

## Villa Achterdeck in Travemünde

23570 Lübeck / Travemünde, Villa zum Kauf

Objekt-ID: H-312-23



Wohnfläche ca.: **227 m<sup>2</sup>** – Gesamtfläche ca.: **328 m<sup>2</sup>** – Zimmer: **6** – Kaufpreis: **699.000**  
**EUR**



## Villa Achterdeck in Travemünde

Objekt-ID	H-312-23
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	Achterdeck 23-27 23570 Lübeck / Travemünde
Gemarkung	Gneversdorf
Flur	003
Flurstück	475
Wohnfläche ca.	227 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	101 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	328 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	848,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1929
Zustand	sanierungsbedürftig
Außenstellplätze	3
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	699.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses Unikat verspricht seinen zukünftigen Bewohnern Privatsphäre und ein exklusives Wohnambiente. Mit ihrer klaren Linienführung und den stilbildenden Runderlementen bietet die Villa Achterdeck eine einzigartige Architektur und Raumaufteilung. Entdecken Sie das Potenzial einer Immobilie, die Exklusivität und Lebendigkeit an einem Ort vereint.

Aus den oberen Geschossen der Villa Achterdeck hat man einen wunderbaren und unverstellten Blick auf die Lübecker Bucht und den Priwall.

Einige offene Worte zur zukünftigen, umliegenden Bebauung und zum Zustand der Villa:

Auf dem jetzt noch freien Grundstück sind drei freistehende Baukörper geplant, in denen ca. 30 Eigentumswohnungen Platz finden werden. Ein Baukörper westlich der Altbauvilla und zwei Baukörper nördlich der Villa am Strandweg. Unter den beiden Baukörpern am Strandweg befindet sich eine Tiefgarage.

Die zentrale Zufahrt zur Tiefgarage wird sich am nördlichen Grundstücksrand der Altbauvilla befinden, Zufahrt also vom Leegerwall, kombiniert mit der Zufahrt zu den Stellplätzen für die Altbauvilla an der östlichen Seite des Gebäudes.

Diese Planungen befinden sich aktuell in Abstimmung mit der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck.

Baurechtlich werden nur Wohnungen als Erstwohnsitz genehmigt, Ferienwohnungen werden nicht erlaubt sein.

Der Baubeginn für diese Maßnahme steht nicht fest, ab potenziellem Beginn ist mit bis zu zwei Jahren Bautätigkeit in Ihrer Nachbarschaft zu rechnen.

Die Villa ist einem einem komplett sanierungsbedürftigen Zustand. Sie steht seit 4 Jahren leer und ist unbeheizt. Auf den Tapeten, z.B. im ersten Stock hat sich Schimmel gebildet.

Der Eigentümer hat eine Schadstoffanalyse in Auftrag gegeben, die natürlich jedem Interessenten ausgehändigt wird. Im Ergebnis ergeben sich geringe Belastungen verschiedener Schadstoffe, die zum Zeitpunkt des Gutachtens in 2020 mit einem geschätzten Kostenaufwand von rund 18.000 € beseitigt werden können.



## Ausstattung

Die Villa Achterdeck, eine ehemalige Kapitänsvilla mit Geschichte, steht unter Denkmalschutz und verbindet historischen Charme mit modernen Gestaltungsmöglichkeiten. Trotz Sanierungsbedarf bietet sie die einzigartige Chance, ein individuelles Zuhause zu schaffen. Im Inneren lässt sich die Raumaufteilung neu denken, um das Haus nach persönlichen Vorstellungen zu formen. Der Denkmalschutz gewährleistet dabei die Bewahrung des charakteristischen Äußeren der Villa. Ein Projekt für Visionäre, die in der Lage sind, Tradition und Moderne in Einklang zu bringen und aus der Villa Achterdeck ein wahres Unikat zu machen.

Die Villa Achterdeck besticht durch ihre Liebe zum Detail, von der typisch norddeutschen Backsteinfassade bis zu den einzigartigen Innenräumen. Ihre Architektur vereint gerade Linien mit einer markanten Rundform, die sich über alle Etagen erstreckt und im Inneren durch einen 180° Panoramablick beeindruckt. Im Inneren unterstreichen Schiebetüren mit filigranen Glasdetails, Stuckelemente, klassisch gestaltete Treppengeländer und viele weitere bauliche Feinheiten den einzigartigen Charakter der Villa. Jedes einzelne Element erzählt die Geschichte der Liebe zum Detail, die die Villa Achterdeck auszeichnet und zu einem besonderen Ort machen.

