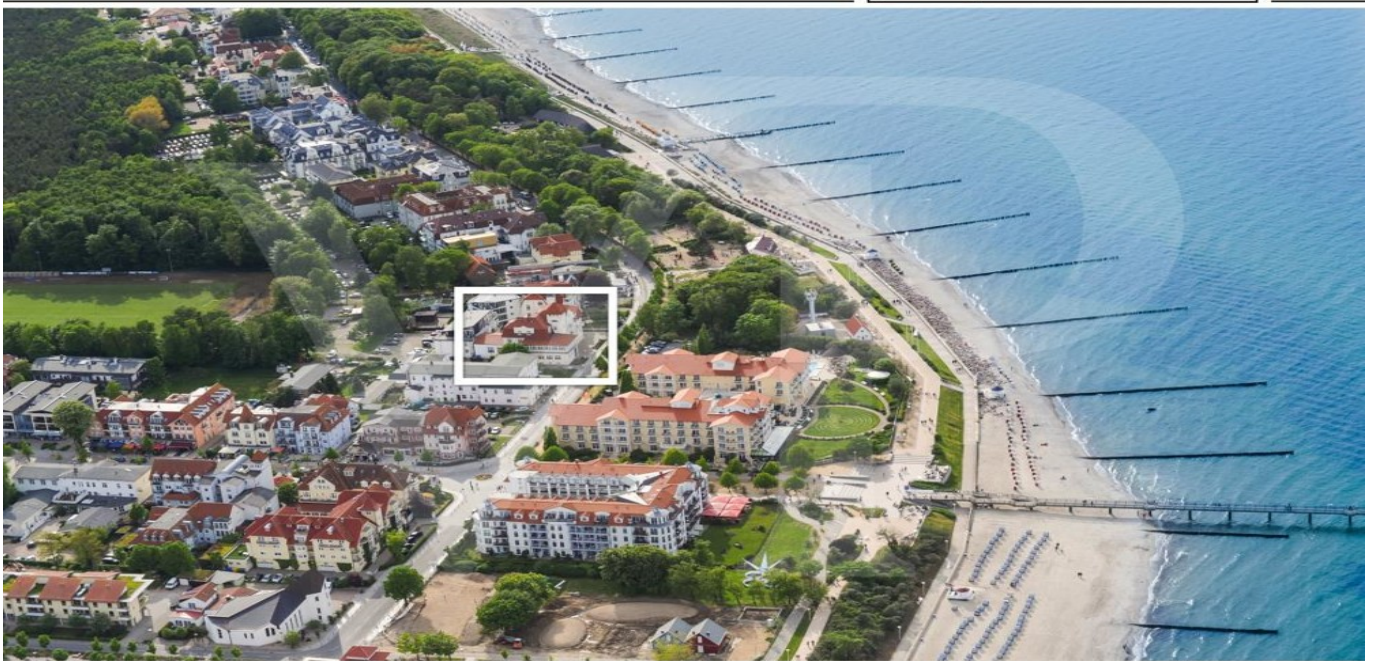


Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ostseeperle 100 m zum Strand | Modernes Ferienappartement mit Terrasse in Kühlungsborn Ost | Seebrücke und Yachthafen

Property ID: 25092025P



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

PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## At a glance

Property ID	25092025P	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 57 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2009	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Condition of property	Like new
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 69 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 69 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace

