Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ostseeperle mit Meeresrauschen und Urlaubsflair I Modernes Appartement mit Terrasse Kühlungsborn Ost

Objektnummer: 25092025

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 57 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25092025
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnung	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m²
Vermietbare Fläche	ca. 69 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

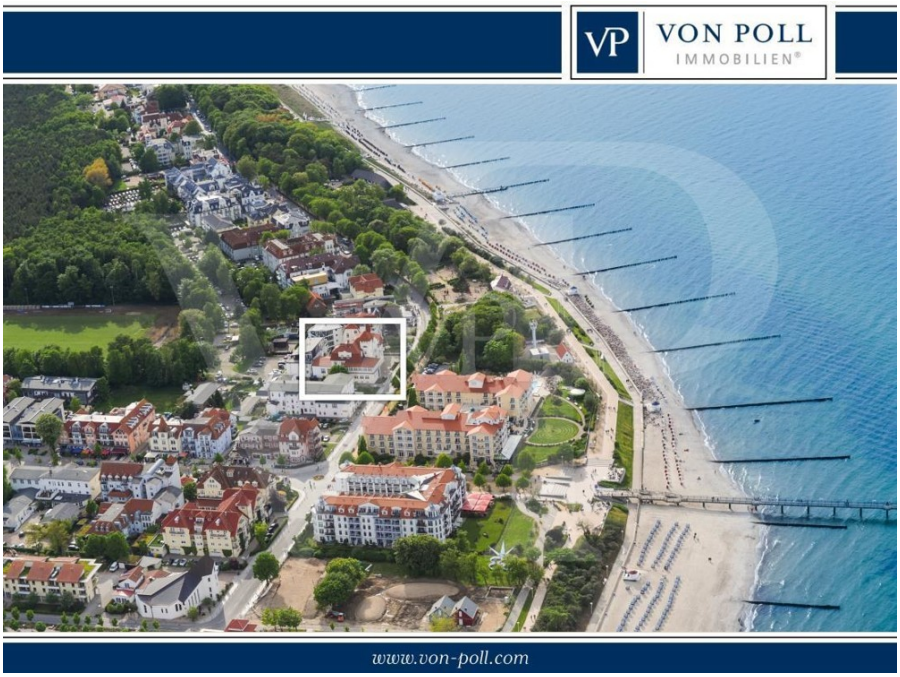
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.02.2029
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	58.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

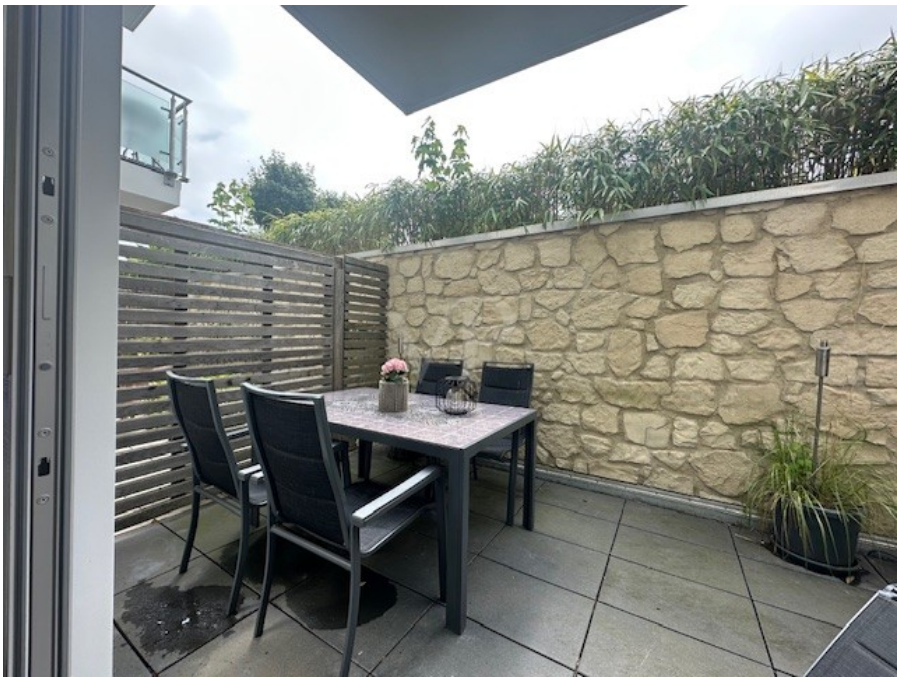
Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Rostock

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ein erster Eindruck

Lassen Sie sich verzaubern vom Ostseebad Kühlunsgborn, dem Seebad mit Flair!
Ein Appartement in TOPLAGE im Osten des Seebades Kühlungsborn! In 3 Minuten am feinen und breiten, weißen Sandstrand und in unmittelbarer Nähe zur Seebrücke und zum modernen Yachthafen mit exklusiven Geschäften und fabelhaften Restaurants.

