



# EXPOSÉ



# WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE AN DER OSTSEE!

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einem der schönsten Wohnviertel Lübeck-Travemündes. Dieses liebevoll gepflegte Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung auf einem 1.071 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Nur einen kurzen Spaziergang vom Strand entfernt, erwartet Sie hier eine Oase der Ruhe und Geborgenheit. Genießen Sie die frische Meeresluft, das maritime Flair und die charmante Atmosphäre Travemündes – dem traditionsreichen Seebad, das mit seiner lebendigen Promenade, den malerischen Gassen und seinem speziellen Urlaubsgefühl jeden Tag zu etwas Besonderem macht.

Lassen Sie sich von der Kombination aus exklusivem Wohnambiente und der einzigartigen Lage an der Ostsee begeistern – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



# OBJEKTDATEN

Dieses repräsentative Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung besticht durch seine zeitlose Architektur, großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit stilvollem Kamin und die offene Designerküche schaffen ein einzigartiges Wohnambiente. Mit rund 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für Familien, Gäste oder das Zusammenleben mehrerer Generationen.

Die moderne, energieeffiziente Bauweise mit Erdwärme und dreifach verglasten Fenstern sorgt für Komfort und niedrige Betriebskosten.

Der liebevoll gestaltete Garten, die großzügigen Terrassen sowie eine Garage und ein Carport machen dieses Anwesen zu einem besonderen Rückzugsort – nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt.

01

## LAGE & UMFELD

**Ort:** Lübeck-Travemünde

**Lage:** Ruhiges Wohngebiet, fußläufig zum Strand

02

## GRUNDSTUECK & WOHNFLAECHE

**Grundstücksgröße:** 1.071 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche:** 330,54 m<sup>2</sup>

**Anzahl Wohneinheiten:** 2

**Hauptwohnung (EG):** 200,28 m<sup>2</sup>

**Einliegerwohnung (OG):** 130,26 m<sup>2</sup>

**Garage und Carport**

03

## BAU & ZUSTAND

**Baujahr:** 2010

**Bauweise:** Massivbau, offen & modern

**Heizung:** Erdwärmeheizung,

**Fußbodenheizung**

**Fenster:** 3-fach verglast

**Energieausweis:** Bedarfsausweis A+

**Zustand:** Sehr gepflegt



# LAGE

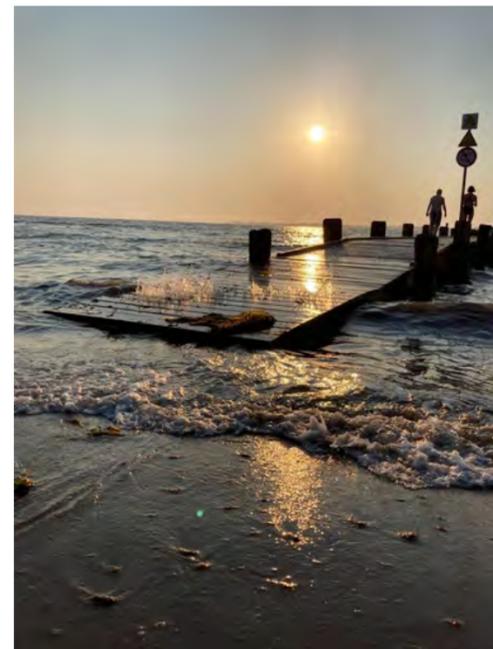
Das Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete von Lübeck-Travemünde – ruhig gelegen und dennoch nur einen kurzen Spaziergang vom Ostseestrand entfernt. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer entspannten, familienfreundlichen Atmosphäre.

Das traditionsreiche Seebad an der Lübecker Bucht verbindet maritimes Flair mit urbanem Komfort. Die belebte Promenade, der malerische Hafen und zahlreiche Cafés, Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar und laden zum Flanieren und Genießen ein. Für Familien stehen Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

