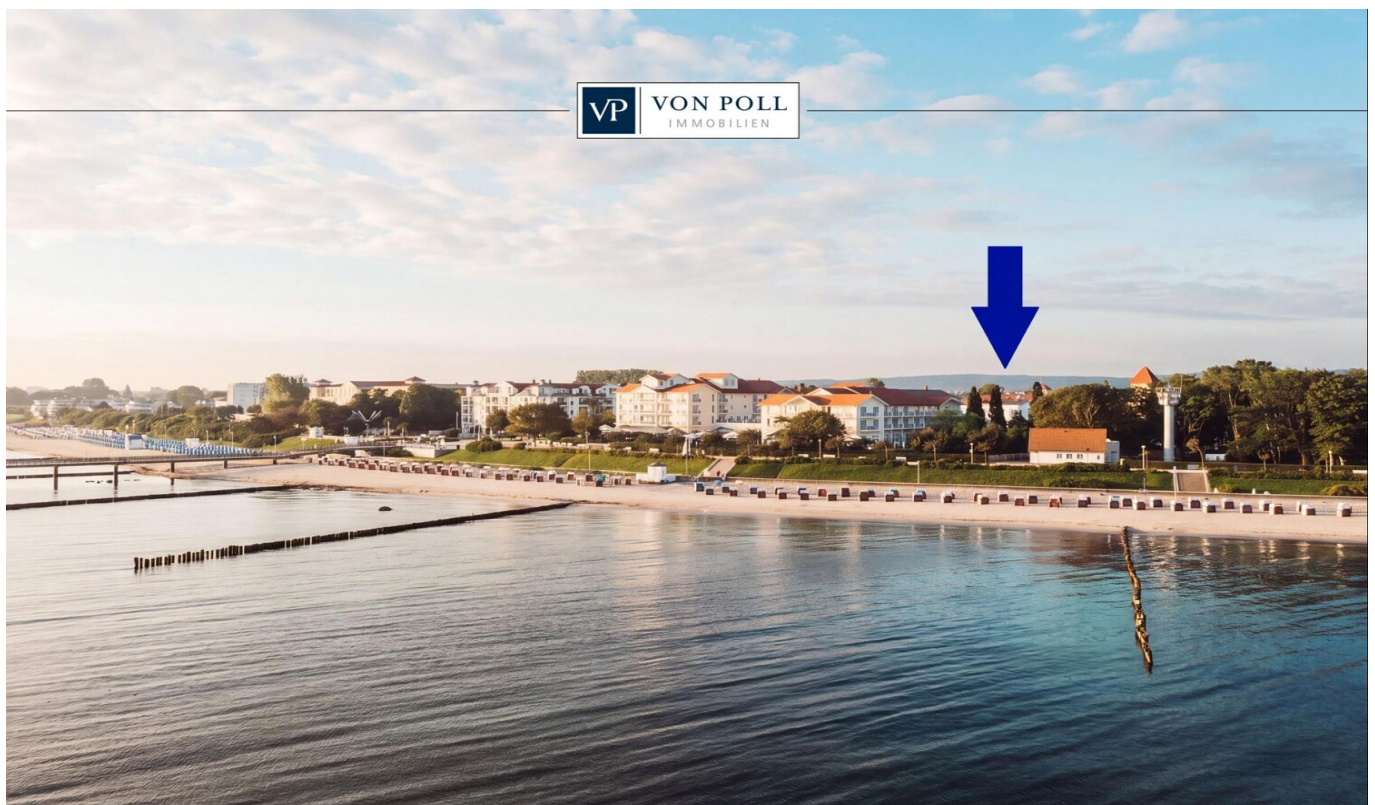


Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

# Renditestarke Ostseelage Kühlungsborn I Moderne Ferienwohnung inkl. Strand und Meer vor der Haustür

Objektnummer: 26092042



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn**

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

Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092042	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	2009	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

