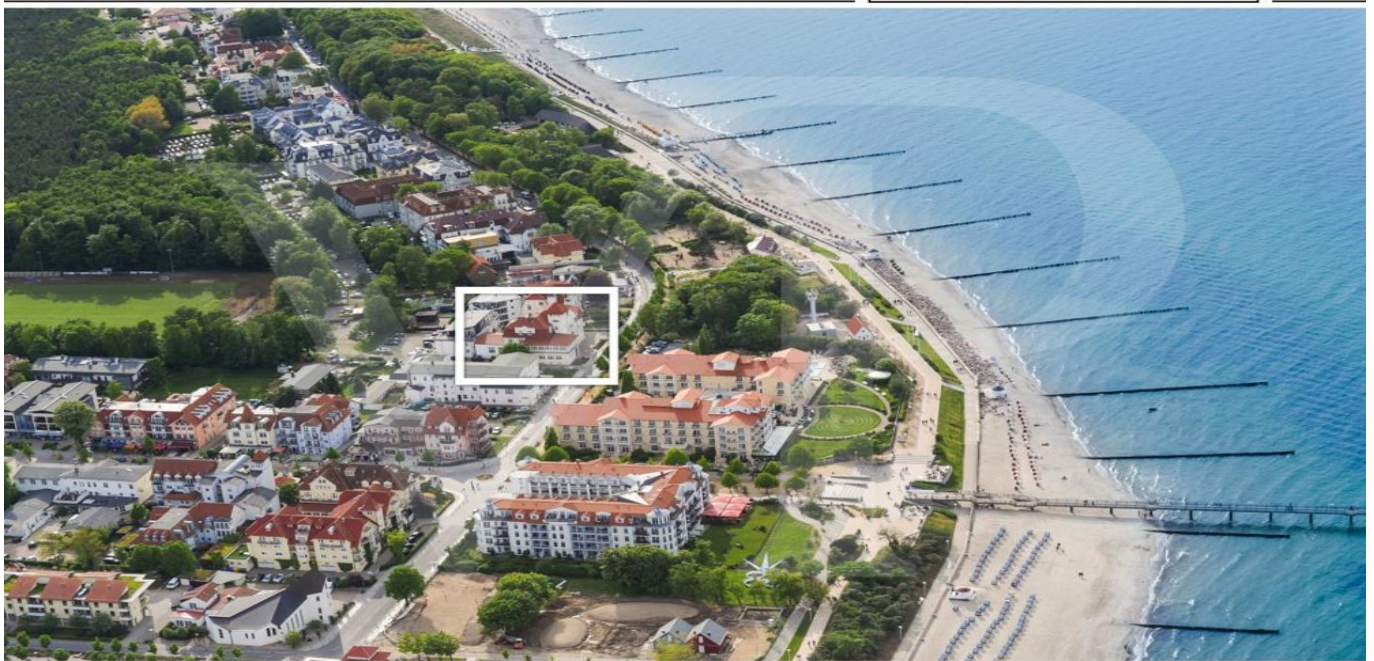


Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

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

CODICE OGGETTO: 25092025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m² • 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 m ²
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 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 69 m ²
Superficie affittabile	ca. 69 m ²
Caratteristiche	Terrazza

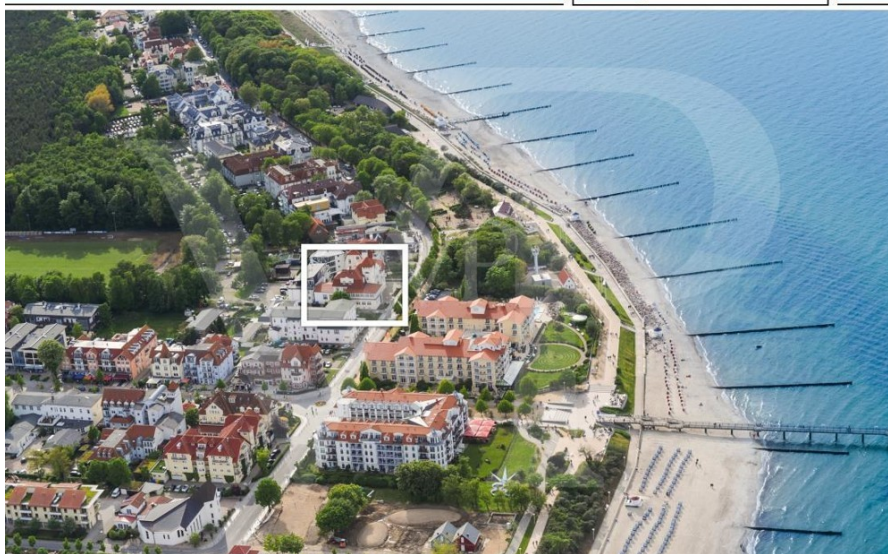
CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	58.00 kWh/m ² a
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



