Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ankommen, genießen, bleiben – drei Zimmer mit persönlichem Charme

*Objektnummer: 2609206517*



KAUFPREIS: 669.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86.8 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 2609206517 - 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: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2609206517 |
| Wohnfläche | ca. 86.8 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2027 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 669.500 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

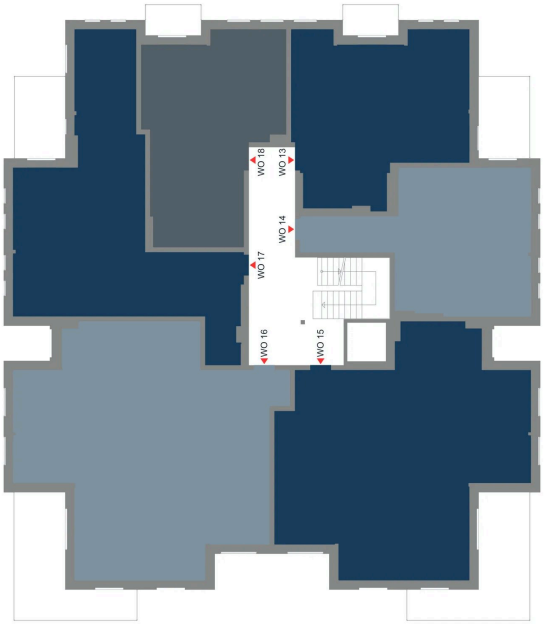
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| 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: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie






Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie

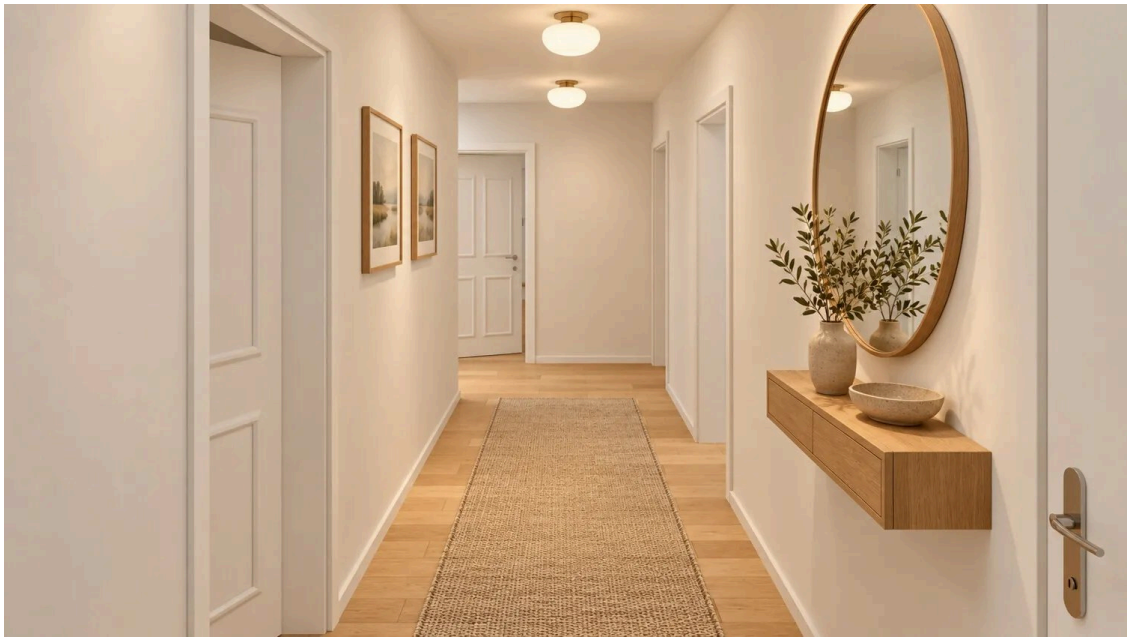




Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie





Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie



PALAIS
AM KÜSTENWALD

Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie



Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Die Immobilie



Objektnummer: 2609206517 - 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: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ein erster Eindruck

Ankommen, genießen, bleiben – drei Zimmer mit persönlichem Charme

Eine Wohnung für ruhige Morgenstunden, gesellige Abende und Menschen, die Ihnen wichtig sind: Diese Dreizimmerwohnung im zweiten Obergeschoss des Palais am Küstenwald verbindet ein großzügiges Wohngefühl mit einer angenehm gegliederten Raumaufteilung.

Der rund 26 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück. Hier finden ein einladender Esstisch und eine behagliche Sofalandschaft ihren Platz. Fenster an zwei Seiten verleihen dem Raum einen offenen Charakter und bieten schöne Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Die Küche schließt offen an und erhält durch ihre seitliche Anordnung einen eigenen Bereich. Von hier gelangen Sie direkt auf den rund 10 m² großen Balkon. Kurze Wege machen es leicht, den Frühstückstisch nach draußen zu verlegen oder einen entspannten Abend im Freien zu verbringen.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung – für Gäste, konzentriertes Arbeiten oder ein persönliches Hobby. Das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche bietet Komfort für unterschiedliche Tagesabläufe. Ein eigener Abstellraum sorgt dafür, dass auch die praktischen Dinge ihren Platz finden.

Die vorgesehene Bemusterung von Bodenbelägen, Innentüren und Fliesen ermöglicht es Ihnen, die Atmosphäre Ihrer Wohnung von Beginn an mitzugestalten.

**Die Wohnung im Überblick**

- 3 Zimmer: Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und zusätzliches Zimmer
- Wohn- und Essbereich mit ca. 26 m² Wohnfläche
- Offen angeschlossene Küche mit direktem Balkonzugang
- Balkon mit ca. 10 m² Grundfläche
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Separater Abstellraum und Eingangsflur

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

Objektnummer: 2609206517 - 18225 Kühlungsborn / Kühlungsborn Ost – Kühlungsborn

# Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 2609206517 - 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: 2609206517 - 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: 2609206517 - 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