Die hier angebotene komfortable 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage (nur ein Steinwurf vom azurblauen Meer) und ist Teil einer 2009/2010 in hochwertigem Standard erbauten, stilvollen Ferienwohnanlage. Diese beherbergt vorrangig ganzjährig Urlaubsgäste, ist darüber hinaus ebenso als Zweitwohnsitz hervorragend geeignet.

Das lichtdurchflutete 2-Zimmer-Appartement ist geschmackvoll ausgestattet und in der Spitze über 200 Tage im Jahr belegt.
Die bezaubernde Eigentumswohnung ist ebenso als Zweitwohnsitz in schönster Lage nutzbar. Sie besticht durch ihren modernen Stil, viel Komfort und einer nachgefragten Ostseelage. Vollständig möbliert, perfekt ausgestattet und Annehmlichkeiten wie eine angenehme Fußbodenheizung und einen begehbaren Schrank sowie Parkmöglichkeit am Haus runden das Angebot ab.
Die Einbauküche ist modern, gut erhalten und vollständig ausgestattet. Sie ist in den hellen Wohnbereich integriert.
Das offene Wohnkonzept des lichtdurchfluteten Wohn-Essbereichs bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die große, nach Süden ausgerichteten, teilüberdachten Terrasse ist so einladend und wirkt wohnraumerweiternd. Auf diese gelangen Sie über große moderne Glaselemente und Schiebetüren.
Das praktische Designbad mit Echtglasdusche und Tageslicht ist in warmen Farben gehalten.

Perfekt ergänzt wird die Wohnung durch die ca. 12 m² große Terrasse die nach Süden ausgerichtet ist und auf der Sie ganz windgeschützt bereits in der Morgensonne Ihr Frühstück genießen können.

Die Ferienwohnung wird seit Jahren ertragreich vermietet und genießt eine hohe Beliebtheit. Das komplette Inventar ist im Kaufpreis enthalten.

Diese wunderschöne Wohnung bietet alles, was Ihr Herz oder das Herz Ihrer Gäste begehrt und stellt eine stabile Kapitalanlage dar!

Nutzen Sie die Chance eine gepflegte und renditeträchtige Immobilie in bester Lage von Kühlungsborn zu erwerben!

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ausstattung und Details

ERTRAGSSITUATION:
- Umsatz im Mittel der letzten 3 Jahre TEUR 13,5 p.a.

AUSSTATTUNG:
- helles und komfortabel ausgestattetes 2-Zimmer-Ferienappartement für bis zu 4 Personen
- ca. 57 m² Wohnfläche
- ca. 12 m² große Terrasse
- große bodentiefe Fenster und Glaselemente
- moderne, große Glasschiebetüren zur Südterrasse
- Einbauküche mit Microwelle
- Designfußboden aus Vinyl
- begehbarer Schrank
- Fußbodenheizung
- 1 Schlafzimmer mit Doppelbett
- Wohnraum mit offener, voll ausgestatteter Küche und separatem Essbereich
- Designbad mit Dusche und Tageslicht
- vollständig möbliert und ausgestattet
- 1 fester KFZ-Stellplatz direkt am Haus (Miete)

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Alles zum Standort

Eingebettet zwischen der blauen Ostsee und den rauschenden Wäldern des Naturschutzgebietes "Kühlung" präsentiert sich Kühlungsborn als einzigartiger Wohnort und zählt zu den ältesten und schönsten Osteebädern in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Immobilie befindet sich mit der Ostseeallee in herausragender Lage und ist nur 50 Meter vom feinen und weitläufigen Strand entfernt in unmittelbarer Nähe zur Seebrücke und dem Yachthafen. Hier finden Sie beste Voraussetzungen für einen Strandurlaub oder fürs eigene Wohnen verbunden mit sämtlichen Annehmlichkeiten eines, bei Urlaubern beliebten, Ostseebades. Ausgedehnte Strandspaziergänge und zahlreiche Freizeitaktivitäten warten auf Sie. Außerdem lockt ein vielfältiges Kulturprogramm Kühlungsborns Einwohner und Gäste regelmäßig vor die Tür

Die Lage zeichnet sich auch durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Fußläufig erreichen Sie in ein paar Minuten die Seebrücke, den modernen Yachthafen und das Zentrum-Ost von Kühlungsborn, welches mit seinen charmanten Einkaufsmöglichkeiten und seiner abwechslungsreichen gastronomischen Vielfalt alles bietet. Eine ärztliche Versorgung ist ebenso gegeben.

Die Münsterstadt Bad Doberan erreichen Sie in 10 Fahrminuten. Die Hansestadt Rostock ist nach nur ca. 25 km Fahrstrecke erreicht.

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com