

Exposé

Einfamilienhaus in Travemünde OT Brodten **Reserviert - Einfamilienhaus an der Ostsee**



Objekt-Nr. **OM-326314**

Einfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

23570 Travemünde OT Brodten
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	662,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein schönes freistehendes Einfamilienhaus nahe der Ostsee.

Das Haus wurde 1979 erbaut und immer wieder modernisiert. Es ist gepflegt und teilweise renovierungsbedürftig. Es hat eine Wohnfläche von ca. 130 m² inklusive dem Wintergarten und befindet sich auf einem 662m² Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von 53 Jahren.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer, das in einen Wintergarten übergeht. Das Haus bietet somit genügend Gestaltungsspielraum für eine ganz persönliche Aufteilung inklusive einer bereits vorhandenen neuen Küche, ein Gäste- WC und ein Flur. Das Haus ist teilunterkellert und der Keller ist trocken. Das Haus bietet eine gute Substanz für weitere Schönheitsrenovierungen.

Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, ein großes Badezimmer, 2 weitere Zimmer und ein Abstellraum. Es gibt einen Dachboden, der bisher nicht weiter ausgebaut wurde und Potenzial für ein weiteres Zimmer bieten kann.

Auf dem komplett neu eingezäunten und gepflegten Grundstück befindet sich ein Doppelcarport mit separatem Raum. Vor dem Wintergarten und hinter dem Haus befindet sich eine Terrasse.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück. Die Laufzeit beträgt aber noch weitere 53 Jahre und kann bei Bedarf und in Absprache mit dem Grundstücksbesitzer verlängert werden.

Lage

Es befindet sich in 23570 Lübeck-Travemünde im wunderschönen Ortsteil Brodten welches noch einen dörflichen Charakter aufweist (ca.400 m vom Brodtener Steilufer und ca. 2,5 km vom Strand in Travemünde und Niendorf entfernt). Travemünde gilt als Aushängeschild der Hansestadt Lübeck und wird auch als "Lübecks schöne Tochter an der Ostsee" bezeichnet. Die Ostsee und das malerische Brodtener Steilufer kann auch sehr einfach in wenigen Minuten zu Fuß erreicht werden und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen zur nahegelegenen Herrmannshöhe oder dem Niendorfer Hafen ein. Das Zentrum von Travemünde kann sehr einfach über den Fahrradweg in wenigen Minuten mit dem Rad erreicht werden oder es kann auch die gute Busanbindung im Ortsteil genutzt werden. Das Haus liegt in einer schön gewachsenen Umgebung und eignet sich darüber hinaus auch sehr gut als Zweitwohnsitz an der Ostsee oder als Ferienimmobilie für Kapitalanleger.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas sind in Travemünde gut zu erreichen. Es besteht eine gute Zuganbindung von Travemünde direkt nach Hamburg über Lübeck.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



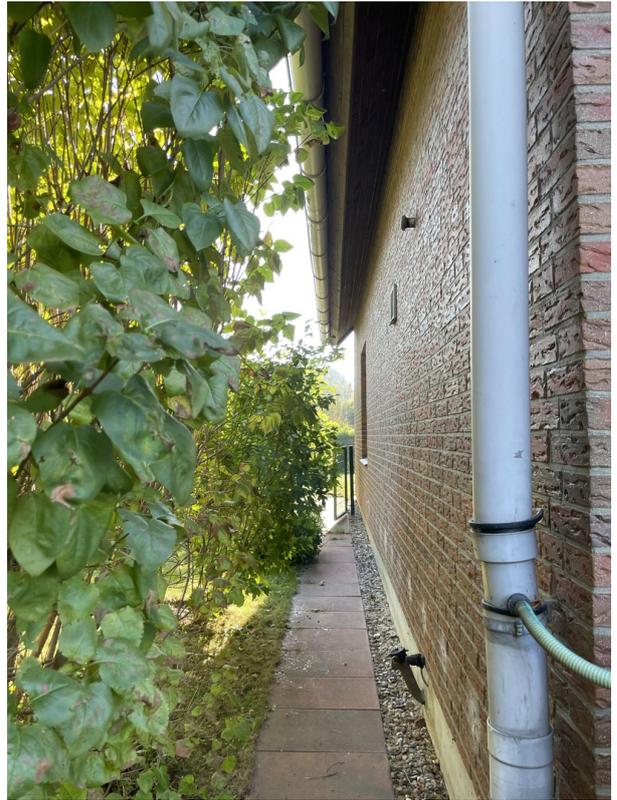
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



