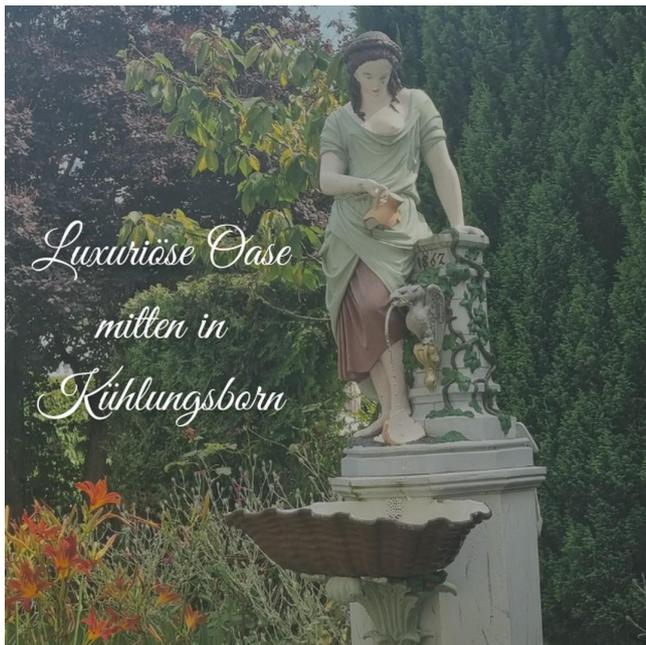


Exposé

Villa in Kühlungsborn

Luxuriöse Oase mitten in Kühlungsborn



Objekt-Nr. OM-307742

Villa

Verkauf: **4.200.000 €**

18225 Kühlungsborn
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	22,00	Garagen	2
Wohnfläche	498,28 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.05.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Villen auf 2000 m² 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 m²

Villa Tiliae: OG 142,36 m²

HP 156,93 m²

Dachboden ca. 30 m²

(mit abgezogenen Schrägen)

Keller ca. 30 m² (teilunterkellert)

Villa Opera:Wohnfläche 198,99 m²

Doppelgarage 57,25 m²

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:

<https://youtu.be/EQSvVKugfIE>

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 Hafensperrmauer 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).

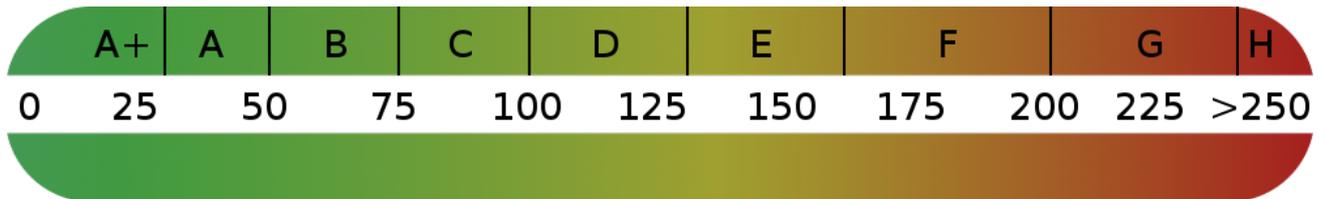
Das Ostseegolf Resort Wittenbeck mit seinem 18 – Loch Platz ist 4 Km entfernt und erfreut sich dank des atemberaubenden Panoramas großer Beliebtheit.

Infrastruktur:

