

**WOHNEN,  
WO ANDERE  
URLAUB MACHEN  
3-ZIMMER-WOHNUNG  
IN TRAVEMÜNDE**



# WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

## 3-ZIMMER-WOHNUNG IN TRAVEMÜNDE



Lofotenweg 2  
23570 Travemünde



**KAUFPREIS: 329.000 EUR**

### ECKDATEN:

Etagenwohnung 1.OG

Wohnfläche: 87m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 24

Baujahr: 1974

8 Wohnetagen

2 Wohn- und Schlafzimmer

1 Vollbad

Balkon

Kellerraum

Fahrstuhl

Fernwärme

Bezugsfertig 01.09.2025

### KONTAKTDATEN

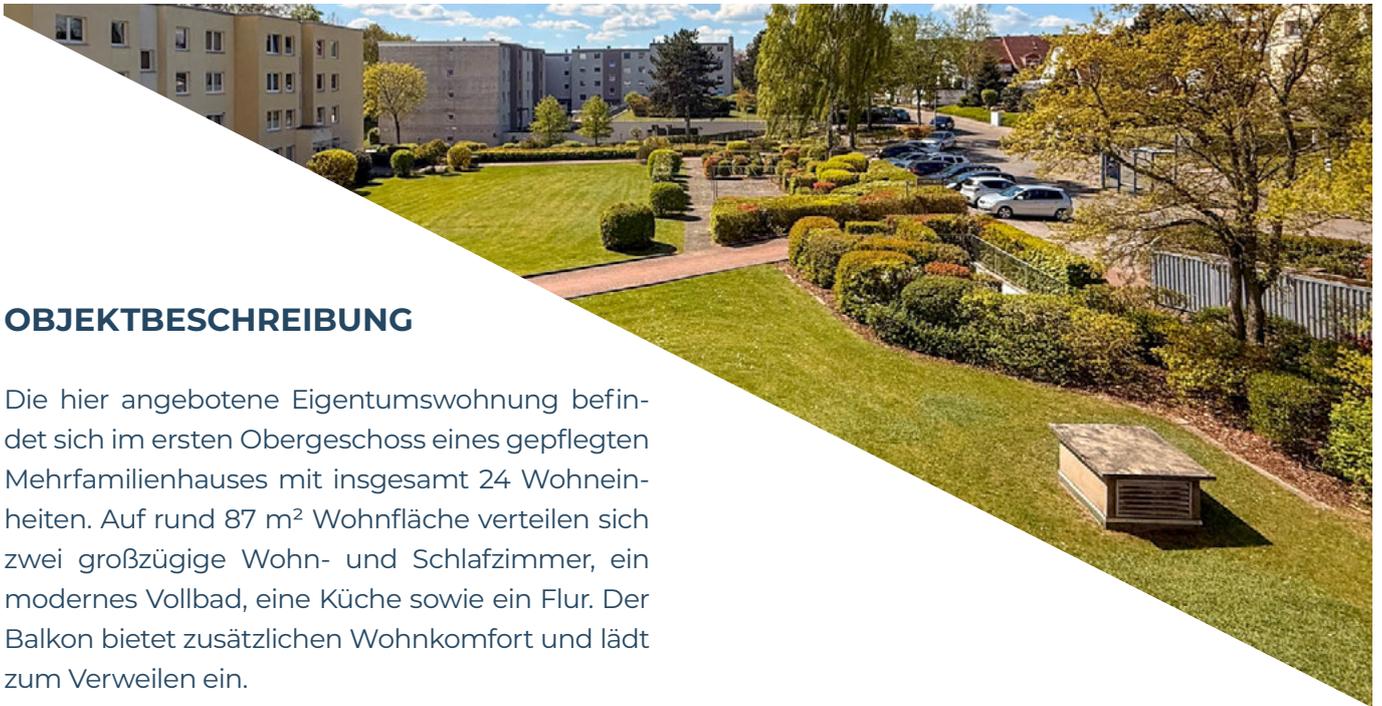
CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

**[g.richter@finanzmakler-luebeck.de](mailto:g.richter@finanzmakler-luebeck.de)**

Machen Sie sich selbst ein Bild und begehen Sie  
das Haus über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

[https://www.finanzmakler-luebeck.de/  
panorama/lofotenweg/](https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/lofotenweg/)



## OBJEKTbeschreibung

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Auf rund 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei großzügige Wohn- und Schlafzimmer, ein modernes Vollbad, eine Küche sowie ein Flur. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Verweilen ein.

Die Küche sowie die Fußböden wurden im Jahr 2023 umfassend modernisiert und befinden sich in sehr gutem Zustand. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Dank des vorhandenen Fahrstuhls, der schon im Hochparterre startet, ist die Wohnung auch für ältere Menschen bequem erreichbar. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Fernwärmeversorgung.

