

Kühlungsborn – Kühlungsborn

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und viel Potenzial in Ostseennähe

????????? ??????????: 24092055



???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 520 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24092055	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2		
????? ?????????????	1998		
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	????? ???????????????	2009
		?????????	????????????????????
		??????????????	??????????
		?????????	??????

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	05.01.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????





???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

?? ?????????



# 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

???????? ?????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

??????



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 7,02 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 6,27 m<sup>2</sup>
- 04 Zimmer - 16,59 m<sup>2</sup>
- 05 Zimmer - 22,48 m<sup>2</sup>
- 06 Zimmer - 14,73 m<sup>2</sup>
- 07 Küche - 9,78 m<sup>2</sup>
- 08 HWR - 7,84 m<sup>2</sup>



LEGENDE

- 01 Treppenhaus
- 02 Flur - 4,48 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 6,08 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 8,72 m<sup>2</sup>
- 05 HWR - 4,36 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen - 27,60 m<sup>2</sup>
- 07 Zimmer - 11,78 m<sup>2</sup>
- 08 Zimmer - 6,98 m<sup>2</sup>

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

????????????????? ??? ???? ?????

- Zwei separate Einheiten
- Carport + zwei Stellplätze
- Geräteschuppen

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

??? ??? ??? ????????????

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!

??????? ????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24092055 - 18225 Kühlungsborn – Kühlungsborn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)