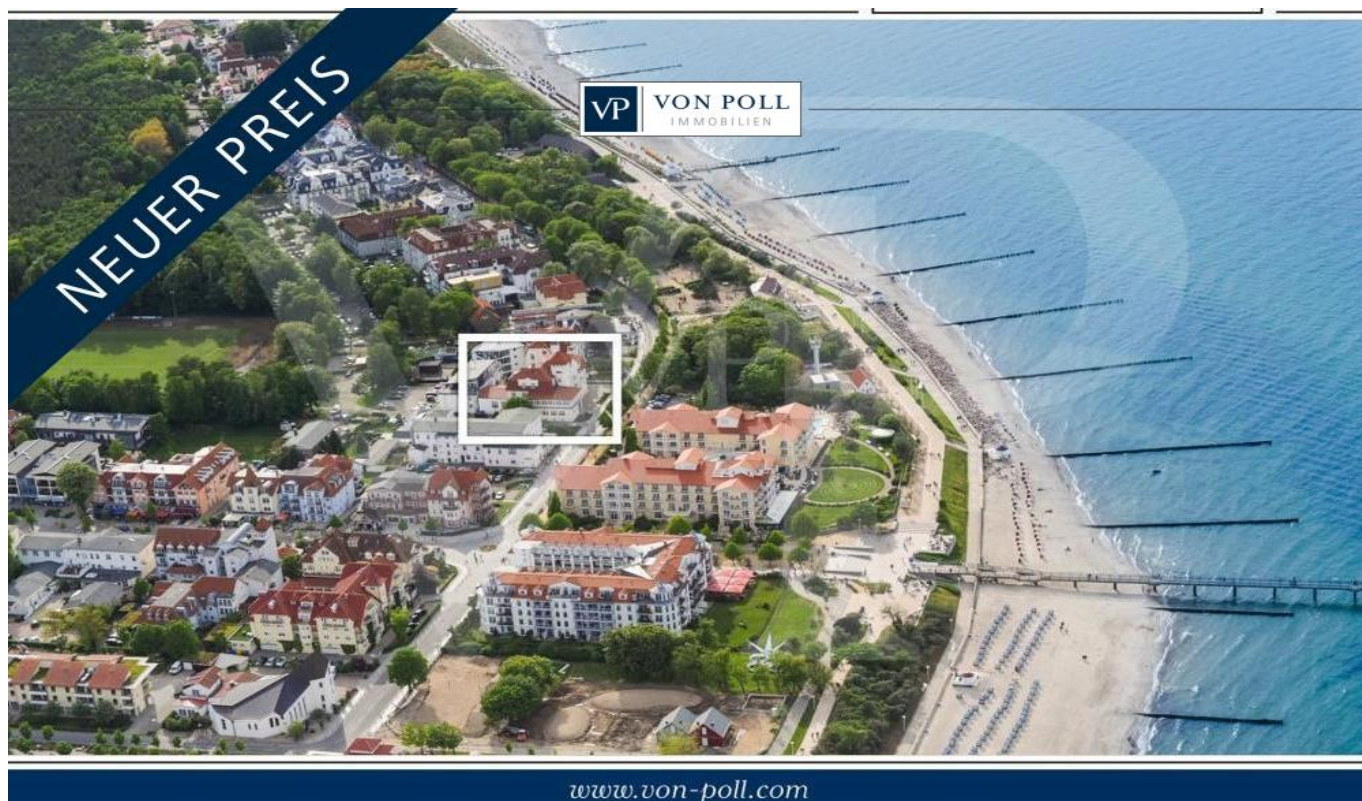


Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Perla del Mar Baltico | Moderno appartamento con terrazza con suono del mare e atmosfera marittima | Kühlungsborn Est

Codice oggetto: 25092025



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25092025              |
| Superficie netta    | ca. 57 m²             |
| Vani                | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2009                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 299.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Appartamento vacanza                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 69 m²                                                                 |
| Superficie affittabile             | ca. 69 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza                                                                  |

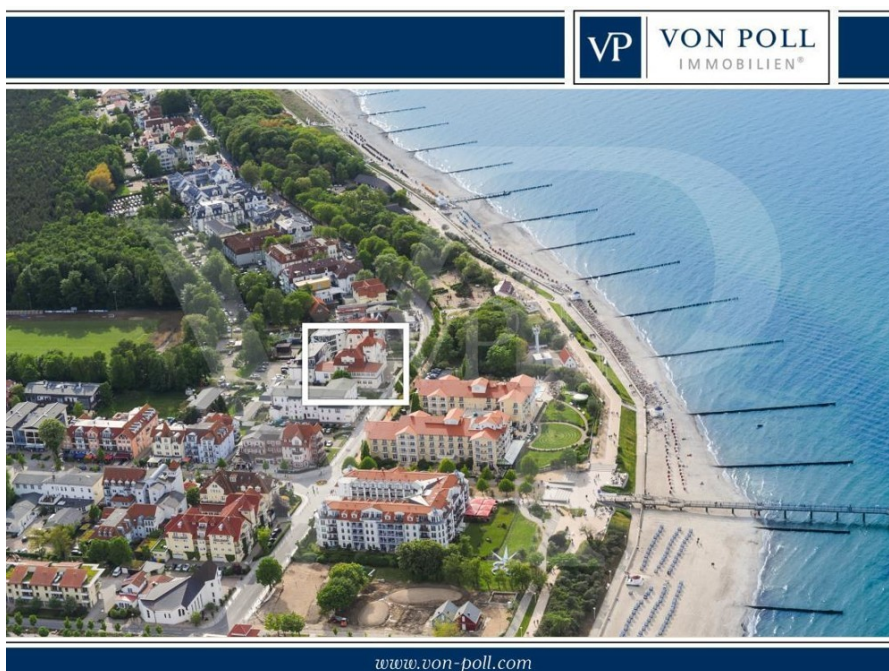
Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 58.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.02.2029  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