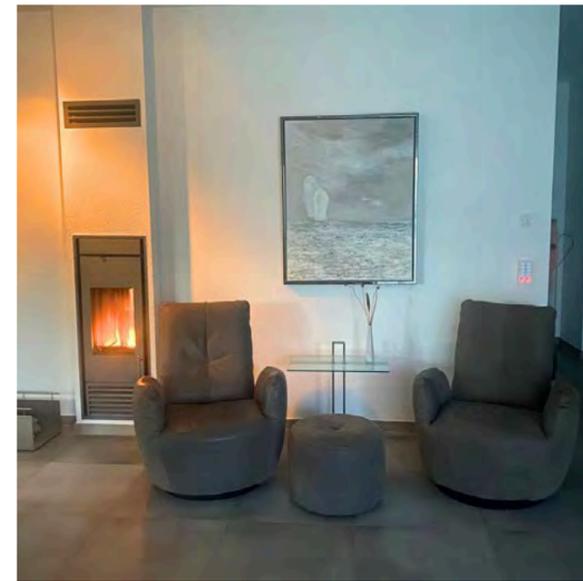
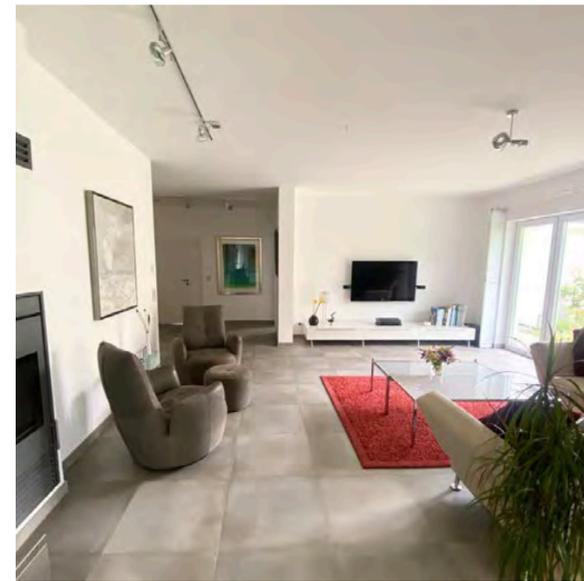
Die hervorragende Anbindung an die Ostseeautobahn A1 ermöglicht Ihnen eine schnelle Fahrt sowohl ins Zentrum von Lübeck als auch nach Hamburg.

Ein besonderes Highlight für Golfliebhaber ist der wunderschön in die Landschaft eingebettete Travemünder Golfplatz. Hier genießen Sie gepflegte Fairways, eine herrliche Aussicht und vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung in exklusiver Atmosphäre – und das alles nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

Ob Golf, Wassersport, Spaziergänge am Strand oder entspannte Stunden im eigenen Garten – hier erleben Sie das ganze Jahr über eine außergewöhnliche Lebensqualität.



# ERDGESCHOSS WOHNEN



Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohnraum, der sich offen und einladend über die größte Fläche des Hauses erstreckt. Hier gehen Eingangsbereich, Essbereich und die exklusive Küche nahtlos ineinander über und schaffen ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept.

Großflächige bodentiefe Fenster entlang der Außenwände sorgen für lichtdurchflutete Räume. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten und erleben zu jeder Jahreszeit die Nähe zur Natur. Zwei direkte Zugänge führen Sie bequem auf die großzügigen Terrassen und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die offene Raumgestaltung, die hochwertige Ausstattung und das harmonische Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich verleihen dem Raum eine einladende Weite und ein stilvolles, offenes Wohngefühl.

# KÜCHE

Die offene Designer-Küche von bulthaup ist ein echtes Highlight des Hauses: Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und perfekt in den Wohnraum integriert, lädt sie zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Im Mittelpunkt steht die moderne Kochinsel mit einer speziellen Wok-Herdplatte – ideal für kreative Kochabende.

Die Einbaugeräte stammen von den renommierten Marken Miele und Gaggenau und bieten erstklassigen Komfort. Als besondere Ausstattung verfügt die Küche außerdem über einen hochwertigen Dampfgarer, der in die Küchenzeile integriert ist und gesunde, schonende Zubereitung ermöglicht.

Von der Küche aus gelangen Sie direkt in den angrenzenden Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und praktische Arbeitsflächen bietet.



Ein eleganter, eingebauter Weinschrank rundet das exklusive Angebot ab und sorgt dafür, dass edle Tropfen stets perfekt temperiert bereitstehen.

Die Kombination aus modernem Design, hochwertigen Materialien und durchdachter Ausstattung macht diese Küche zu einem Ort, der Alltag und Design auf elegante Weise verbindet.