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La proprietà



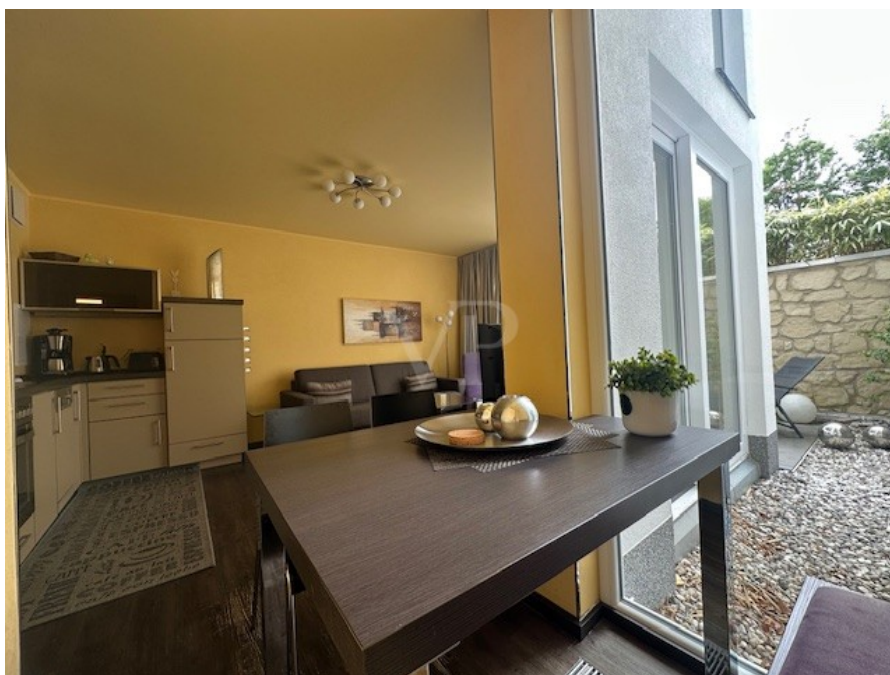
CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La proprietà



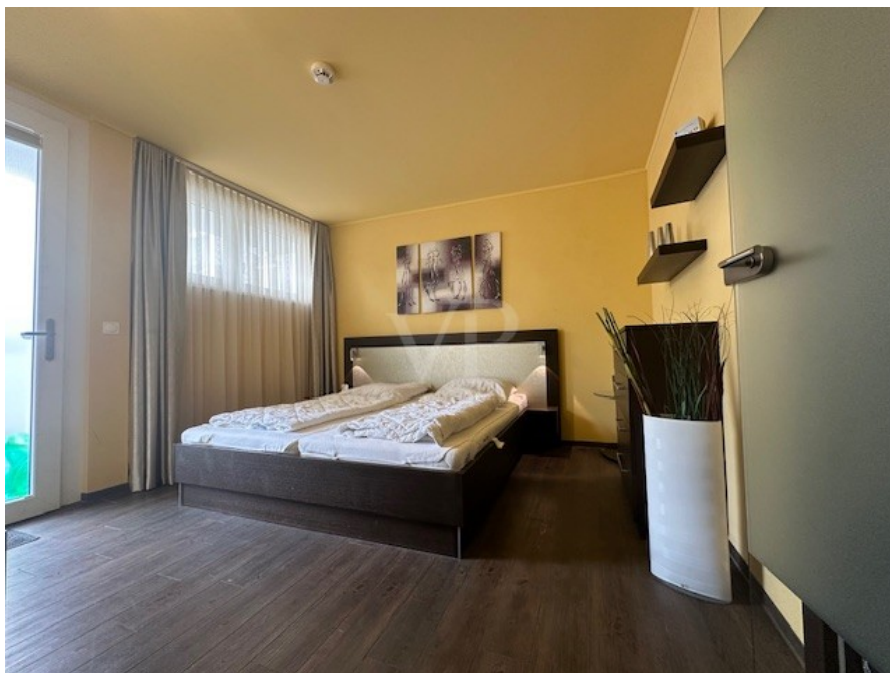
CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

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

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

La proprietà

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



CODICE OGGETTO: 25092025 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Una prima impressione

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!

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 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)

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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com