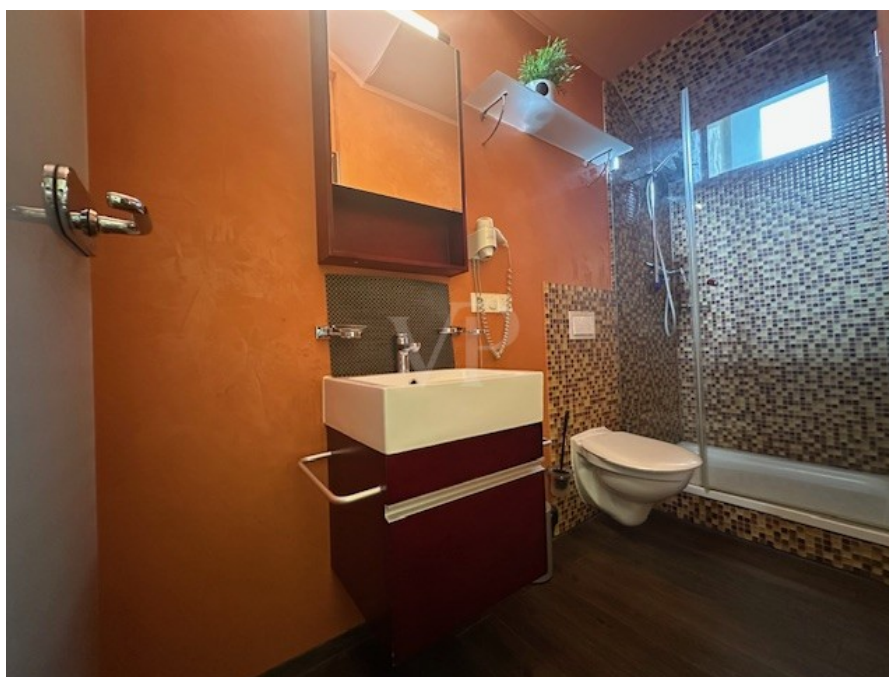
Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Una prima impressione

Lasciatevi incantare dalla località baltica di Kühlungsborn, una località balneare di grande fascino! Un appartamento in posizione privilegiata nella parte orientale di Kühlungsborn! A soli 3 minuti dall'ampia spiaggia di sabbia bianca e fine e nelle immediate vicinanze del molo e del moderno porto turistico con negozi esclusivi e ristoranti favolosi. Questo confortevole bilocale vanta una posizione eccezionale (a due passi dal mare azzurro) e fa parte di un elegante complesso turistico costruito secondo standard elevati nel 2009/2010. Accoglie principalmente turisti tutto l'anno ed è ideale anche come seconda casa. Il luminoso bilocale è arredato con gusto e, nei periodi di punta, è occupato per oltre 200 giorni all'anno. Questo grazioso appartamento può essere utilizzato anche come seconda casa in una splendida posizione. Colpisce per il suo stile moderno, l'ampio comfort e la ricercata posizione sul Mar Baltico. Completamente arredato, perfettamente attrezzato e dotato di comfort come il comodo riscaldamento a pavimento, una cabina armadio e un parcheggio in loco, questo appartamento offre un rapporto qualità-prezzo eccezionale. La cucina moderna, ben tenuta e completamente attrezzata è integrata nella luminosa zona giorno. La zona giorno e pranzo open space, inondata di luce naturale, costituisce il cuore dell'appartamento. L'ampia terrazza esposta a sud, parzialmente coperta, è incredibilmente invitante e amplia lo spazio abitativo. Vi si accede tramite grandi e moderni elementi in vetro e porte scorrevoli. Il pratico bagno di design con doccia in vetro e luce naturale è decorato con colori caldi. L'appartamento è completato perfettamente dalla terrazza di circa 12 m<sup>2</sup> esposta a sud, dove potrete gustare la colazione al sole del mattino, completamente al riparo dal vento. Questo appartamento per le vacanze viene affittato con successo da anni e gode di grande popolarità. Tutti gli arredi sono inclusi nel prezzo di acquisto. Questo splendido appartamento offre tutto ciò che voi o i vostri ospiti potreste desiderare e rappresenta un investimento sicuro! Approfittate di questa opportunità per acquistare un immobile ben tenuto e redditizio in una posizione privilegiata a Kühlungsborn!

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Dettagli dei servizi

### 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse
- 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 und separatem Essbereich
- Designbad mit Dusche und Tageslicht
- vollständig möbliert und ausgestattet
- 1 fester KFZ-Stellplatz direkt am Haus (Miete)

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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