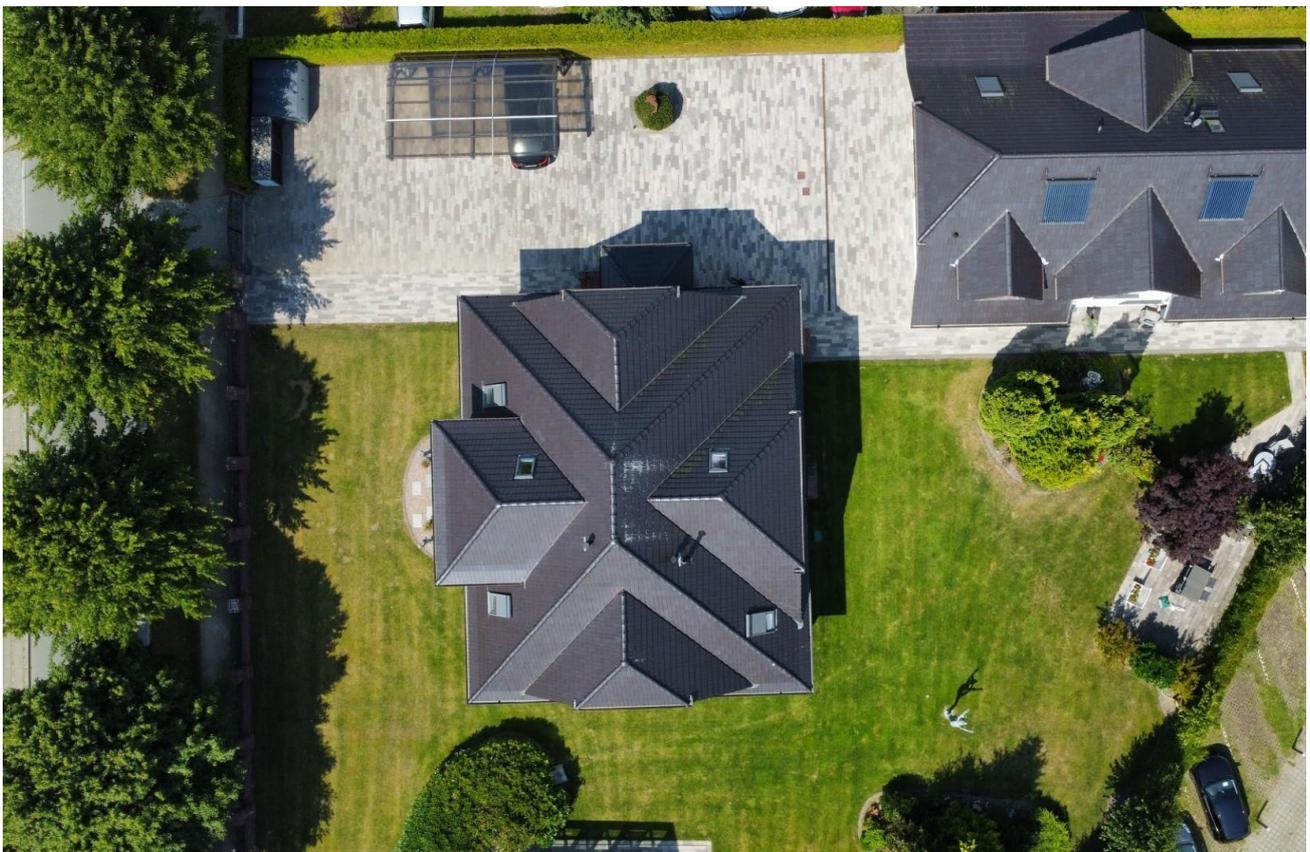
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



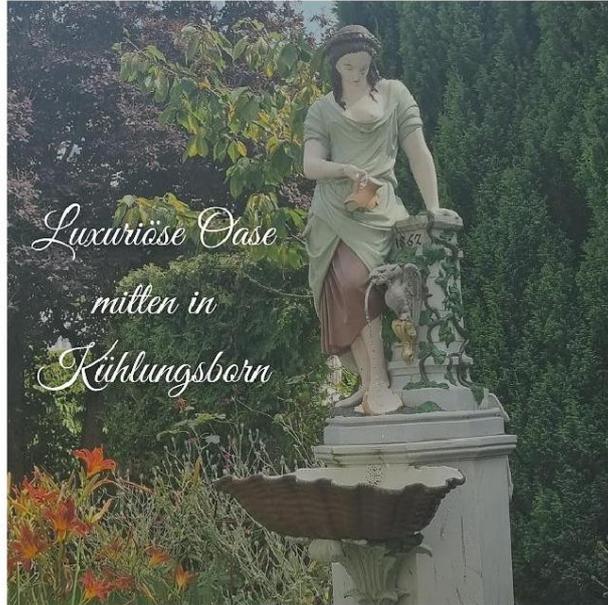
Exposé - Galerie



Luftaufnahme

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



2 villas on 2000 m² of land in a prime location at Lindenpark in Kühlungsborn Ost.

The attractive and listed Villa Tiliae from 1920 in attractive spa architecture, consists of 2 separate residential units and was completely renovated in 2013 - 2014 with attention to detail and according to old documents from the Schwerin state archives.

The rear Villa Opera is a new build from 2014 and corresponds to the latest luxurious living comfort with very high-quality furnishings and bus technology.

