

Kühlungsborn – Kühlungsborn

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potenzial in Ostseennähe

Property ID: 24092055



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 520 m²

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

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

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

At a glance

Property ID	24092055	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2009
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Prefabricated components
Year of construction	1998	Equipment	Garden / shared use
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.01.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

The property



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

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

Floor plans



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 7,02 m²
- 03 Bad - 6,27 m²
- 04 Zimmer - 16,59 m²
- 05 Zimmer - 22,48 m²
- 06 Zimmer - 14,73 m²
- 07 Küche - 9,78 m²
- 08 HWR - 7,84 m²



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 4,48 m²
- 03 Bad - 6,08 m²
- 04 Küche - 8,72 m²
- 05 HWR - 4,36 m²
- 06 Wohnen - 27,60 m²
- 07 Zimmer - 11,78 m²
- 08 Zimmer - 6,98 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

A first impression

Dieses Haus, gelegen in einer ruhigen Einfamilienhaus-Siedlung innerhalb von Kühlungsborn-Ost, bietet Ihnen mehrere Nutzungsmöglichkeiten: als Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus oder für Wohnen mit Gewerbe. Durch zwei derzeit separate Einheiten können Sie entscheiden, wie Sie dieses Haus zukünftig nutzen möchten. Erd- und Obergeschoss betreten Sie durch einen gemeinsamen Hauseingang, beide Einheiten haben jedoch eigene Wohnungstüren. Erbaut im Jahr 1998 wurde dieses Haus zunächst ursprünglich genutzt mit Büroeinheit im Erdgeschoss und Wohnraum im Obergeschoss. 2002 erfolgte der Umbau des Erdgeschosses als Wohnraum. Im Erdgeschoss befinden sich ein Zimmer mit Durchgang zur Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein Duschbad. Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie ein weiteres kleines Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine Küche mit zusätzlicher Speisekammer. Der geräumige Dachboden bietet viel Stauraum oder Platz z.B. als Hobbyraum. Weiteren Stauraum gibt der von außen separat begehbare Hausanschlussraum her. Der Garten bietet Ihnen Freiraum für Gestaltungsmöglichkeiten. Ihre Gartengeräte können Sie im Geräteschuppen verstauen. Ihr PKW findet Platz unter dem Einzel-Carport sowie auf zwei weiteren Stellplätzen. Die angenehme Nachbarschaft rundet das Angebot ab. Ein gewisser Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden und wurde bei der Preisfindung berücksichtigt. Gern stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem Gespräch vollumfänglich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

Details of amenities

- Zwei separate Einheiten
- Carport + zwei Stellplätze
- Geräteschuppen

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – 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 in im beliebten Stadtteil Kühlungsborn Ost in Nähe zur Seebrücke und zum Yachthafen und ist nur wenige Minuten vom feinen und weitläufigen weißen Strand entfernt. Der breite Sandstrand zieht sich über circa 6 Kilometer hin. Kühlungsborn verfügt über eine der längsten Strandpromenaden (circa 3 Kilometer) Deutschlands. Hier finden Sie beste Voraussetzungen für eigenes Wohnen verbunden mit den Annehmlichkeiten eines bei Urlaubern sehr 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 ebenso durch die hervorragende Infrastruktur aus. In ein paar Minuten sind Sie am Yachthafen, der wie auch das Zentrum-Ost von Kühlungsborn, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer abwechslungsreichen gastronomischen Vielfalt aufwartet. Eine ärztliche Versorgung ist ebenfalls gegeben. Die Münsterstadt Bad Doberan erreichen Sie mit dem Pkw in circa 10 Fahrminuten. Die Hansestadt Rostock ist 25 km von Kühlungsborn entfernt. Mit der dampfbetriebenen Schmalspurbahn "Molli" fahren Sie in circa 45 Minuten im einzigartig nostalgischen Flair von Doberan über Heiligendamm bis nach Kühlungsborn West, während Sie im Speisewagen Ihren Kaffee und ein Stückchen Kuchen genießen können. Das Ostseebad Kühlungsborn bietet hervorragende Bedingungen den Lebensmittelpunkt hierher zu verlagern - Sommer, wie Winter und ist damit saisonunabhängig. Überzeugen Sie sich selbst!

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com