Bezugsfrei ist die Wohnung ab dem 01.09.2025



## HAUSGELD, KOSTEN, RÜCKLAGE

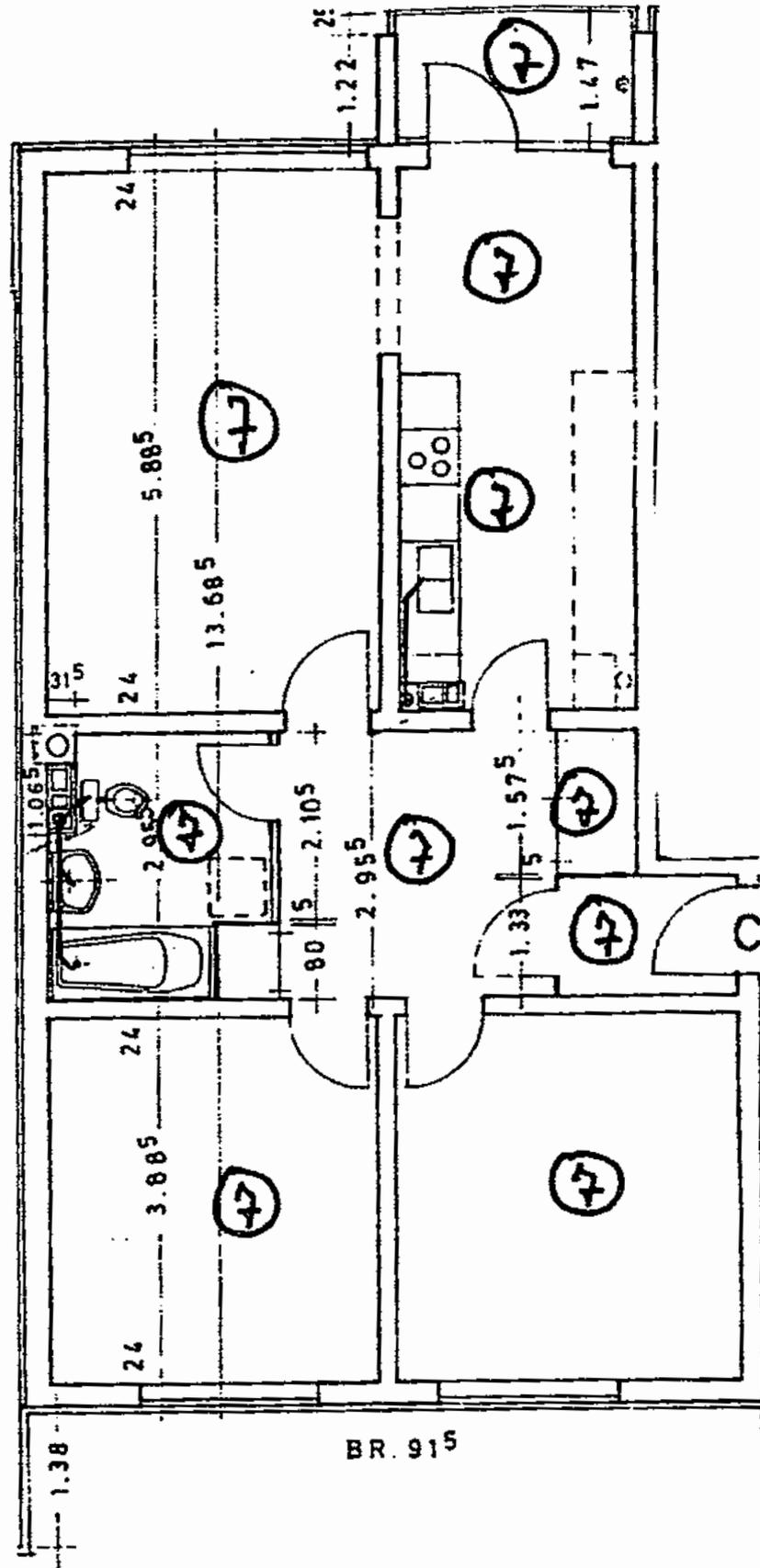
Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld 409,47 EUR, davon entfallen 85,62 EUR auf die Erhaltungsrücklage. Die nicht umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich auf 544,45 EUR jährlich. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung befindet sich die Wohnung in einer wirtschaftlich stabilen Eigentümergemeinschaft. Zum Stichtag 31.12.2023 betrug die Gesamtrücklage:

Girokonto: 11.552,45 EUR

Erhaltungsrücklage: 690.216,83 EUR

Eine Sanierung der Trinkwasserleitungen im Gebäude wurde bereits beschlossen. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungsphase, das genaue Vorgehen sowie der konkrete Zeitplan müssen noch abgestimmt werden. Ziel ist es, die Infrastruktur des Hauses nachhaltig zu modernisieren und langfristig die Qualität der Wasserversorgung zu sichern.