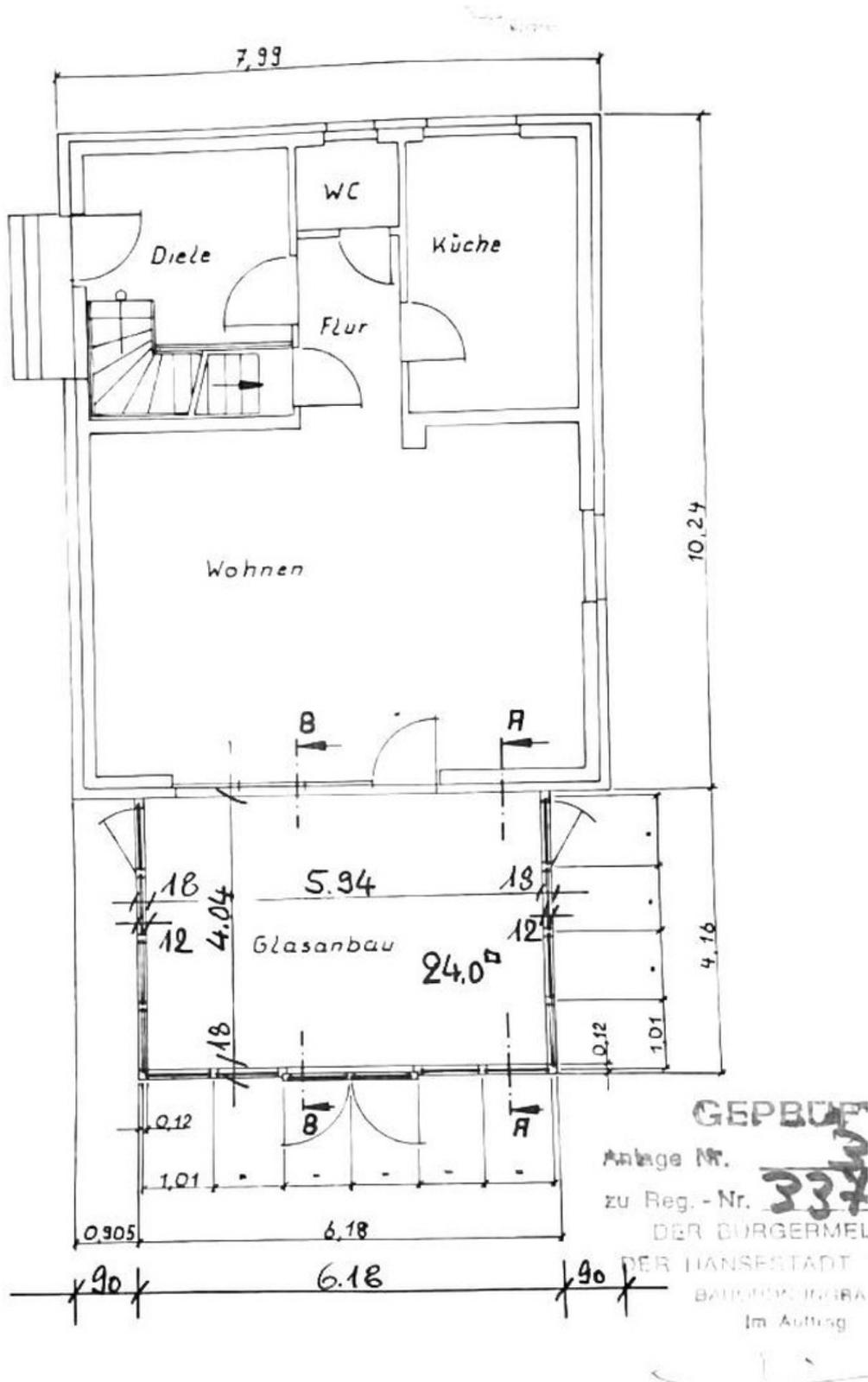
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung						
nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970						
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ²⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
<u>Erdgeschoß</u>						
	<u>Wohnen</u> 7,29 x 5,30 - 0,36 x 0,36) x 0,97	1	37,35			
	<u>Küche</u> 2,52 ⁵ x 3,97 ⁵ x 0,97	1		9,74		
	<u>WC</u> 1,50 x 1,25 x 0,97				1,82	
	<u>Flur</u> 1,50 x 2,62 ⁵ x 0,97				3,62	
	<u>Diele</u> (3,04 x 2,87 ⁵ - 1,00 x 0,70) x 0,97				7,80	
		2	37,35	9,74	13,44	
			zus.	60,53	m ²	
<u>Dachgeschoß</u>						
	<u>Schlafen</u> 3,72 x (3,70 - 1,00/2) + 1,76 x (2,42 - 1,00/2)	1	15,26			
	<u>Kind</u> 3,72 x (2,43 ⁵ - 1,00/2)	1	7,19			
	<u>Gast</u> 2,29 x (3,70 - 1,00/2) - 0,60 x (2,42 - 1,00/2)	1	8,48			
	<u>Bad</u> 2,29 x (2,43 ⁵ - 1,00/2) + 1,10 x (3,00 ⁵ - 1,00/2) + 0,90 x 0,80				7,91	
	<u>Flur</u> 1,62 ⁵ x 3,36 + 0,98 ⁵ x 1,46 - 0,36 x 0,36				6,77	
		3	30,95		14,68	
			zus.	45,63	m ²	
<u>Zusammenstellung</u>						
	Erdgeschoß	2 R =	60,53	m ²		
	Dachgeschoß	3 R =	45,63	m ²		
		5 R =	106,16	m ²		