

Objektbeschreibung:

Diese 12-Parteien-Neubau-Wohnanlage wurde in KfW70 energieeffizienter Bauweise errichtet. Man gelangt von der Tiefgarage mit dem Fahrstuhl direkt vor die Wohnungstür. Ein separater Kellerraum, Fahrrad- und Waschkeller sind vorhanden; wenn gewünscht, kann die Waschmaschine/der Trockner auf einem Extra-Stellplatz m. sep. Anschluß aufgestellt werden.
Die Wohnung im 2. OG verfügt als einzige WE über die 3. Etage mit einem wintergartenähnlichem Aufbau und Zugang zur Süd-West-Terrasse mit Teil-Blick zum Skandinavienkai und westlich mit Blick auf das gemeinschaftliche, unverbaubare Grundstück von ca. 1.000 m² (Gesamtgröße ca. 2.840 m²). Daher sprechen wir hier von einer Penthouse-Wohnung im Maisonette-Stil. Damit aufgrund des hohen Glaswand-Anteiles im 3. OG auch bei Hitze den Aufenthalt angenehm macht, wurde hier eine Klimaanlage (mit Inverter) hoher Güte installiert. Die untere Ebene (2. OG) besteht aus einem repräsentativen, offenen Wohn-/Eß-und EBK-Bereich mit großer Fensterfront und Balkonausgang mit einem Kräuter-Hochbeet (Balkon ca. 4 m²).
Es schließen sich ein Vollbad, geräumige Flure mit Platz für große und kleine Schränke, Garderobe sowie Ankleide- und Schlafzimmer an.
Menschen, die keinen Garten mehr haben, sich trotzdem gärtnerisch austoben wollen, haben hier Gelegenheit, die 4 Hochbeete und/oder Blumen-Behältnisse zu bepflanzen auf
- einer Nord-West-Terrasse ca. 31 m² (begehbar vom Bad, Ankleidezimmer und Schlafzimmer
- einer Süd-West-Terrasse, ca. 53 m², begehbar von der oberen Etage an 3 Ausgängen (Doppelflügel-Türen) und über die Feuertreppe der Nord-West-Terrasse
- und einem kleinen Westbalkon mit Kräuter-Hochbeet, Zugang von der Küche und vom Schlafzimmer.

Ausstattung:

Die Küche im Anschaffungswert von ca: 32.000 EUR ist im Preis enthalten: - hochwertige, geräumige, anthrazit-farbene Marken-Vollholzküche im Sylter Stil- Abzugshaube, Kochinsel+Induktionsherd (NEFF), Backofen und Dampfgarer in Arbeitshöhe, Waschmaschine und Trockner sowie Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi, Keramik-Spüle (V&B), Geräte: Miele und Siemens- vorgelagerter Küchentresen m. 2 Sitzplätzen- Unterputz-WLAN-Radio (Busch-Jaeger)

Eßbereich:

gegenüberliegend des Tresens großzügiger Eßbereich
- Wand mit 3 Wandstrahlern
- weitere Lichtquelle unmittelbar über dem Eßbereich Einbauspots getrennt bedienbar).

Wohnen:

Gegenüber des "Kochgeschehens" in angenehmen Abstand individueller Wohnbereich
- 2 Fernsehanschlüsse
- mit Stufen-Spots ausgestattete Treppenführung zur oberen Etage
- SAT-Fernsehanschlüsse befinden sich im Wohn- und Eßbereich, im Schlafzimmer, Kinderzimmer (jetzt Ankleide) und in der Maisonette. (3. OG).

Schlafzimmer im Versace-Style:
- schöner Lichteinfall beim Aufwachen
- Innenteil des Eck-Einbauschrankes im Versace-Design (Sonderanfertigung) wurde konfiguriert mit benutzerfreundlichen, herausziehbaren Hosenaufhängungen, Kleider-Etagere, Kontakt-Beleuchtung beim Öffnen der Türen und verschiedenen Ebenen, Fächern und Schublade
- breites, bodentiefes Fenster-Schiebe-Element mit Austritt zur Nord-West-Terrasse (ca. 35 m²)
- Terrassentür mit Austritt zum kleinen Küchen-Balkon
- Vollbad nebenan

Vollbad:
- stylisches Bad mit Doppelwaschbecken
- Hängeschrank mit großem Einschub und viel Platz
- zusätzlich dunkel-verspiegelte, anthrazitfarbene, hängende Marken-Schränke (Leonardo)
- große Schiebe-Spiegelfront über die gesamte Wandbreite mit eingearbeiteten, nicht sichtbaren Regalen

- Fußbodenheizung wie überall einzeln regelbar, zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Radio-Modul (Unterputz m. terr. Antenne) in der Wand neben den Steckdosen
- abgesenkte Badewanne (bequemer Einstieg).
- bodentiefe XL-Dusche mit moderner, länglicher Abfluß-Leiste, Regenwald-Dusche, Hängedusch-Vorrichtung sowie Massage-Düsen in unterschiedlichen Einstellungen und Dusch-Höhen
- Lichtspots über Duschbereich und/oder dem Waschbecken-Bereich
- großformatige, moderne, spanische Feinsteinzeug-Fliesen des Herstellers Porcelanosa von hoher Qualität
- weiße Glasfliesen im Dusch- u. Wannenbereich desselben Herstellers