# SCHLAFZIMMER

Das Schlafzimmer bietet mit seiner großzügigen Fläche viel Raum für Erholung und persönlichen Rückzug. Der direkte Zugang zum Garten ist ein besonderes Highlight: Beginnen Sie den Tag mit einem Blick ins Grüne und genießen Sie schon morgens vom Bett aus die entspannte Atmosphäre Ihres Gartens.

Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten – ideal für einen entspannten Start in den Tag.



# BAD EN SUITE

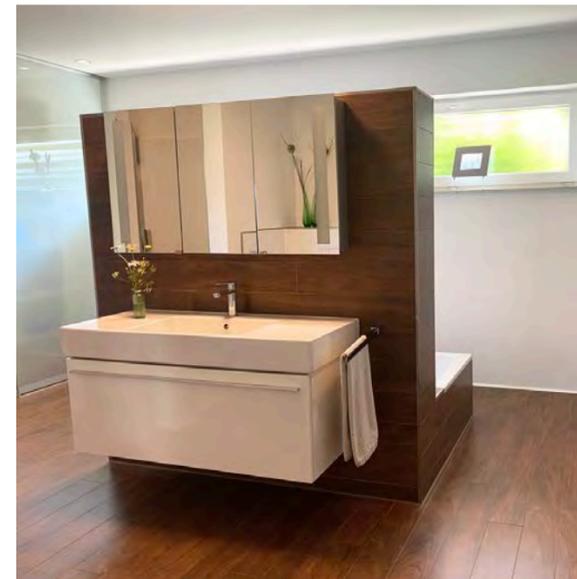
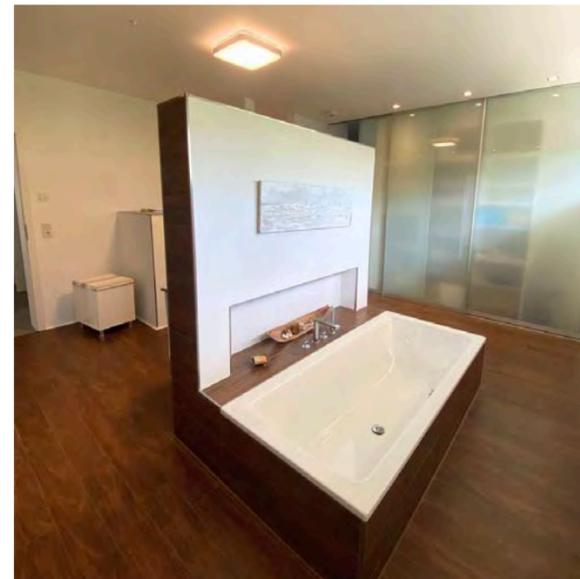
Das großzügige Bad grenzt direkt an das Schlafzimmer. Es überzeugt durch seine moderne, offene Gestaltung und eine angenehme Helligkeit.

Bodentiefe Milchglas-Schiebetüren und ein langes, mattiertes Fensterband sorgen für viel Tageslicht und Privatsphäre zugleich. Hinter den Schiebetüren befinden sich praktische Einbauschränke, die für zusätzlichen, verdeckten Stauraum sorgen.

Der Waschtisch bietet viel Ablagefläche und wird durch einen hochwertigen Spiegelschrank ergänzt. Auf der Rückseite des großen Waschtisches ist eine stilvoll integrierte Badewanne platziert – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die bodengleiche, offen gestaltete Dusche und das stilvoll integrierte WC sind dezent durch Wände abgetrennt und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das Bad vereint Funktionalität und Design auf hohem Niveau – ein Ort zum Wohlfühlen, der den modernen Charakter des Hauses unterstreicht.





# GARTEN

Der weitläufige Garten zählte zu den schönsten Bereichen dieser Immobilie und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und gepflegt. Üppige Blumenbeete, farbenfrohe Sträucher und zahlreiche Bäume sorgen das ganze Jahr über für eine lebendige Atmosphäre – besonders im Frühling und Sommer entfaltet der Garten seine volle Blütenpracht und wird zum kleinen Paradies.

Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein idyllischer Teich mit einem kleinen Brunnen, der für eine entspannte, schöne Stimmung sorgt. Ob Sie die Ruhe genießen, mit der Familie feiern oder einfach die Natur beobachten möchten – dieser Garten bietet Ihnen zu jeder Zeit einen Ort der Erholung und Inspiration.



