

Kühlungsborn

# Ostseebad Kühlungsborn | Strandnahe Liegenschaft | Gebäudeensemble mit maritimen Flair

VP azonosító: 24092018A



VÉTELÁR: 1.490.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 17 • FÖLDTERÜLET: 1.453 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Áttekintés

|                          |                                                        |                         |                                                                                       |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24092018A                                              | Vételár                 | 1.490.000 EUR                                                                         |
| Hasznos lakótér          | ca. 370 m <sup>2</sup>                                 | Ház                     |                                                                                       |
| Tet? formája             | Nyeregtet?                                             | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET?  | megállapodás szerint                                   | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Szobák                   | 17                                                     | Hasznos terület         | ca. 474 m <sup>2</sup>                                                                |
| FÜRD?SZOBÁK              | 8                                                      | Felszereltség           | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                  |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2009                                                   |                         |                                                                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHET?SÉGEK | 1 x Beálló, 5 x<br>Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |                         |                                                                                       |

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |            |                                                         |                             |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Energiaforrás                                | GAS        | Végső energiafogyasztás                                 | 108.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.05.2034 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz        |                                                         |                             |



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Az els? benyomás

Eine Liegenschaft mit nahezu grenzenlosen Möglichkeiten in fantastischer Lage des Ostseebades Kühlungsborn! Unweit des Riesenrades und inmitten maritimen Flairs befindet sich dieses interessante und lukrative Investment für Kapitalanleger und Selbstnutzer. Eine ideale Gelegenheit! Hierbei handelt es sich um ein teilweise verlinkertes Gebäudeensemble, welches in massiver Bauweise 1937 und 2009 errichtet wurde. Eine gelungene Verbindung aus einer Altbauvilla mit Charme und Eleganz und einem stilvollen, modernen Neubaugebäude. Der Neubau - komfortabel & zeitgemäß mit vielschichtigem Nutzungskonzept - beinhaltet derzeit im Erdgeschoss eine Praxisfläche auf ca. 100 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss eine stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept und Balkon und im ausgebauten Dachgeschoss zwei einladende Ferienappartements. Der Altbau - mit dem Charme einer Altbauvilla - wurde im Jahre 1995 modernisiert und hält im Erd- und Obergeschoss zwei charmante, separat über das einladende Treppenhaus begehbare, Wohneinheiten und im Kellergeschoss ein großes, modernes Ferienappartement mit fantastischem Duschbad und kleiner Terrasse sowie die Heizungs- und Photovoltaikanlage mit weiteren Abstellräume bereit. Dieses wundervolle Gebäude mit seinen ca. 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche hat über den bestehenden Modernisierungsaufwand die Möglichkeit, der Hebung des klassischen Stils mit viel Charme und Eleganz und ist perfekt für die Eigennutzung geeignet! Ein knapp 1.500 m<sup>2</sup> großes, bezauberndes und ruhiges Grundstück in Südlage, eine Garage sowie ein Doppelcarport und wertvolle gepflasterten Stellflächen für mind. 5 PKWs runden dieses Angebot perfekt ab. Sehr gern stellen wir Ihnen dieses Angebot vollumfänglich vor und senden Ihnen ein aussagefähiges Exposé. Sprechen Sie uns an!

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Részletes felszereltség

- \* großzügige Liegenschaft in perfekter Lage
- \* wunderschönes knapp 1.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Südlage
- \* Gebäudeensemble bestehend aus Altbauvilla ( Baujahr 1937/1995 ) und separatem Neubaugebäude ( Baujahr 2009 )
- \* Nutzung gesamt IST:
  - 1 Gewerbeeinheit (Praxis)
  - 3 Wohneinheiten (2 x 3-Zimmer und 1 x 2-Zimmer-Wohnung)
  - 3 Ferienappartements
- \* vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale
- \* harmonisierendes Gebäudeensemble mit separater Nutzung
- \* 3 Balkone
- \* Teilunterkellert
- \* Heizungsanlage aus 2014
- \* Photovoltaikanlage mit 11 kW zur Selbstnutzung und Einspeisung aus 2023
- \* Garage
- \* Doppelcarport
- \* gepflasterte Stellplatzfläche für bis zu 5 Pkw
- \* Investment und/oder Selbstnutzung

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Minden a helyszínr?!

Attraktive und lebenswerte Lage - Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen Ruhe, natürlicher Schönheit, Strandnähe und dem typischen maritimen Flair! 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 historischen Charme und für vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und zentralen Wohngegend, nur einen kurzen Spaziergang vom pulsierenden Zentrum von Kühlungsborn 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, villenartige Wohnhäuser. Mit einer harmonischen und gepflegten Kombination aus Tradition und Moderne wirkt der Straßenzug sehr einladend. Der perfekte Ort zum Leben! Die prädestinierte Lage bietet viele Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer 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 900 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 Strandpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Picknicks ein. Darüber hinaus befindet sich in der Nähe ein Mutter-Kind-Kurhaus. Die umliegende Landschaft mit ihren Wäldern und Radwegen lockt zu ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren. 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.



VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24092018A - 18225 Kühlungsborn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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