Total property area:		2000 m ²
Villa Tiliae:	OG	142,36 m ²
	HP	156,93 m ²
	Attic	approx. 30 m ² (with bevelled edges)
	Cellar	approx. 30 m ² (partial basement)
Villa Opera:	Living space	198,99 m ²
	Double garage	57.25 m ²

Rico Mehling

Please send enquiries or bids of € 4.2 million or more by email to emailadresse66@yahoo.com

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Location description

The coastal town of Kühlungsborn is the largest Baltic seaside resort on the Mecklenburg Baltic coast. The longest German beach promenade of approx. 3.5 kilometres was completed in 2007. It stretches from Kühlungsborn-West to the marina and always offers a clear view of the Baltic Sea. On the harbour promenade, art and crafts mingle with a wide variety of restaurants and boutiques. With its marina, the Baltic seaside resort of Kühlungsborn presents itself as sporty and modern, but at the same time very traditional. The charm of bygone times is reflected above all in the unmistakable spa architecture. The six kilometre long sandy beach and the clean sea air are a guarantee for rest and relaxation. A wide range of activities such as horse riding, cycling, tennis, golf, surfing and sailing make it possible to be active by the sea. Specialised wellness hotels also offer exercise and sports courses. Experience the charm of times gone by and the comfort of today.

You can reach Kühlungsborn by car from the west via the A20 motorway and from the south via the A19 motorway.

The property in question is in the most sought-after quiet and central location, just 100 metres from Strandstrasse, which boasts numerous boutiques, cafés and restaurants, 100 metres from Lindenpark and 100 metres from the city forest.

The marina of Kühlungsborn is a very popular attraction, which is only 1000 metres away (free boat moorings are available).

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Villa Tilia



Villa Opera



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Property description Villa Tiliea flat on mezzanine floor with cellar

The flat on the mezzanine floor is accessed via a bright, spacious hallway with LED light wall, from which the living room, kitchen and a separate room are connected. All installations for built-in appliances are available in the kitchen.

An original, restored sliding hatch to the living room is functional.

The living room impresses with florally designed cast iron radiators, a warm reclaimed pitch pine plank floor and a marble gas fireplace. Stucco with indirect dimmable LED lighting, which illuminates the marbled transition from the walls to the ceiling, gives this room a stately aura.

The loggia is separated by a large, four-part double door with original bevelled glass and fanlight openings. The loggia with marble tiling has a mosaic tiled floor from the period. From here you can reach the garden via a granite staircase framed by two bronze sculptures.

The further room (office), which can be accessed from the living room via a sliding door, has a window extending to the floorboards with access to the garden.

A further room can be accessed both from the living room and directly from the hallway. accessible from the centre. A detail worth seeing: the artistic locking technology of the sliding doors running in the wall to these two rooms.

Furthermore, the living room leads to the bedroom, which also has floor-to-ceiling windows for direct access to the garden. The absolute

The highlight here is a historic radiator with an integrated warming compartment. The two large original built-in cupboards were already a rarity in 1920.

The adjoining small dressing room with window offers functional storage space. The bathroom can be accessed either from the bedroom or from the kitchen.

Modern and tasteful furnishings with a bathtub, double washbasin, large walk-in shower and a WC with integrated bidet leave nothing to be desired.

For connoisseurs of old villas, the restored crank constructions for the exterior shutters are also noteworthy.

Underfloor heating is installed in the hallway, bathroom and kitchen. Heating is provided by gas with modern condensing boiler technology.

The basement can be accessed via a small hallway from the hallway. Here there is a small storage room for a Hoover and various household appliances as well as further access to the garden.

The flat has a cellar room and separate spaces for the washing machine and tumble dryer with the connections belonging to the flat.

A pavilion in the garden area can be used for this flat. There are 2 car parking spaces available.

The property is fenced and accessible via an automatic gate. The flat could also be used commercially.