# TERRASSEN

Das Haus bietet mehrere Terrassenbereiche, die das Leben im Freien zu jeder Tageszeit ermöglichen.

Vom Essbereich des Hauses gelangen Sie auf die großzügige, nach Süden ausgerichtete Hauptterrasse, aus hochwertigem Bankiraiholz

gefertigt. Hier findet ein großer Esstisch bequem Platz. Eine moderne Markise spendet an sonnigen Tagen angenehmen Schatten und sorgt für höchsten Komfort bei Ihren Mahlzeiten im Freien.

Am idyllischen Teich im hinteren Garten lädt eine separate Terrasse aus Bankiraiholz mit bequemen

Liegestühlen zum Sonnenbaden ein – perfekt, um dem leisen Plätschern des Brunnens zu lauschen.

Rund um das Haus verläuft ein breiter Weg, der zusätzliche Möglichkeiten für gemütliche Sitzecken bietet – ideal, um zu jeder Tageszeit den Garten aus einer neuen Perspektive zu erleben.



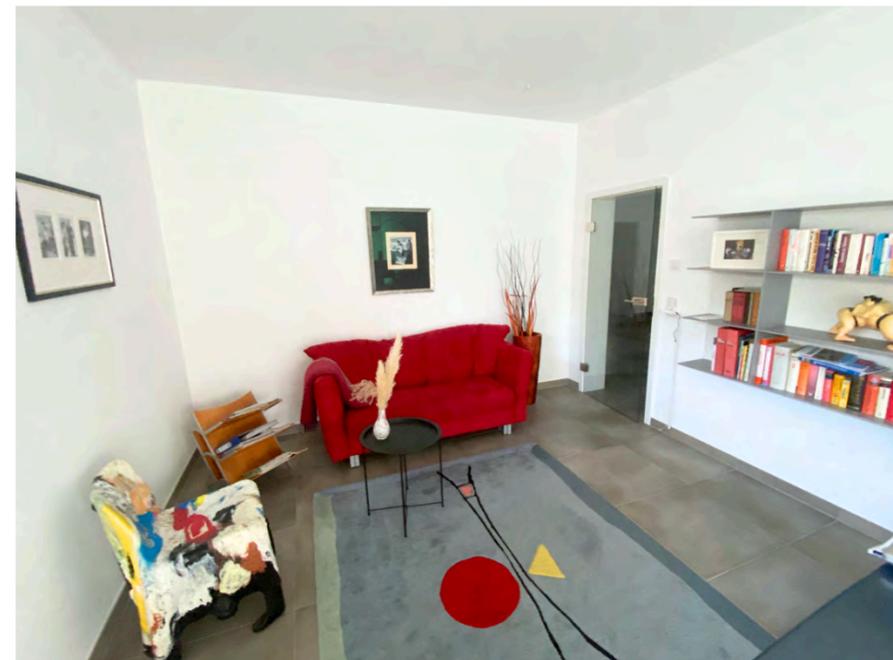
# WEITERE RÄUME IM ERDGESCHOSS

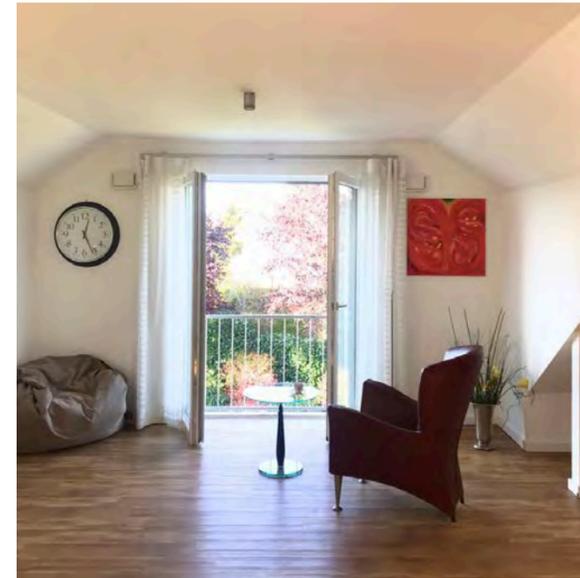


Im Eingangsbereich sorgt eine praktische Garderobe für Ordnung und einen freundlichen Empfang.

