Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Palais am Küstenwald - Großzügigkeit, die bleibt – vier Zimmer und Ihre eigene Terrasse

Objektnummer: 2609206503



KAUFPREIS: 779.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118.57 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Auf einen Blick

Objektnummer	2609206503
Wohnfläche	ca. 118.57 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	779.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.08.2032
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie





Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie





Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie



Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit, die bleibt – vier Zimmer und Ihre eigene Terrasse in Süd-Ausrichtung

Ein Zuhause entfaltet seinen besonderen Wert dort, wo es sich dem eigenen Leben anpasst. Diese Vierzimmerwohnung im Erdgeschoss des **Palais am Küstenwald** schafft dafür außergewöhnlich schöne Voraussetzungen: mit einem großzügigen Mittelpunkt, privaten Rückzugsräumen und einer Terrasse für die kleinen Auszeiten im Freien.

Auf rund 33 m² verbindet der offene Wohn- und Kochbereich geselliges Zusammensein mit entspannter Wohnlichkeit. Während in der Küche das Abendessen entsteht, bleibt Zeit für Gespräche am Esstisch. Der direkte Zugang zur Terrasse macht es leicht, den Tag nach draußen zu verlängern.

Mit rund 20,9 m² Grundfläche bietet die über Eck geführte Terrasse Platz für einen Essbereich und eine gemütliche Sitzecke – für das Frühstück an der frischen Luft oder einen ruhigen Abend im eigenen Außenbereich.

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ein privates Arbeitszimmer, ein einladendes Gästezimmer oder Raum für die Familie: Hier müssen Sie sich nicht auf nur eine Möglichkeit festlegen.

Das Badezimmer mit Badewanne, ein zusätzliches Duschbad mit WC sowie ein separater Abstellraum ergänzen den Grundriss um spürbaren Alltagskomfort.

Die Wohnung im Überblick

- 4 Zimmer: Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer
- Offener Wohn- und Kochbereich mit ca. 33,26 m² ausgewiesener Wohnfläche
- Direkt angeschlossene, über Eck geführte Terrasse
- Terrassengrundfläche ca. 20,88 m²
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Duschbad mit WC, auch als Gästebad nutzbar
- Separater Abstellraum
- Geräumiger Flur

Entdecken Sie Ihre Wunschwohnung am Meer – fordern Sie jetzt das Exposé an und lassen Sie sich persönlich beraten.

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ausstattung und Details

-Energieeffiziente Haustechnik
-Aufzug in alle Etagen
-Barrierearme Zugänge
-Eigener Tiefgaragenstellplatz
-Moderne Grundrisse
-Große Fensterflächen

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Alles zum Standort

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 herausragender Lage und ist unweit vom feinen und weitläufigen Strand entfernt. Auch die Seebrücke und den Yachthafen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Hier finden Sie beste fürs eigene Wohnen verbunden mit sämtlichen Annehmlichkeiten eines 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.

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 2609206503 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com