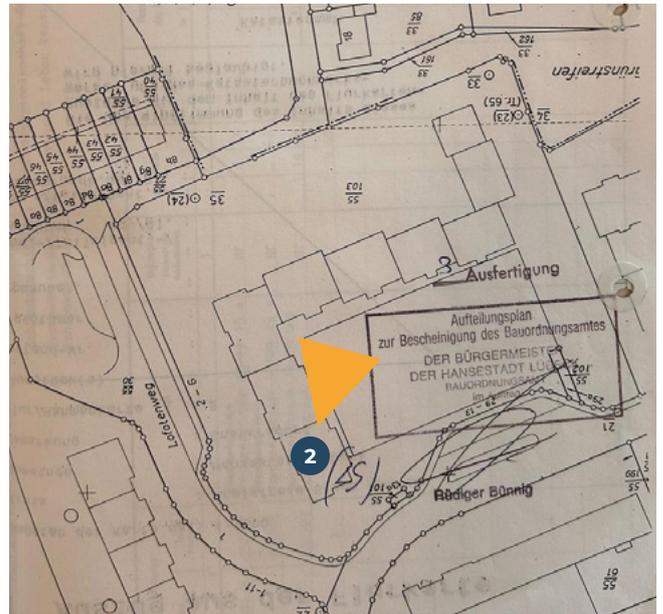




## LAGE

Travemünde gehört zu den beliebtesten Stadtteilen Lübecks und verbindet maritimes Flair mit guter Infrastruktur. Die Wohnung liegt im Lofotenweg, in ruhiger und grüner Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die Ostsee ist in wenigen Minuten erreichbar und macht diese Lage besonders attraktiv – sei es zur Eigennutzung oder Vermietung.

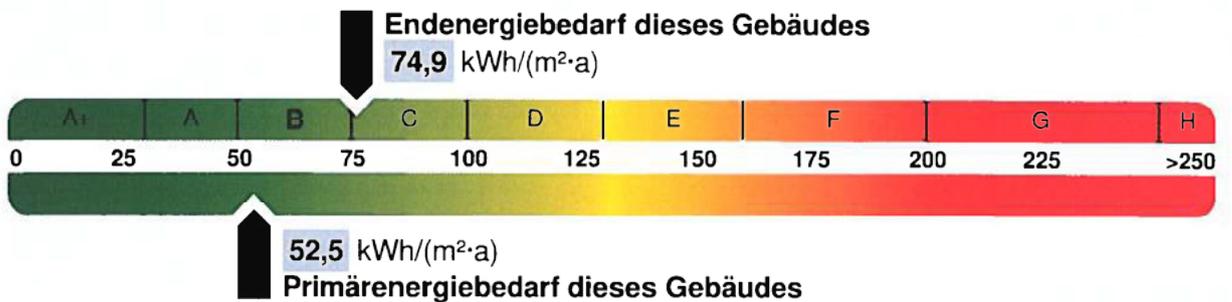
Die Anbindung an die Lübecker Innenstadt sowie überregionale Ziele ist durch den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zur B75 hervorragend.



## SANIERUNGSZUSTAND UND ENERGETIK

Das Gebäude wurde 1974 errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, gepflegten Zustand. Alle wichtigen baulichen Bestandteile wie Heizung, Dach und Elektrik werden regelmäßig überprüft und instandgehalten. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme.

Treibhausgasemissionen **13,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)**



## FAZIT

Diese Wohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, den durchdachten Schnitt und die ruhige Lage nahe der Ostsee. Sie eignet sich ideal zur Eigennutzung im Alter oder als sichere Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Machen Sie sich selbst ein Bild und begeben Sie die Wohnung über diesen Link zum 3-D-Rundgang:

<https://www.finanzmakler-luebeck.de/panorama/lofotenweg/>

Alle finanzierungsrelevanten Daten und Unterlagen werden bereitgestellt.



## KONTAKTDATEN

CS Finanz GmbH & Co. KG  
Ratzeburger Allee 14a  
23564 Lübeck

FON: 0451-160 8450

[info@finanzmakler-luebeck.de](mailto:info@finanzmakler-luebeck.de)

**CS FINANZ**  
GmbH & Co. KG

## INFORMATION

Bei Abschluss eines Maklervertrags mit Provisionsvereinbarung über eine Eigentumswohnung mit beiden Kaufvertragsparteien (sog. „Doppeltätigkeit“) muss die Provisionshöhe für beide Seiten gleich sein. 2,75 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.