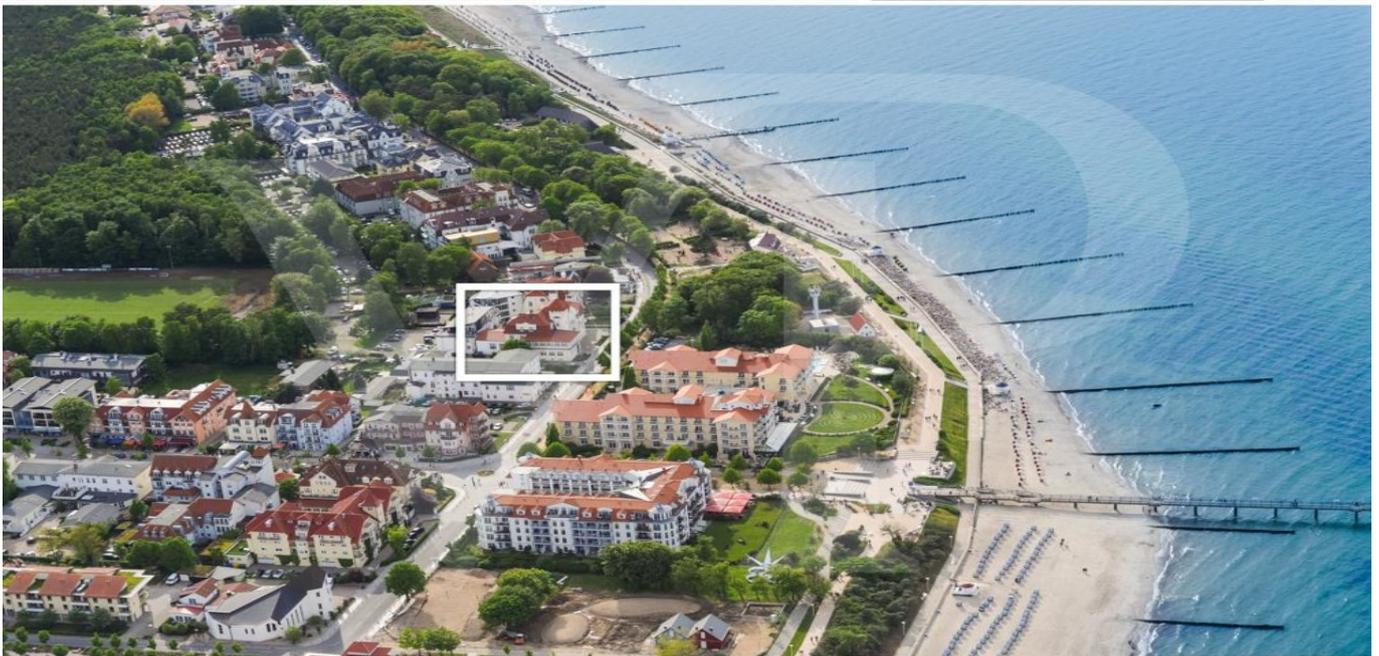


Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

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

CODE DU BIEN: 25092025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092025
Surface habitable	ca. 57 m ²
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	299.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 69 m ²
Espace locatif	ca. 69 m ²
Aménagement	Terrasse

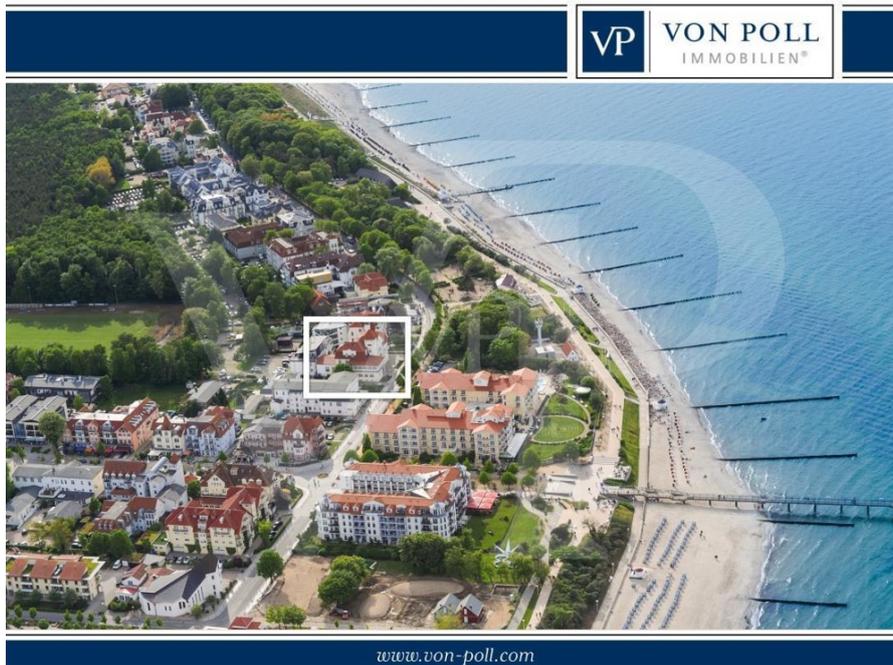
CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	58.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.02.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2010