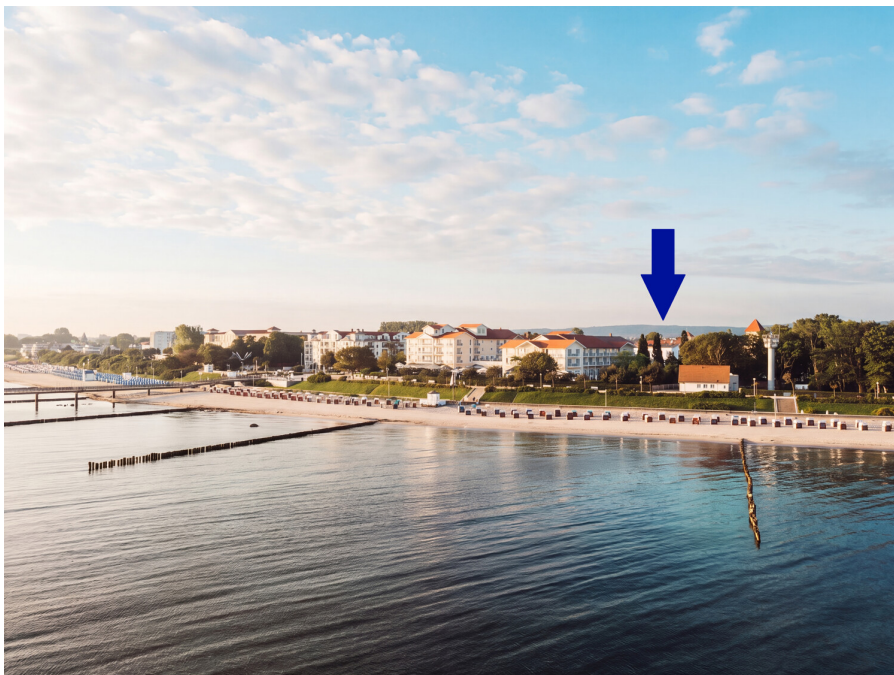
Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fussbodenheizung</b>	Energieinformationen	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>58.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.02.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2010</b>

Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



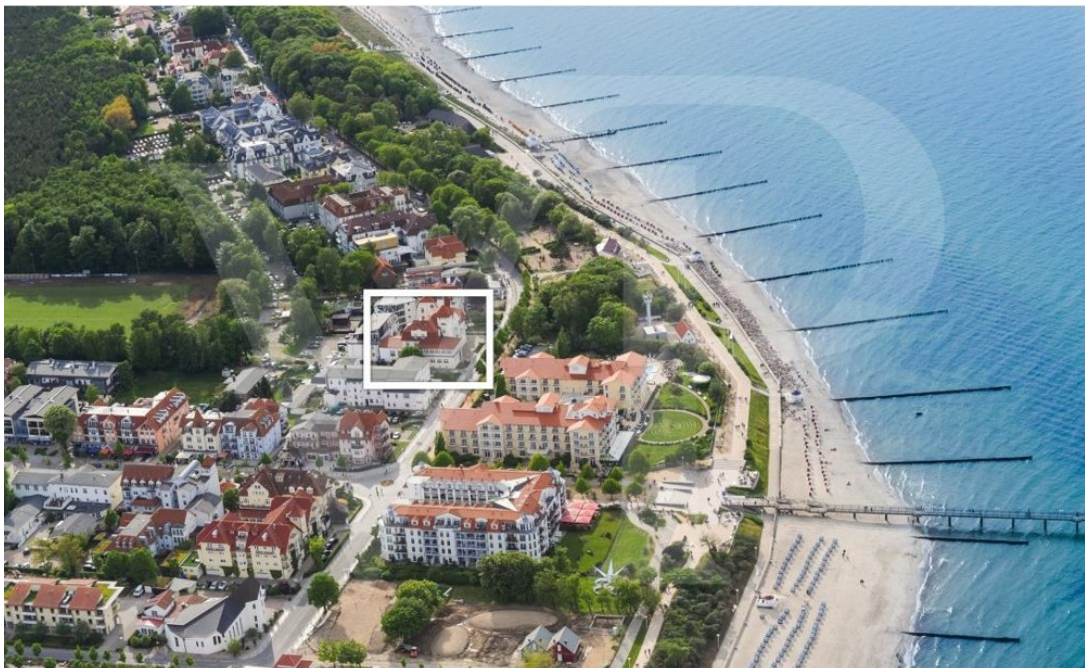
Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn**