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Further equipment details:

- Stucco rosettes on the ceilings
- All windows with heat-insulating glass and concealed larch fittings,
- Wooden interior window sills, copper exterior window sills
- Flat with its own gas meter and its own new Buderus gas heating system with hot water preparation
- New electrical system with its own electricity meter and bus technology for room temperature control and for the lighting concept
- Remote control and camera door intercom function via mobile device (iPad Mini included)
- Camera-monitored entrance area up to the electric gate
- high-quality fitted kitchen with Miele appliances



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Entrance area



Hallway

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Living

roomGas fireplace



Bus technology for room temperature control and for the lighting concept

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Loggia



Kitchen

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



antique hatch into the living room



BadBD with remote control

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Office



Original cast iron radiator

Bedroom



Dressing room

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

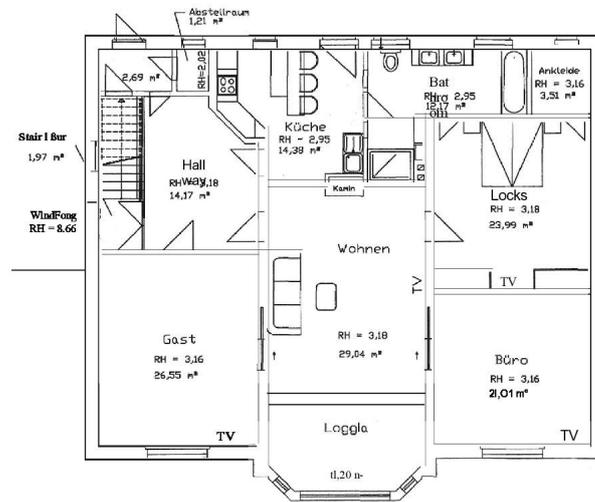


Guest room



Cellar

Exposé - Grundrisse



Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Ground floor
H1100

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Property description Villa Tiliea upper floor with attic

The flat on the upper floor is accessed via a bright vestibule with LED light wall from which you enter the flat via a staircase. The small hallway leads into the light-flooded hallway. This is characterised by a floral cast iron radiator, a warm, reclaimed Pitch Pein floorboard and a tunnel gas fireplace set into the wall. From this centre of the flat, you can access the dressing room, bedroom, living room, dining room, bathroom and, via a further staircase, the attic. The thermally insulated loft with two Velux windows offers storage space which corresponds to approx. 70% of the living space. The small dressing room with window offers functional storage space. The living room impresses with a warm, reclaimed Pitch Pein floorboard and a marble-framed gas fireplace. The office is accessed from here. The dining room with adjoining open-plan kitchen is characterised by exposed beams. All installations for built-in appliances are prepared in the kitchen. The guest room is located opposite and is accessible through the dining room. The large Velux roof windows in the kitchen, guest room and office can be darkened using remote controls with external blinds. The bathroom is accessed via the hallway. The modern and tasteful fittings with bathtub, washbasin, large walk-in shower, WC and mirror heating leave nothing to be desired. For connoisseurs of old villas, the restored crank constructions for the exterior shutters are also noteworthy.

Heating is by gas with modern condensing boiler technology. The cellar can be reached via a small hallway.

There are separate spaces for the washing machine and tumble dryer with the connections belonging to the flat.

In the garden area, a large terrace with barbecue area and sunbathing lawn can be used for this flat. There are 2 car parking spaces available. The property is fenced and accessible via an automatic gate.

The flat is ideal for a 2-person household.

Shared flats or pets are not intended for this property.

Further equipment details:

- All windows with heat-insulating glass and concealed larch fittings,
- Wooden interior window sills, copper exterior window sills
- refurbished Pitch Pein plank flooring
- Flat with its own gas meter and its own new Buderus gas heating system with hot water preparation
- New electrical system with its own electricity meter
- Door intercom function
- Camera-monitored entrance area up to the electric gate
- high-quality fitted kitchen with Miele appliances

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Entrance area



DG Corridor/ hallway



Gas fireplace



Cast iron radiator

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Dressing room



Bedroom



Living room



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Dining room



Kitchen

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Bathroom



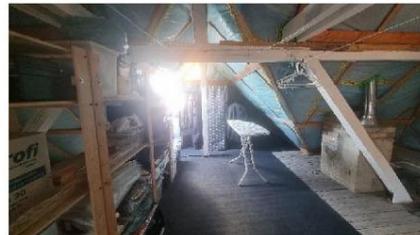
Guest room

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Office



Attic

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Each flat has a separate heating system