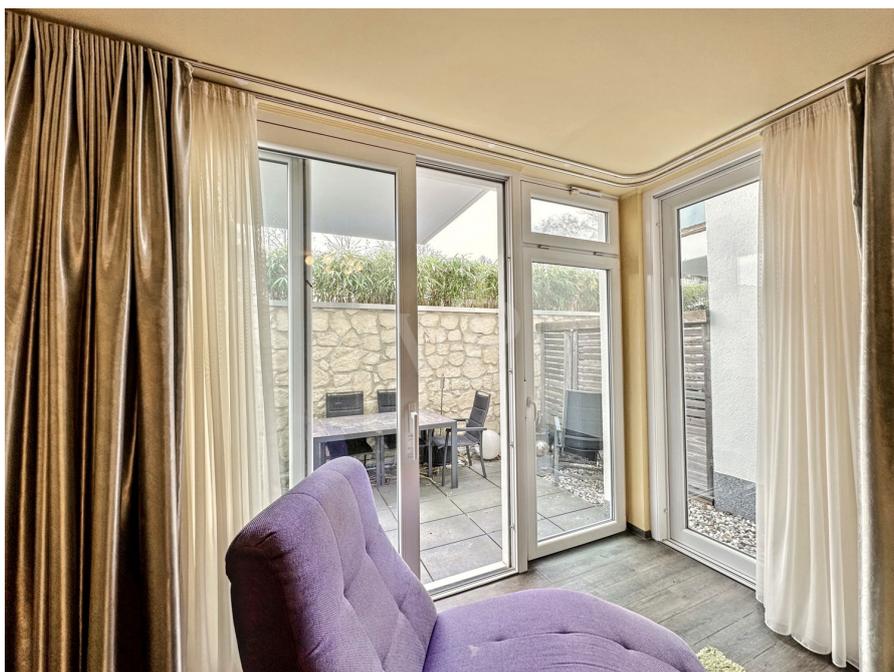
CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



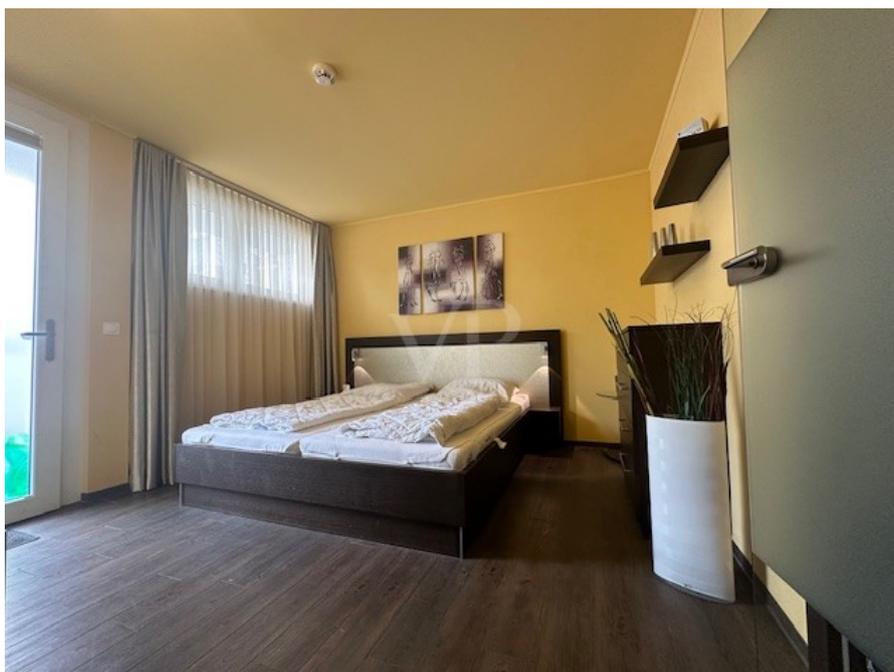
CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La propriété

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



CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Une première impression

Lassen Sie sich verzaubern vom Ostseebad Kühlungsborn, 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!

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Détails des commodités

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
- 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)

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com