Die Villa Achterdeck spricht alle an, die Wert auf repräsentative Eleganz und private Rückzugsorte legen. Im Erdgeschoss entfaltet sich ein großzügiger Bereich, ideal für gesellschaftliche Anlässe auf hohem Niveau oder gemütliche Abende mit Freunden. Diese Räumlichkeiten sind darauf ausgerichtet, unvergessliche Momente zu schaffen. In den oberen Etagen findet sich der private Bereich der Villa, der Ruhe und Behaglichkeit bietet. Hier spiegelt sich die Persönlichkeit der Bewohner wider, abseits des geselligen Trubels. Die Villa Achterdeck vereint somit auf einzigartige Weise öffentliche Grandezza mit privater Intimität. Für einen ersten Eindruck von der Zukunft dieser Immobilie haben wir zwei Räume mit unseren HomeStaging-Experten eingerichtet und freuen uns auf Ihren Besuch vor Ort.

Das zweite Obergeschoss der Villa Achterdeck eröffnet ein Universum an Möglichkeiten – mit Blick auf die Ostsee. Ob als exklusives HomeOffice, inspirierendes Atelier, ruhiger Yogaraum, entspannende Wellness-Oase oder eine andere maßgeschneiderte Nutzung – hier ist der Ort, an dem Träume Wirklichkeit werden. Die flexible Gestaltung ermöglicht es, diesen Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen zu prägen und so ein Zuhause zu schaffen, das in jeder Hinsicht den eigenen Bedürfnissen entspricht. In der Villa Achterdeck fließt alles zusammen, um ein einzigartiges Wohnerlebnis zu gewähren.



## Lage

Von Natur aus schön

Gelegen in einer ruhigen Straße, nicht weit zum Godewindpark, steht die Villa Achterdeck. Abseits der Touristenrouten und gleichzeitig nur einen kurzen Fußweg vom Strand entfernt. Der Weg zum Strand führt in weniger als acht Gehminuten durch eine charmante Nachbarschaft am Kurpark entlang.

Echt Ostsee – echt Travemünde: Mit einer hervorragenden Anbindung an das pulsierende Leben der Region Ostholstein und Lübeck; bekannt für sein reiches kulturelles Erbe, seine vielfältige Gastronomieszene und ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten. Selbst Hamburg erreicht man bequem mit dem Auto oder der Bahn in weniger als einer Stunde Fahrzeit. Die Villa Achterdeck ist somit der perfekte Ort für diejenigen, die eine exklusive Wohnlage mit der Nähe zu Natur und Kultur vereinen möchten.

## Sonstiges

Altbauvilla, gute Lage zum Strand, Unikat, sanierungsbedürftig, Denkmalschutz

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



Objektfotos



Villa Achterdeck



Imposante Erscheinung



Auch von oben schön



Die Ostsee im Blick





Detail Fassade



Formvollendet rund



Herzlich Willkommen in der Diele im Erdgeschoss



Gute Zeit mit Familie und Freunden





Ausspannen im Wohnbereich



Essbereich Erdgeschoss (19,8 m<sup>2</sup>)



innenliegende Schiebetür



Wohnen im Erdgeschoss (24,5 m<sup>2</sup>)



Flur Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss





Wer möchte nicht so nach Hause kommen??!