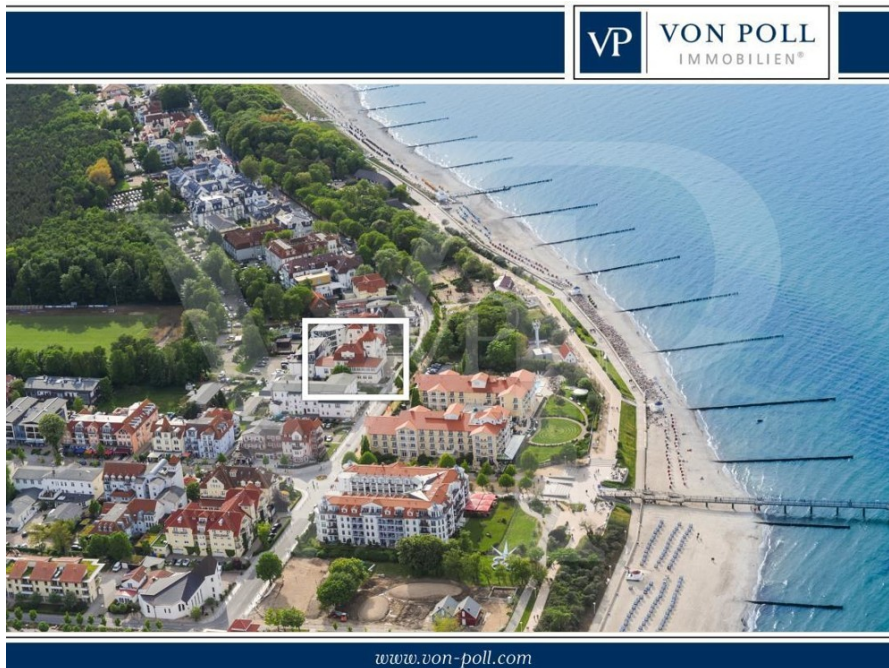
Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.02.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



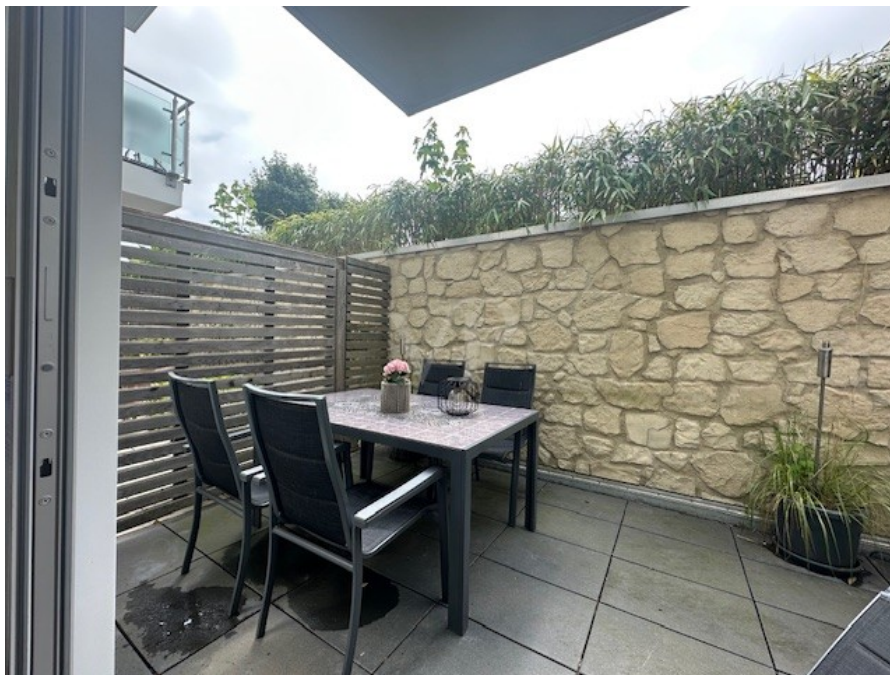
Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

