

# Exposé

## Villa in Kühlungsborn

### Exklusives und edles Luxusanwesen in renommierter Lage in Kühlungsborn Ost

Exklusives und edles Luxusanwesen in renommierter Lage in Kühlungsborn Ost



Highlights der Immobilien:

Grundstücksfläche: 2000 m<sup>2</sup>

	Villa Opera (2014)	Villa Tillea (1920) denkmalgeschützt
Wohnfläche	198,99 m <sup>2</sup>	OG 142,36 m <sup>2</sup>
Doppelgarage	57,25 m <sup>2</sup>	Dachboden warm ca. 30 m <sup>2</sup> (mit abgezogenen Schrägen) HP 156,93 m <sup>2</sup> Keller (teilunterkellert) ca. 30 m <sup>2</sup>

- begehrte Lage in Kühlungsborn Ost, eingerahmt vom Stadtwald, Lindenpark, Flaniermeile der Strandstraße und Ostsee
  - flexible Nutzungsarten
- > großzügiges und luxuriöses Wohnen im Haupthaus mit zwei separaten Gästewohnungen in der denkmalgeschützten Villa
  - > Wohnen und Arbeiten in einem prestigeträchtigen und repräsentablen Ensemble
  - > Wohnen mit gleichzeitiger Rendite durch Vermietung Gewerblich/ FeWo/ Privat
- großzügiger Garten im parkähnlichen Stil mit Bronzekunst, Akzentbeleuchtung, Bewässerungssystem und Mähroboter
  - 4 Terrassen mit Südausrichtung
  - Wintergarten
- elektrisches Tor, 2 Garagenstellplätze in der Villa Opera, 2 Carportstellplätze, 5 freie PKW- Stellplätze
- Alarmanlage und Videoüberwachung, komplett eingezäuntes Grundstück
  - Bus- System, Unterspannungsversorgung
  - lichtdurchflutetes Wohnambiente
- jede Einheit mit energieeffizienten Gaskaminen, separate Heizungsanlagen solarunterstützt
  - moderne hochwertige Küchen mit Blick ins Grüne

ausführliches Exposé sowie Video und virtueller Rundgang auf Anfrage  
emailadresse66@yahoo.com

Objekt-Nr. OM-307742

**Villa**

Verkauf: **3.950.000 €**

18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	22,00	Garagen	2
Wohnfläche	498,28 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.12.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2 Villen auf 2000 m<sup>2</sup> Grundstück in bester Lage am Lindenpark in Kühlungsborn Ost.

Die attraktive und unter Denkmalschutz stehende Villa Tiliae aus 1920 in ansprechender Bäderarchitektur, besteht aus 2 getrennten Wohneinheiten und wurde 2013 – 2014 mit Liebe zum Detail und nach alten Unterlagen aus dem Landesarchiv Schwerin komplett saniert.

Die rückwärtige Villa Opera ist ein Neubau aus 2014 entspricht dem neuesten luxuriösen Wohnkomfort mit sehr hochwertiger Ausstattung und Bustechnik.

Grundstückgesamtfläche: 2000 m<sup>2</sup>

Villa Tiliae: OG 142,36 m<sup>2</sup>

HP 156,93 m<sup>2</sup>

Dachboden ca. 30 m<sup>2</sup>

(mit abgezogenen Schrägen)

Keller ca. 30 m<sup>2</sup> (teilunterkellert)

Villa Opera:Wohnfläche 198,99 m<sup>2</sup>

Doppelgarage 57,25 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Villa Tiliae wird im 1.OG in naher Zukunft frei gezogen.

Villa Opera wird zum Verkauf frei gezogen.

Video zum Objekt vorhanden

Virtuelle Rundgänge sind mittels QR-Code in dem Exposé zu finden.

## Lage

Die Küstenstadt Kühlungsborn ist das größte Ostseebad der mecklenburgischen Ostseeküste.

Die längste deutsche Strandpromenade von ca. 3,5 km wurde 2007 vollendet. Sie erstreckt sich von Kühlungsborn-West bis zum Yachthafen und bietet stets eine freie Sicht auf die Ostsee. An der Hafepromenade vermischen sich Kunst und Handwerk mit vielfältiger Gastronomie und diversen Boutiquen. Das Ostseebad Kühlungsborn präsentiert sich mit dem Yachthafen sportlich- modern, aber zugleich sehr traditionsbewusst. Der Charme vergangener Zeiten spiegelt sich vor allem in der unverwechselbaren Bäderarchitektur wider. Der sechs Kilometer lange Sandstrand und die saubere Meeresluft sind ein Garant für Erholung und Entspannung. Eine Vielzahl von Angeboten, wie Reiten, Radfahren, Tennis, Golf, Surfen, und Segeln ermöglichen am Meer aktiv zu sein. Des Weiteren bieten spezialisierte Wellnesshotels Bewegungs- und Sportkurse an. Erleben Sie den Charme vergangener Zeiten und den Komfort von heute.

Mit dem PKW erreichen Sie Kühlungsborn aus Richtung Westen über die A20 und aus dem Süden ermöglicht Ihnen die A19 eine zügige Anreise.

Das besagte Grundstück befindet sich in der begehrtesten ruhigen und zugleich zentralen Lage, nur 100 m zur Strandstraße welche durch zahlreiche Boutiquen, Cafés und Restaurants besticht, 100 m zum Lindenpark und den dort befindlichen Tennisplätzen sowie 100 m zum Stadtwald.

Der Yachthafen von Kühlungsborn ist ein sehr beliebter Anziehungspunkt, welche nur 1000 m entfernt liegt (freie Bootslicheplätze sind vorhanden).

Das Ostseegolf Resort Wittenbeck mit seinem 18 – Loch Platz ist 4 Km entfernt und erfreut sich dank des atemberaubenden Panoramas großer Beliebtheit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

