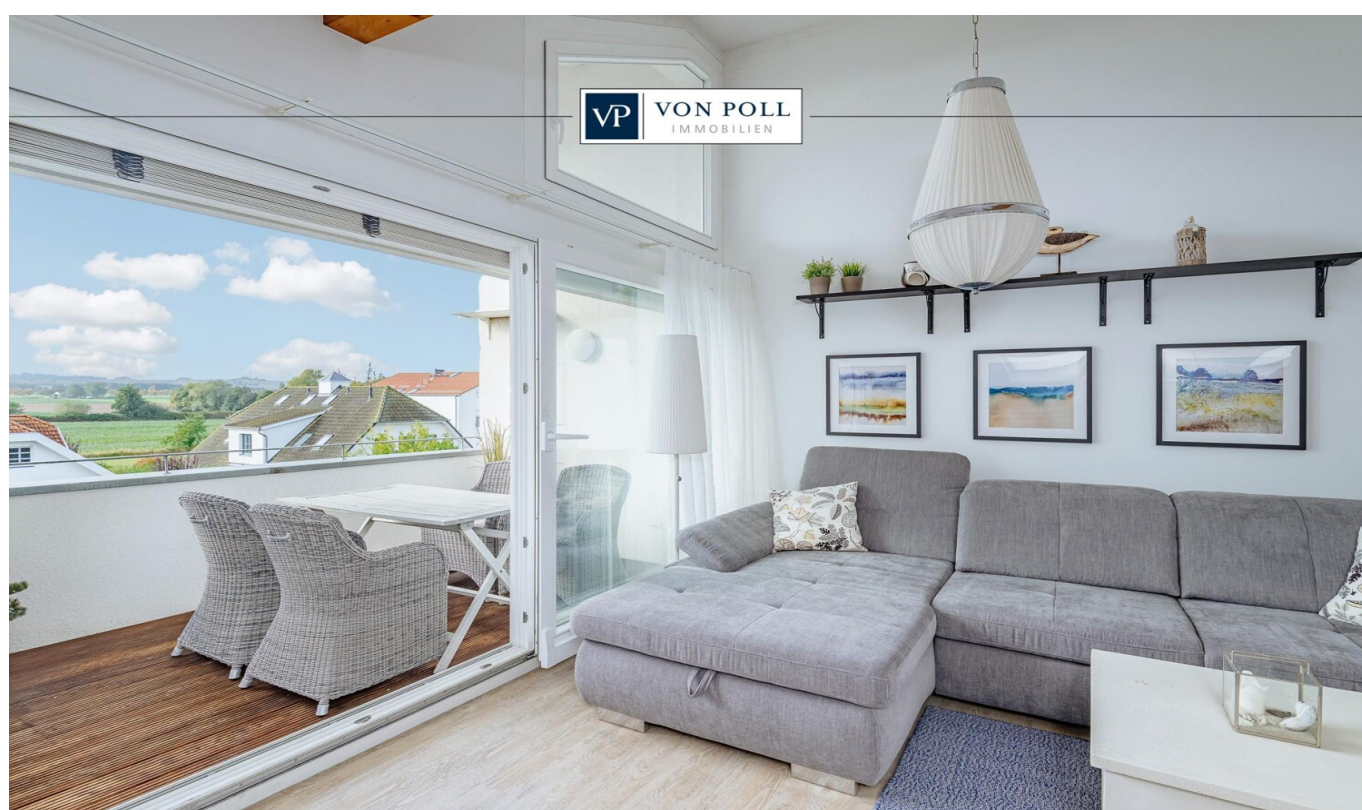


**Kühlungsborn**

Moderno ed elegante attico con 2 stanze, balcone esposto a sud e splendida vista libera vicino alla spiaggia.

Codice oggetto: 25092046



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

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

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25092046              |
| Superficie netta    | ca. 61 m²             |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2011                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 299.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 74 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Sauna, Cucina componibile, Balcone                                        |

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 49.00 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.10.2028    | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Una prima impressione

Godetevi un'elevata qualità della vita sopra i tetti, con vista libera sul faro di Bastorf e nelle immediate vicinanze del Mar Baltico. Questo grazioso attico di due locali si trova all'ultimo piano di un condominio ben curato e quasi nuovo, situato in posizione ideale nella rinomata, tranquilla e immersa nella natura parte occidentale della località balneare del Mar Baltico. Un punto di partenza meraviglioso per ogni tipo di esperienza a contatto con la natura! L'appartamento, luminoso, vanta una disposizione spaziosa con un particolare fattore di benessere. Un punto forte di questo appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al balcone coperto esposto a sud e una vista mozzafiato sui rigogliosi prati verdi fino all'orizzonte! L'ampia porta scorrevole in vetro e le numerose finestre nella zona giorno creano una luminosità fantastica. Qui potrete godere di un'atmosfera all'aria aperta sia all'interno che all'esterno, rimanendo protetti e comodi per assaporare le belle ore del giorno in ogni stagione. Questo condominio offre attualmente due graziose camere, un moderno e confortevole bagno con doccia, un ampio balcone coperto che amplia lo spazio abitativo ed è idealmente completato da un prezioso ripostiglio. Tutte le stanze sono accessibili dall'ampio e invitante corridoio. La planimetria ideale di questo appartamento offre la possibilità di suddividere la camera da letto di circa 20 m<sup>2</sup> per creare due stanze separate al piano superiore. Caratteristiche pratiche e di pregio, come un parcheggio privato, una cantina, un deposito per biciclette, una sala hobby/sport e una sauna, completano perfettamente questa offerta. L'appartamento è disponibile da subito. Lasciatevi incantare e cogliete al volo questa opportunità! Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli.

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092046 - 18225 Kühlungsborn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25092046 - 18225 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)