

Kühlungsborn

# Moderne, stilvolle 2-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Südbalkon & herrlich freiem Blick in Strandnähe

Objektnummer: 25092046



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

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

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25092046              |
| Wohnfläche   | ca. 61 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2011                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 74 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Sauna, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 49.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2013              |

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Ein erster Eindruck

Lebensqualität über den Dächern mit freiem Blick bis zum Leuchtturm von Bastorf und unmittelbarer Ostseenähe.

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten, neuwertigen Mehrfamilienhauses, ideal gelegen im beliebten, ruhigen und naturnahen Westgebiet des Ostseebades. Ein wunderbarer Ausgangspunkt für naturnahe Erlebnisse jeglicher Art!

Die lichtdurchflutete Wohnung verfügt über ein großzügiges Raumkonzept mit einem besonderen Wohlfühlfaktor.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Südbalkon und einem beeindruckenden Blick über saftig grüne Wiesen bis zum Horizont! Die große Glasschiebetür und die vielzähligen Fenster im Wohnbereich führen zu einer fantastischen Helligkeit. Hier können Sie drinnen wie draußen eine Atmosphäre wie unter freiem Himmel genießen und dabei ganz geschützt und gemütlich die schönen Stunden des Tages zu jeder Jahreszeit genießen.

Diese Eigentumswohnung bietet aktuell zwei bezaubernde Zimmer, ein modernes, komfortables Duschbad, einen wohnraumerweiternden, überdachten großzügigen Balkon und wird idealerweise ergänzt durch einen wertvollen Abstellraum. Sämtliche Zimmer sind vom einladend großen Flur begehbar.

Der ideale Grundrisschnitt dieser Wohnung bietet die Möglichkeit, dass ca. 20 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer zu teilen und darüber zwei separate Zimmer zu erhalten.

Praktische und wertvolle Details, wie ein eigener Kfz-Stellplatz, ein Keller, einen Abstellraum für Fahrräder sowie einen Hobby-/Sportraum und eine Sauna runden das Angebot perfekt ab.

Die Wohnung ist frei beziehbar.

Lassen Sie sich verzaubern und nutzen Sie diese Gelegenheit! Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Ausstattung und Details

- hochwertige Dachgeschosswohnung
- 2 Zimmer mit optimalem Grundriss zur Erweiterung auf 3 Zimmer
- Wohn-Essbereich mit großer Fensterfront und überdachtem Balkon
- große Schiebetür mit elektrischen Außenraffstores
- weiße Kunststoff-Dachflächenfenster von Velux
- Plissees an sämtlichen Fenstern
- modernes Duschbad mit Tageslicht
- überdachter Balkon in Südlage
- Abstellraum in der Wohnung
- gepflegte Gemeinschaftsräume mit Sauna & Dusche sowie Hobbyraum
- Keller
- Fahrradabstellraum
- Kfz Stellplatz
- solide Eigentümergemeinschaft

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Alles zum Standort

Attraktive und lebenswerte Lage mit Urlaubsflair - Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen Ruhe, natürlicher Schönheit, Strandnähe und dem typischen maritimen Flair eines Ostseebades!

Die bezaubernde Stadt Kühlungsborn ist eingebettet in eine idyllische Umgebung an der schönen Ostseeküste im Nordosten Deutschlands. Kühlungsborn ist bekannt für eine malerische Lage, dem historischem Charme und für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend, nur einen kurzen Spaziergang vom weißen Ostseestrand und dem Zentrum von Kühlungsborn-West entfernt.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, ist von einer angenehmen Atmosphäre geprägt, die von der Nähe zur Ostsee und dem umliegenden Grün verstärkt wird. Hier befinden sich für diese Region typisch architektonische Häuser. Mit einer harmonischen und gepflegten Kombination aus Tradition und Moderne ist das Wohnumfeld sehr einladend. Der perfekte Ort zum Leben!

Die besondere Lage bietet Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe. Nur einen Katzensprung entfernt befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Boutiquen. Auch Restaurants, Cafés und gemütliche Bars sind leicht erreichbar und laden zu kulinarischen Erlebnissen ein.

Die Nähe zur Ostsee mit circa 600 m zweifellos ein herausragender Vorzug dieser Lage. Hier kann man bei entspannten Strandspaziergängen die frische Meeresluft und den Klang der Wellen genießen. Der Strand und das Umfeld bieten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten!

Für Natur- und Outdoor- Liebhaber bietet die Umgebung von Kühlungsborn zahlreiche Möglichkeiten zur Erkundung. Der nahe gelegene Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Picknicks ein. Darüber hinaus befindet sich in der Nähe ein Mutter-Kind-Kurhaus. Die umliegende Landschaft mit ihren Küstenwäldern und gut ausgebauten Radwegen lockt in die Natur und lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Der Standort bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen es den Bewohnern, bequem in die umliegenden Stadtteile zu gelangen. Darüber hinaus sind Schulen, Kindergärten und Gesundheitseinrichtungen leicht erreichbar, was die Immobilie auch zu einem idealen Ort

für Familien macht.

Objektnummer: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25092046 - 18225 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)