturfreunde, "Wasserratten" sowie Gourmets kommen in Travemünde voll auf ihre Kosten. Neben der Travemünder Woche ist über das gesamte Jahr ein reges Veranstaltungsprogramm gewährleistet. Auch Freunden des Shoppens wird in Travemünde vom Souvenir, witterungsbeständiger Bekleidung, Dekorationsartikeln bis hin zur hochwertigen Markenware alles geboten. Das Wahrzeichen Travemündes, die Viermastbark "Passat", einer der ältesten Leuchttürme Deutschlands, die historische Altstadt, die teils naturbelassene Halbinsel "Priwall" mit Verbindung nach Mecklenburg - all dies erwartet Sie! Das Bus- und Bahnnetz von SHnah ist zuverlässig; Travemünde stellt 2 Bahnhöfe, Busbahnhof, den Ostsee-Check-in am Skandinavienkai sowie die Priwall- Fähre zur Verfügung. Die A1/A226, die BS75 sowie die Bäderstraße A76 sind vom Haus aus rasch befahrbar. Grund-, Haupt-, Regional- und Stadtschule sind ebenfalls in der Nähe; man kann in Travemünde so gut wie alles fußläufig bewältigen. Weiterführende Schulen mit dem Schulbus nach Lübeck. Auch die Millionen-Metropole Hamburg ist per Auto, Bus oder Bahn problemlos zu erreichen und stets eine Erlebnisreise wert! Auch Menschen, die hier ihren Lebensmittelpunkt errichten wollen, jedoch in HH arbeiten, nehmen diese Strecke gelassen. Lübeck, die "Stadt der 7 Türme" ist auch zur See mit unterschiedlichen Fährunternehmen anzuschippern; mit dem Auto in ca. 20 Autominuten. Hier locken der Weihnachtsmarkt am Niederegger-Haus in historischem Ambiente, Spaziergänge an Unter- und Obertrave, der Wakenitz, die hübsche Altstadt - tja, Lübeck ist eben Travemündes schönste Tochter :-)

## Sonstiges

- hier wird vorzugsweise gewerblich vermietet, dann zahlt der zukünftige Mieter 3 NKM zzgl. ges. MwSt. an Karla Kruse Immobilien nach Mietvertrag
- bei Wohn-Vermietung zahlt die Courtage der Vermieter
- 4-Parteien-Haus
- das Abstellen von Fahrrädern ist im Hinterhof-Keller möglich
- wenn gewünscht, kann der Dachboden im Flur für Deko etc. genutzt werden
- Heizungskosten werden durch Ablesen ermittelt, d. h., man zahlt nur den tatsächlich verbrauchten Wert
- eigene Veränderungen der Fläche sind nach Absprache möglich

Mietpreis : € 770

Nebenkosten : € 230

Gesamtfläche ca. : 67 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer : 2

Anzahl Stockwerke : 2

Anzahl Bäder : 1

Anzahl Toiletten : 1

Heisswasserzubereitung : Gas

Heizungsart : Zentralheizung

### **Infos u. Details :**

- Boden: Fliesen
- Boden: Laminat
- Dachboden
- Energieausweis vorhanden
- Küche vorhanden
- Wannenbad

### **Adresse :**

Die Anschrift wird nach schriftlicher Anfrage bekannt gegeben,  
23570 TRAVEMÜNDE

<http://kruseimmo.de/index.php/objekte/vermietung/175-selbststaendige-greifen-beim-lesen-dies-er-anzeige-zum-handy-arbeiten-und-oder-in-erstklassiger-lage-erster-adresse-von-travemuende?format=pdf>