Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ein Zuhause mit Freiraum – stilvoll wohnen und Gäste willkommen heißen

*Objektnummer: 2609206516*



KAUFPREIS: 999.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.66 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2609206516 - 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: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2609206516 |
| Wohnfläche | ca. 126.66 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2027 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 999.500 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 2609206516 - 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: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie



PALAIS
AM KÜSTENWALD

Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie

Objektnummer: 2609206516 - 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: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Freiraum – stilvoll wohnen und Gäste willkommen heißen

Manche Wohnungen bieten genau die Freiheit, die man sich für den nächsten Lebensabschnitt wünscht. Diese Vierzimmerwohnung im zweiten Obergeschoss des Palais am Küstenwald verbindet einen großzügigen gemeinsamen Mittelpunkt mit vielseitigen Rückzugsräumen und einem weitläufigen Balkon.

Bereits der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für eine geschmackvolle Garderobe und einen einladenden Empfang. Von hier erschließen sich die unterschiedlichen Bereiche der Wohnung.

Im rund 33 m² großen Wohn- und Kochbereich spielt sich das gemeinsame Leben ab. Während in der Küche das Abendessen entsteht, bleibt Zeit für Gespräche am Esstisch. Anschließend lädt eine gemütliche Sofalandschaft zum Entspannen ein.

Der direkt zugängliche, über Eck geführte Balkon bietet mit rund 21 m² Grundfläche schöne Voraussetzungen für das Leben im Freien. Ein gedeckter Tisch, bequeme Sitzmöbel und ausgewählte Pflanzen machen ihn zu einem persönlichen Lieblingsort.

Das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer schaffen Raum für Ihre Wünsche. Das größere zusätzliche Zimmer bietet mit rund 19 m² besonders viel Gestaltungsspielraum. Ein Badezimmer mit Badewanne, ein weiteres Duschbad mit WC und ein separater Abstellraum vervollständigen das durchdachte Raumangebot.

Bodenbeläge, Innentüren und Fliesen können Sie im Rahmen der vorgesehenen Bemusterung selbst auswählen und auf Ihren persönlichen Stil abstimmen.

**Die Wohnung im Überblick**

- 4 Zimmer: Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer
- Wohn- und Kochbereich mit ca. 33 m² Wohnfläche
- Über Eck geführter Balkon mit ca. 20 m² Grundfläche
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Duschbad mit WC, auch als Gästebad nutzbar
- Separater Abstellraum
- Großzügiger Eingangs- und Flurbereich

Gerne stellen wir Ihnen das komplette Projekt in einem persönlichen Termin vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 2609206516 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 2609206516 - 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: 2609206516 - 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: 2609206516 - 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