Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Palais am Küstenwald - klassische Eleganz. Persönlicher Stil. Ihr Zuhause an der Ostsee

Objektnummer: 2609206509



KAUFPREIS: 865.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118.57 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2609206509 - 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: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Auf einen Blick

Objektnummer	2609206509
Wohnfläche	ca. 118.57 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2027
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	865.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 2609206509 - 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: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie





Objektnummer: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie





Objektnummer: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie





Objektnummer: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Die Immobilie



Objektnummer: 2609206509 - 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: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ein erster Eindruck

Großzügiges Vierzimmerdomizil mit beeindruckendem Balkon

4 Zimmer | ca. 118,57 m² Wohnfläche | Großzügiger Balkon

Diese großzügig konzipierte Vierzimmerwohnung im ersten Obergeschoss begeistert mit einem vielseitigen Raumangebot, einer durchdachten Grundrissgestaltung und einem besonders großzügigen privaten Außenbereich. Mit rund 119 m² Wohnfläche eröffnet sie attraktive Möglichkeiten für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 33,26 m². Die offene Gestaltung schafft ein kommunikatives Wohnumfeld, in dem gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen harmonisch miteinander verbunden werden können. Großzügige Fensterflächen unterstützen ein freundliches Wohnambiente und unterstreichen die Offenheit des Raumes.

Das Schlafzimmer mit rund 15 m² bietet ausreichend Platz für einen komfortablen Rückzugsbereich. Zwei weitere Zimmer mit rund 19 m² und 12 m² eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Hobbybereich.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen ein separates Badezimmer mit rund 8 m² sowie ein weiteres WC mit rund 5 m². Besonders für Familien oder Haushalte mit mehreren Personen ist diese Aufteilung ein wertvoller Vorteil. Ein praktischer Abstellraum mit rund 2 m² schafft zusätzlichen Stauraum und trägt zu einer aufgeräumten Wohnatmosphäre bei.

Der großzügige Flur verbindet die Wohn- und Schlafbereiche und unterstützt die klare Struktur dieser Wohnung.

Ein echtes Highlight ist der weitläufige Balkon mit einer Grundfläche von rund 20,88 m². Dieser bietet viel Platz für eine gemütliche Lounge, einen Essbereich im Freien oder individuell gestaltete Rückzugsbereiche. Die großzügige Außenfläche unterstreicht den besonderen Wohnkomfort dieser Einheit.

Eine geräumige Vierzimmerwohnung mit offenem Wohnkonzept, zwei Sanitärbereichen, vielseitig nutzbaren Zimmern und außergewöhnlich großzügigem Balkon – ein attraktives Angebot für Käufer mit gehobenen Ansprüchen an Raum und Lebensqualität.

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

Objektnummer: 2609206509 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 2609206509 - 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: 2609206509 - 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: 2609206509 - 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