Der separate Büroraum bietet einen ruhigen Platz zum Arbeiten oder für individuelle Hobbys.

Das Gäste-WC ist schlicht, modern und funktional gestaltet.





# OBER- GESCHOSS WOHNEN



Auch die Einliegerwohnung im Obergeschoss zeichnet sich durch ihre großzügige Raumaufteilung aus.

Der elegante Design-Fußboden in Eichenholz-Optik verleiht allen Bereichen eine warme, moderne Ausstrahlung und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre. Das bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten öffnet den Wohnraum zusätzlich visuell.

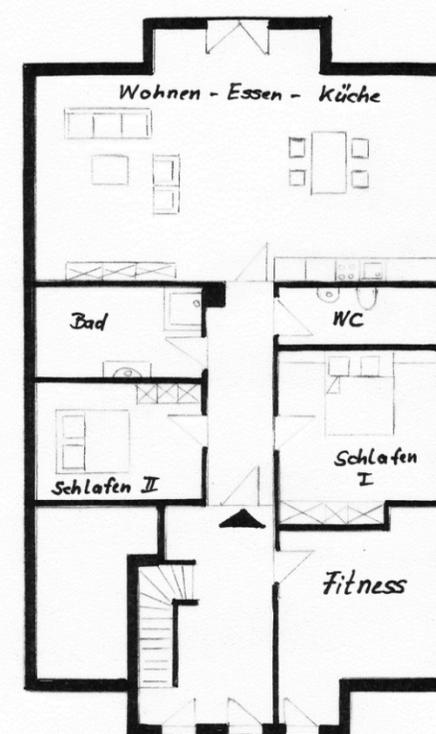
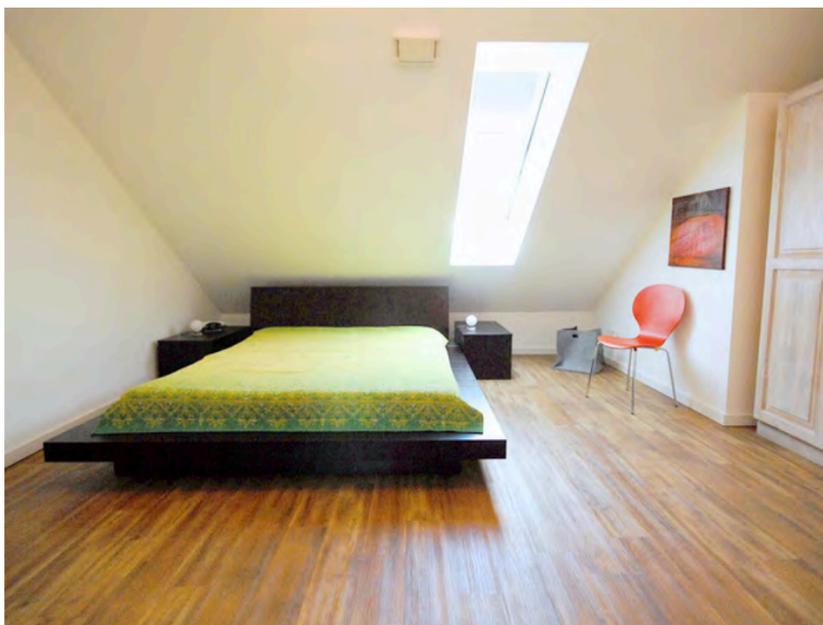
Diese Wohnung eignet sich perfekt für Gäste, erwachsene Kinder oder als eigenständige Wohneinheit.

# WEITERE RÄUME IM OBERGESCHOSS



Ergänzt wird das Raumangebot der Einliegerwohnung durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC.

Außerhalb der Wohnung, im Flurbereich des Obergeschosses, stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum und ein vielseitig nutzbares Zimmer zur Verfügung – beispielsweise als Hobbyraum, Arbeitszimmer oder weiteres Gästezimmer. Diese durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und macht die Einliegerwohnung zu einer flexiblen und komfortablen Wohnlösung.