Detail Hauseingang



Schon vom Balkon ein toller Blick



hintere Ansicht, Garage

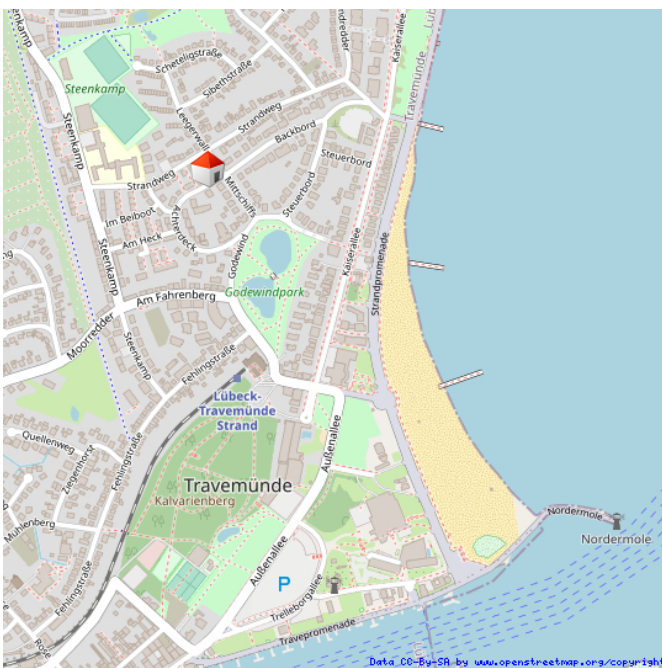




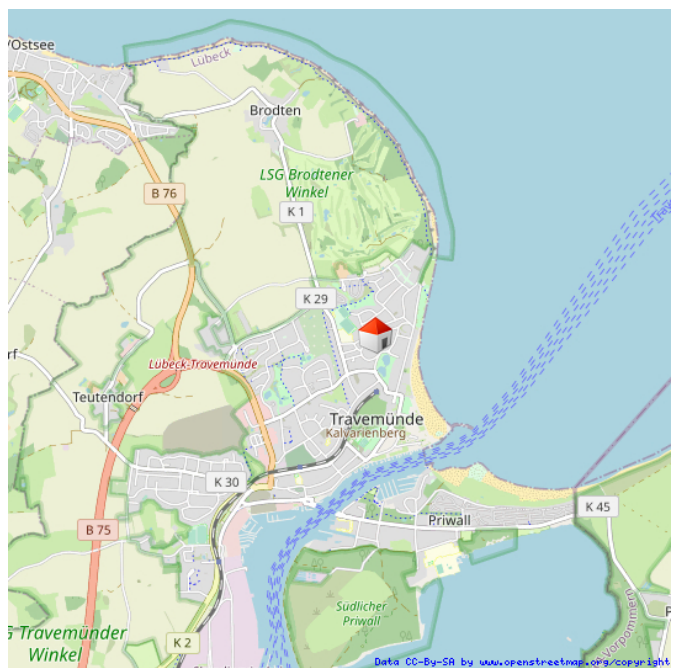
seitliche Ansicht



Wann kommen Sie zur Besichtigung?