## **Ein erster Eindruck**

**Lassen Sie sich verzaubern vom Ostseebad Kühlungsborn, dem Seebad mit Flair!**

**Diese bezaubernde Ferienwohnung befindet sich in TOPLAGE im Ostteil des Seebades Kühlungsborn! Nur durch die Ostseeallee getrennt vom feinen, weißen Sandstrand und der Seebrücke. In nur 5 Minuten fußläufig am modernen Yachthafen mit exklusiven Geschäften und fabelhaften Restaurants.**

**Die hier angebotene komfortable 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre herausragende Lage 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 und nutzbar.**

**Die moderne Wohnung ist einladend geschmackvoll ausgestattet und in der Spitze über 200 Tage im Jahr belegt. Sie eignet sich nicht nur hervorragend als Kapitalanlage sondern ebenso als Zweitwohnsitz und garantiert somit schönste Urlaubstage zu jeder Zeit! Der moderne Stil, der Komfort und die nachgefragten Ostseelage machen diese Wohnung so interessant. Vollständig möbliert und perfekt ausgestattet verfügt sie über Annehmlichkeiten wie eine angenehme Fußbodenheizung, einen begehbaren Schrank, moderne raumhohe Fenster- und Türelemente mit Schiebetüren sowie eine Parkmöglichkeit direkt am Haus. Die Einbauküche ist modern, funktional und umfassend ausgestattet. Sie ist in den hellen Wohnbereich integriert.**

**Das offene Wohnkonzept des Wohn-Essbereichs bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die große, nach Süden ausgerichteten, teilüberdachten Terrasse ist einladend, wirkt wohnraumerweiternd und bietet über eine Vielzahl an Sitzmöglichkeiten ebenso wertvollen Platz für Sonnenliegen.**

**Das praktische Duschbad verfügt über Tageslicht und mediterranen Flair.**

**Perfekt ergänzt wird die Wohnung durch den ca. 20 m<sup>2</sup> großen, umlaufenden Terrassenbereich, der nach Süden ausgerichtet ist und auf dem Sie ganz windgeschützt bereits in der Morgensonne Ihr Frühstück und einen Kaffee 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: 26092042 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost - Kühlungsborn**

## **Ausstattung und Details**

### **AUSSTATTUNG:**

- helle und komfortabel ausgestattetes 2-Zimmer-Ferienwohnung für bis zu 4 Personen
- ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse -> ca. 20 m<sup>2</sup> großen Terrassenbereich
- große bodentiefe Fenster und Glaselemente
- moderne, große Glasschiebetüren zur Südterrasse
- Einbauküche mit Microwelle
- Designfußboden aus Vinyl
- begehbare Schrank
- Fußbodenheizung
- 1 Schlafzimmer mit Doppelbett
- Wohnraum mit offener, voll ausgestatteter Küche, separatem Essbereich für 4 Personen und Schlafcouch
- Designbad mit Dusche und Tageslicht
- vollständig möbliert und ausgestattet
- 1 fester KFZ-Stellplatz direkt am Haus (Miete 45,00 € pro Jahr!)

**Objektnummer: 26092042 - 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 Ferienort und zählt zu den ältesten und schönsten Osteebädern in Mecklenburg-Vorpommern.

Die Immobilie befindet sich in der Ostseeallee und damit in herausragender Lage, 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: 26092042 - 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](mailto:rostock@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**