Die Räume sind durch versetzbare Leichtbauwände getrennt, was Ihnen maximale Flexibilität bei der Gestaltung bietet. So können die Wohnbereiche ganz nach Ihren individuellen Wünschen angepasst und bei Bedarf unkompliziert umgebaut werden – ideal für sich ändernde Lebenssituationen oder besondere Anforderungen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der geräumige Dachboden, der bequem über das Obergeschoss erreichbar ist.

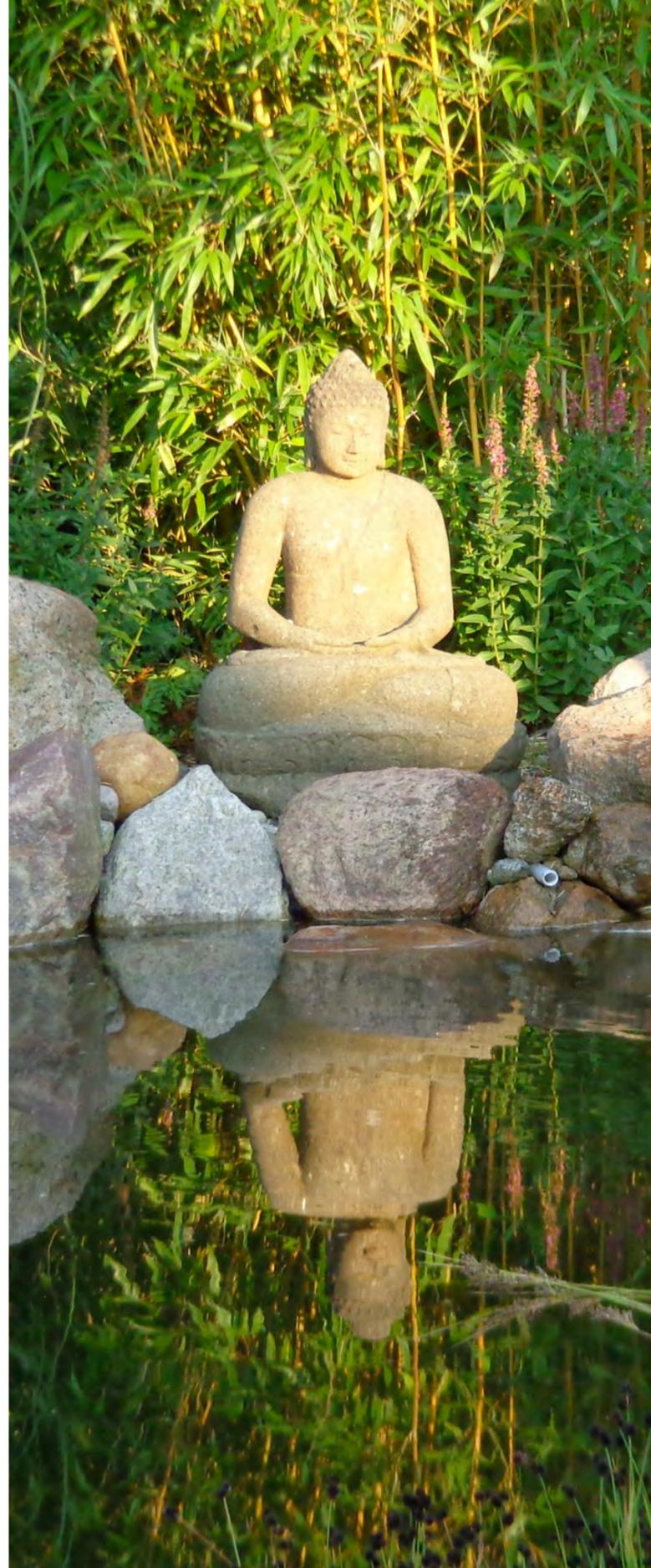
# IHR NEUES ZUHAUSE WARTET AUF SIE

Dieses außergewöhnliche Haus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine traumhafte Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

 [familiediebitz@gmail.com](mailto:familiediebitz@gmail.com)



Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Teilungserklärung mit zwei Grundbüchern – Verkauf nur gemeinsam möglich)
Wohnfläche	330,54 Quadratmeter
Baujahr	2010
Zustand	Sehr gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis A+
Heizungsart	Erdwärmeheizung
Kaufpreis	1.795.000€ <b>Käufer zahlt keine Maklergebühren</b>
Termin	Grundstück und Hauptwohnung: Juli 2026 Einliegerwohnung früher nach Absprache