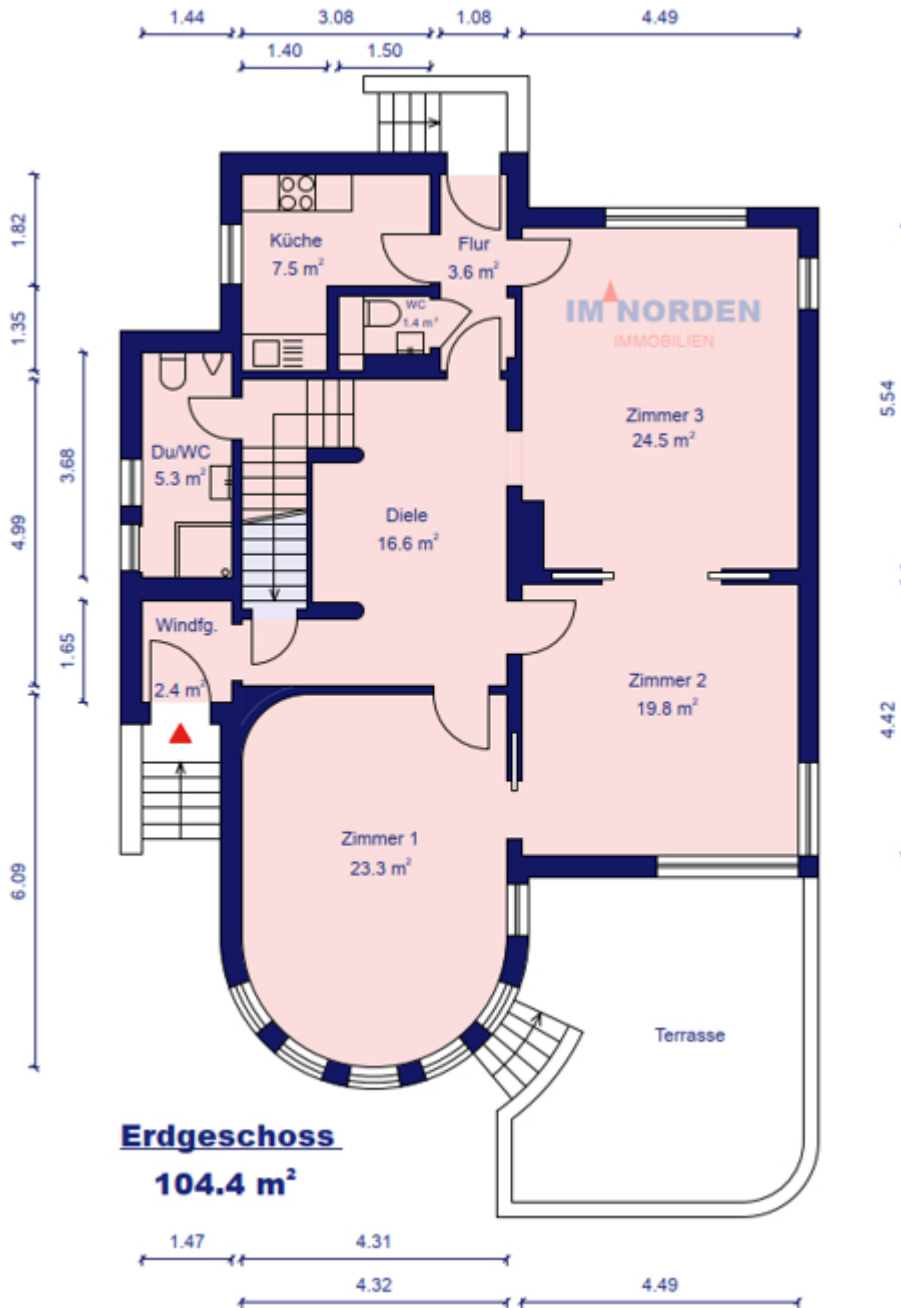
Lageplan



Lageplan

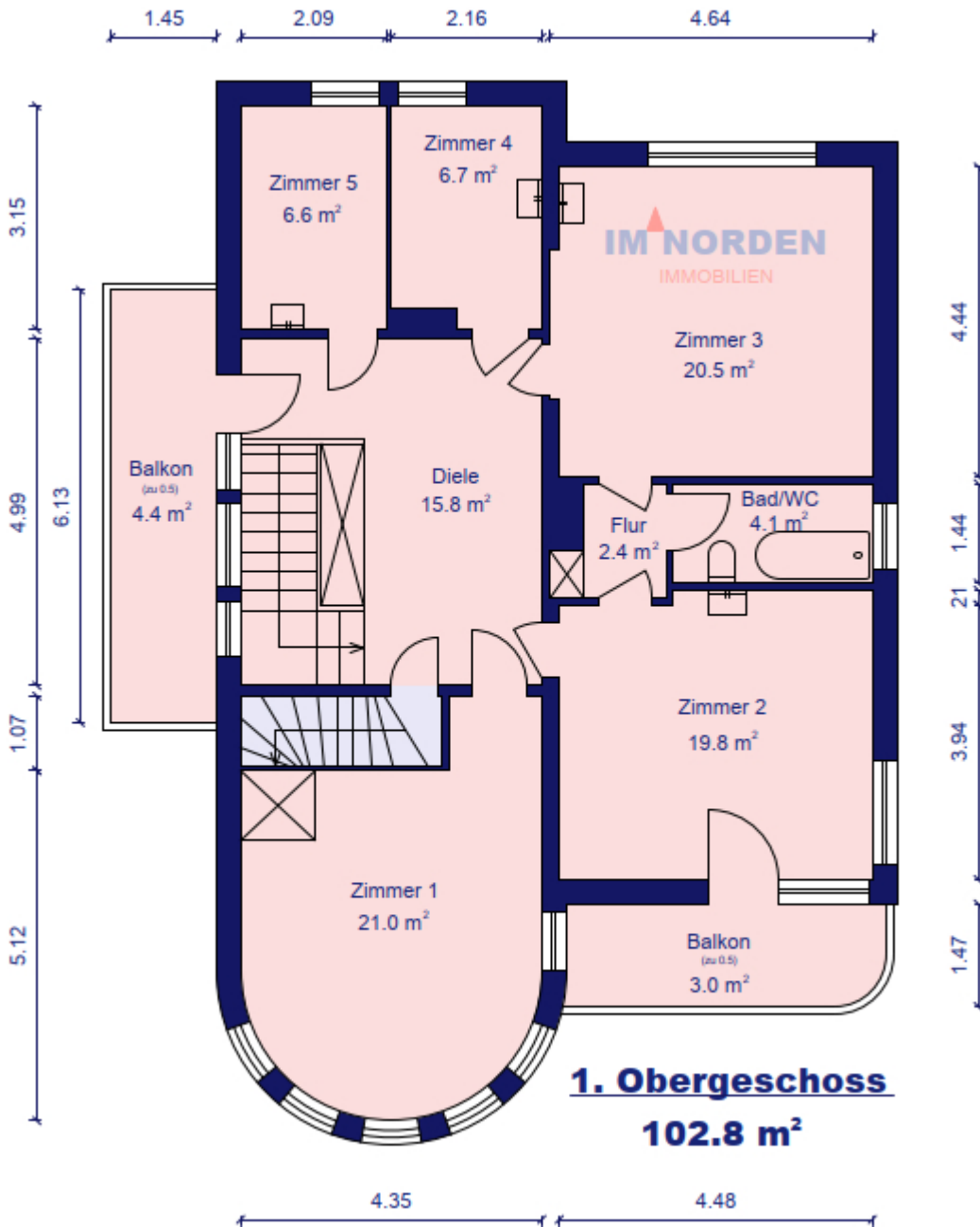


Grundrisse



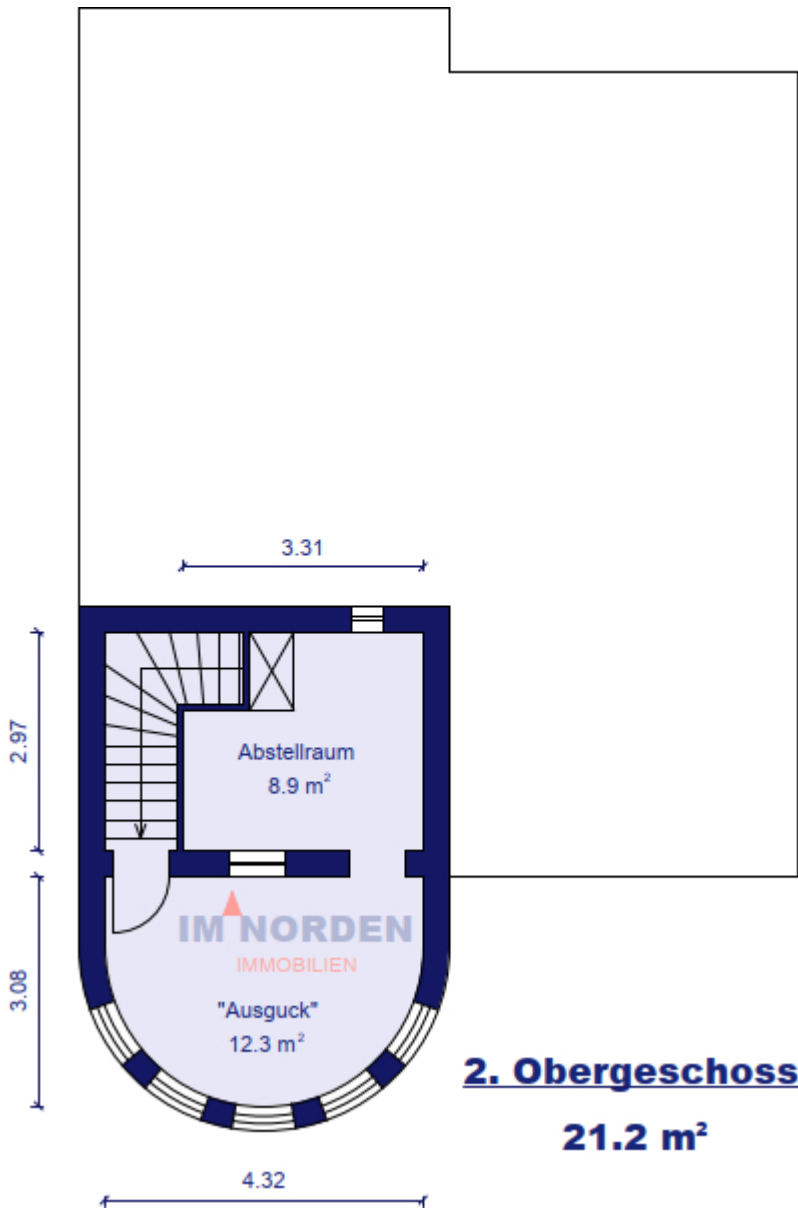
Grundriss Erdgeschoss





Grundriss 1. Obergeschoss



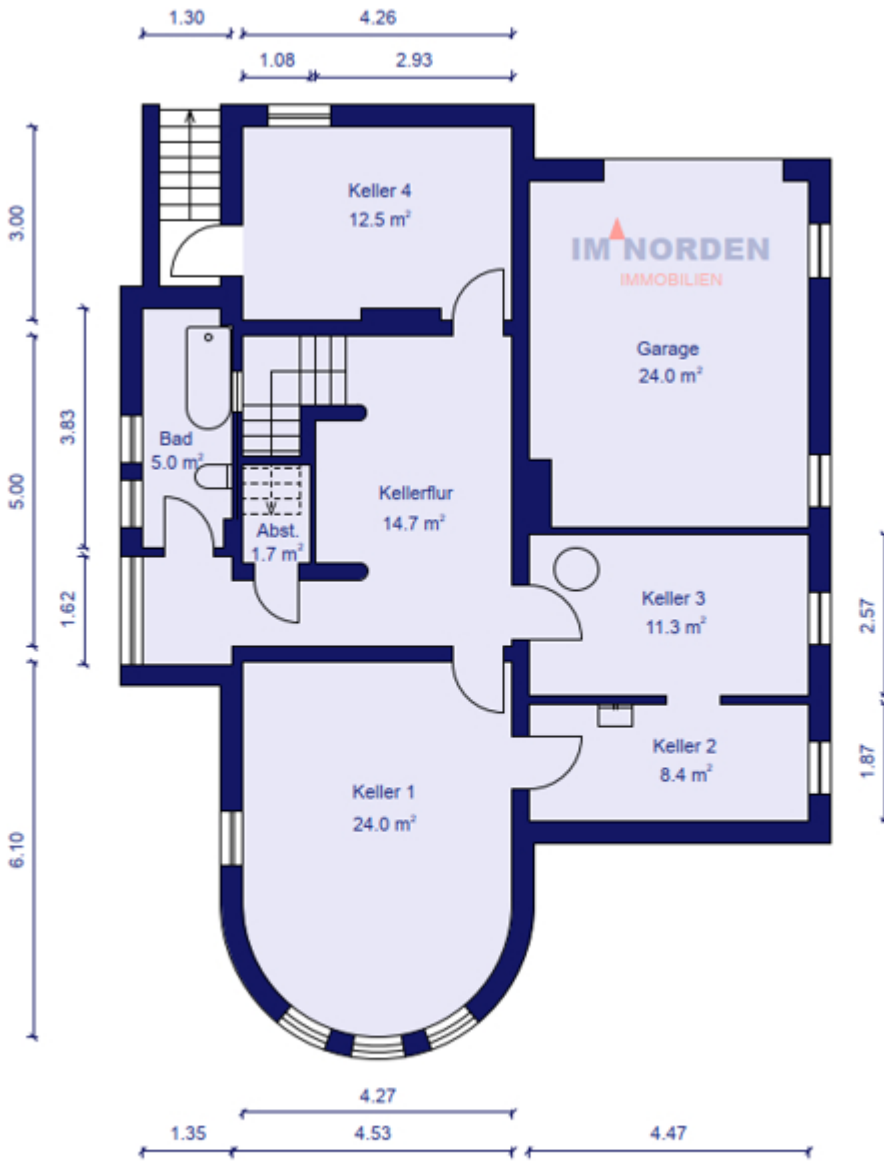


**2. Obergeschoss**

**21.2 m<sup>2</sup>**

Grundriss 2. Obergeschoss





**Kellergeschoss**

**101.6 m<sup>2</sup>**

Grundriss Kellergeschoss



## Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	00494521790450
Telefon	00491709050219





## Impressum

IM NORDEN IMMOBILIEN GMBH  
Vertretungsberechtigte Geschäftsführer  
Eberhard Rupprecht | Martin Ohm

Anschrift  
Plöner Strasse 56 | 23701 Eutin

Kontaktdaten  
Telefon: +49 (0)4521 / 79045-0  
Fax: +49 (0)4521 / 79045-29  
E-Mail: [info@im-norden-immobilien.de](mailto:info@im-norden-immobilien.de)  
Internet: <http://www.im-norden-immobilien.de>

Registergericht  
Amtsgericht Lübeck | HRB 12501

USt-IdNr.: DE 286875817

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch den Bürgermeister der Stadt Eutin.

Zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK zu Lübeck  
Fackenburger Allee 2 | 23554 Lübeck