Ankleidezimmer:
- bodentiefes Fenster-Schiebe-Element, Platz für Regale+Schränke
- Zugang zur N/W-Terrasse

Flur(e):
- rechts neben dem Wohnungseingang betritt man einen Flur, der über Eck in den weiteren Flur übergeht
- Schiebetür zwecks Separierung zwischen Wohn- und Schlaftrakt

Abstellkammer:
- Regale
- zentrale Regelung für die Fußbodenheizung der einzelnen Räume

Obere Ebene, ein weiteres "Sahnestück":
- ca. 25 m² großer, quadratischer Raum im wintergarten-ähnlichem Aufbau (2 Wände komplett bodentiefe Glastüren
- ca. 53 m² große, ruhige, 90° verlaufende S/W-Dachterrassee - leistungsstarke Marken-Klimaanlage (Marke DAIKIN, Gerätestandort neben der West-Terrasse, nicht sichtbar) .

Weitere Merkmale der Penthouse-Wohnung:
- ggf. für Kapitalanleger eine hochpreisige Mieteinnahme-Quelle bzw. als Ferienwohnung (*) für gehobene Ansprüche!
* Nutzungsänderung muß beantragt werden
- zusätzlicher, behindertengerechter Zugang
- Fahrstuhl von der Tiefgarage zu den einzelnen Etagen/Wohnungen
- Waschkeller
- Garagentor m. Fernbedienung+beheizbarer Zufahrt
- zusätzlicher, behindertengerechter Zugang
- Fahrstuhl von der Tiefgarage zu den einzelnen Etagen/Wohnungen
- Nord-Westterrasse mit attraktiven Wandstrahlern (von der Zuwegung sichtbar)
- Süd-West-Terrasse mit 2 Lichtquellen/Stehlampen
- Küchenbalkon ebenfalls mit Wandbestrahlung
- Aussen-Wasserhahn

- Aussen-Dusche auf der oberen Süd-West-Terrasse

- Energie-Bedarfs-Ausweis: Effizienzklasse A, 35,5 kWh/(m².a), Gas+Solar

Lage:

Mit der Lage dieses Hauses liegen Sie goldrichtig:
Absolute Ruhe, kein Touri-Rummel vor der Tür, keine Geruchsbelästigung durch den regen Schiffsverkehr, maritimes Möwengeschrei vom Meer, der Park gleich nebenan - herrlich! Man wird sprichwörtlich von den Vögeln geweckt!
Nach einigen Gehminuten durch den Park erlangt man zur linken Seite die Ostsee und rechts die Vorderreihe. Natürlich kann man auch den Straßenweg wählen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Ärzte, Bus und Bahnhof fußläufig, die Vorderreihe mit Boutiquen, Geschäften, EDEKA, Restaurants, Eisdielen&Cafès, Niederegger, Ostpreussen-Kai und dem Weg zur Priwall-Fähre sowie zum historischen Fischereihafen ist ebenfalls leicht erreichbar. Hier kann man früh noch Fisch am Kutter kaufen, der vor kurzem noch geschwommen ist :-) Bei einem Spaziergang durch den der Wohnung ganz nahe gelegenen Park erreicht man in wenigen Gehminuten das a-rosa mit Spa- und Wellnessbereich, Inner- und Außen-Schwimmbad sowie einen kürzlich eröffneten, sehr coolen Kletterpark. Ob 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. Das Drachenfest am 1. Oktoberwochenende, wo Profis den Himmel verzaubern, erfreut sich jährlich größter Beliebtheit. 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 attraktiver Waterfront (Restaurants, Läden, "Hensler") mit Verbindung nach Mecklenburg - all dies erwartet den neuen Hausbesitzer. 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, jedoch nicht hörbar. 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 über die A1, 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 :-)

Courtage:

Nach letzter Gesetzgebung Provisions-Splitting: 3,57 % vom Käufer sowohl als auch vom Verkäufer 3,57 % inklusive ges. MwSt. auf den erzielten Kaufpreis zu zahlen an Karla Kruse Immobilien. Zahlung fällig und verdient mit Beurkundung.

Verkaufspreis : € 1.249.000
Nebenkosten : € 570
Gesamtfläche ca. : 138 m²
Grundstücksgrösse ca. : 2840 m²
Anzahl Zimmer : 4
Anzahl Stockwerke : 3
Anzahl Bäder : 1
Anzahl Toiletten : 1
Heisswasserzubereitung : Gas
Heizungsart : Fußbodenheizung

Infos u. Details :

- Abstellkammer
- Balkon
- Boden: Fliesen
- Energieausweis vorhanden
- Einbauküche
- Garage
- Garten
- Klimaanlage
- Küche vorhanden
- separater Kellerraum
- Terasse

- Tiefgarage
- Vollbad
- Waschkeller

Adresse :

wird nach qualifizierter Anfrage bekannt gegeben,
23570 TRAVEMüNDE

http://kruseimmo.de/index.php/verkauf/176-wohnen-am-park-unweit-des-zentrums-und-der-ostsee-im-luxus-penthouse-auf-eigenland?format=pdf