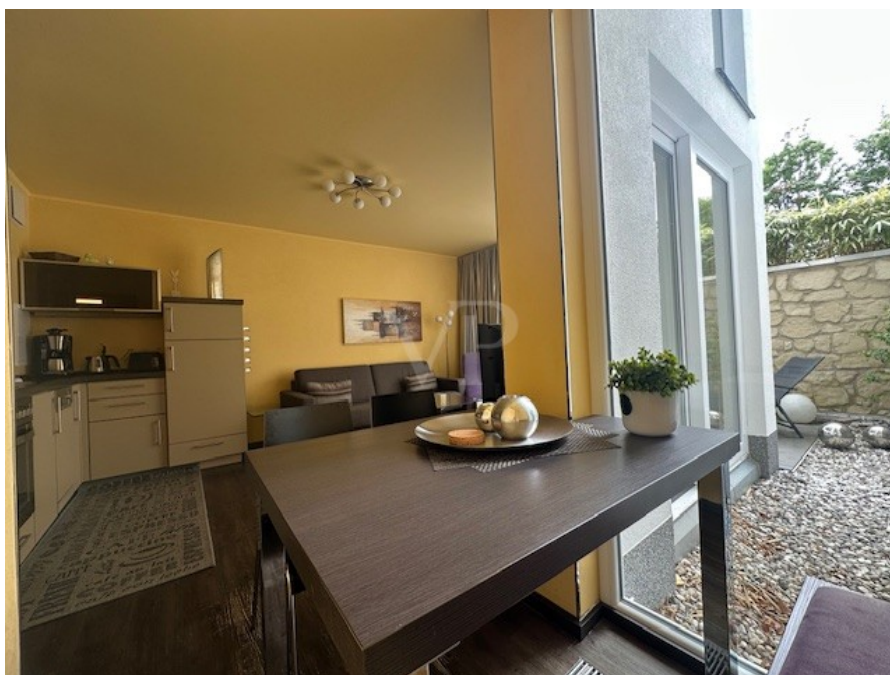
## The property





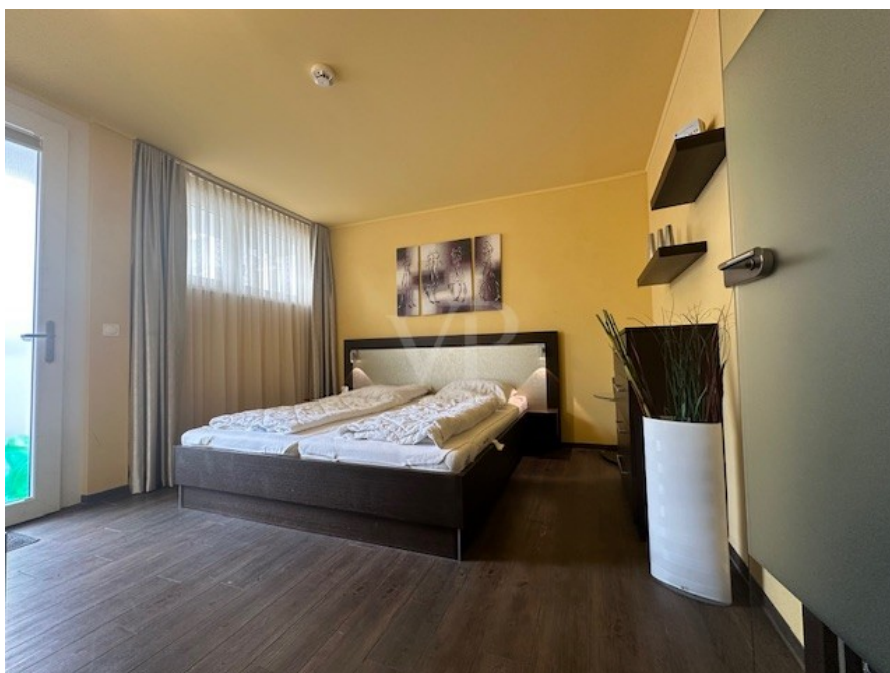
Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## The property

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Rostock**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25



Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## A first 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 exklusiv und sehr geschmackvoll ausgestattet und in der Spitze über 200 Tage im Jahr belegt.

Die bezaubernde Eigentumswohnung besticht durch ihren modernen Stil, viel Komfort und einer nachgefragten Ostseelage. Sie ist vollständig möbliert, perfekt ausgestattet und verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, einen hochwertigen Vinylfußboden sowie einen begehbaren Schrank. 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 Fensterelemente und Glasschiebetüren.

Das praktische Designbad mit Echtglasdusche und Tageslicht ist in warmen Farben gehalten.

Perfekt ergänzt wird die Wohnung durch die ca. 12 m<sup>2</sup> 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 seltene Chance eine gepflegte und renditeträchtige Immobilie in bester Lage von Kühlungsborn zu erwerben!

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Details of amenities

- 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 inkl. Microwelle
- begehbare Schrank
- Designfußboden aus Vinyl
- 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)



**Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn**

## All about the location

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.

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Other information

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.

Property ID: 25092025P - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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