Intercom system

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

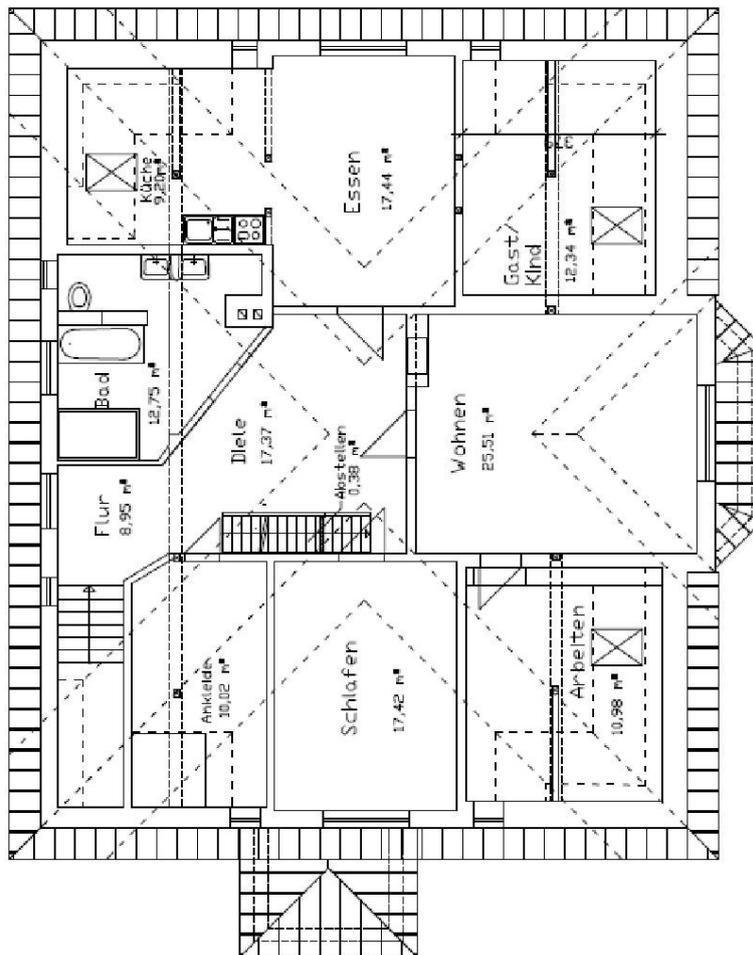


virtueller Rundgang OG

Obergeschoss

M 1:100

25.06.2014



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

Property description Villa Opera with double garage & private garden

The rear Villa Opera (workshop) is a new build from 2021 with 200 m² of living space and high-quality fittings. The large double garage with workshop, water softener and heating system leads to the utility room. This has two windows, the electrical distribution system, washing machine, tumble dryer and its own customised furniture with integrated washbasin and large freezer. Passing the guest bathroom with walk-in shower, you reach the spacious entrance area. A ceiling-high wardrobe with three large sliding doors and two wall-mounted shoe cupboards with seating area are integrated into this. The custom-made furniture has a mirrored glass surface, textured, matt and mirrored. The living room with dining and kitchen area adjoins from there. Here, two large sliding door systems with triple glazing and electric external blinds open onto the two terraces. The high-quality, handleless kitchen is fitted with a continuous natural stone worktop and Miele appliances. The wall-mounted 5 Kw gas fireplace is controlled by remote control.

A white larch staircase with stainless steel banisters and dark grey brushed oak steps and handrail takes you to the upper floor. Large and bright thanks to the floor-to-ceiling windows with a view of the greenery, this is ideal as a yoga room. From here you reach the bedroom and from there a dressing room with custom-made built-in furniture. Also on this floor is a spacious office, a guest room and a large bathroom with bidet and walk-in shower. Flush doors with internal fittings, solar for heating and hot water, all three flats with gas fireplaces and KNX technology, so that the electrical system can also be controlled via iPad or telephone. Also alarm system, door intercom and camera surveillance. Water filter, softening and osmosis system as well as an ABB PowerScale 50 kVA low-voltage power supply. Villa Opera is owner-occupied and is being vacated. High-quality furnishings can be taken over on request.

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Hallway



Guest WC on the ground floor



HWR with access to the double garage



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Spacious open-plan kitchen/living room with several exits to the garden

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Upper floor Hallway



Office

Exposé - Grundrisse

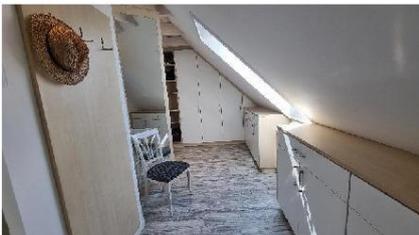
Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Guest room



Bedroom



Dressing room



DG Master Bathroom

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Garden area for use Villa Opera



Greenhouse/ conservatory

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Stylish, very well-kept garden

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



Aerial photos of the entire property

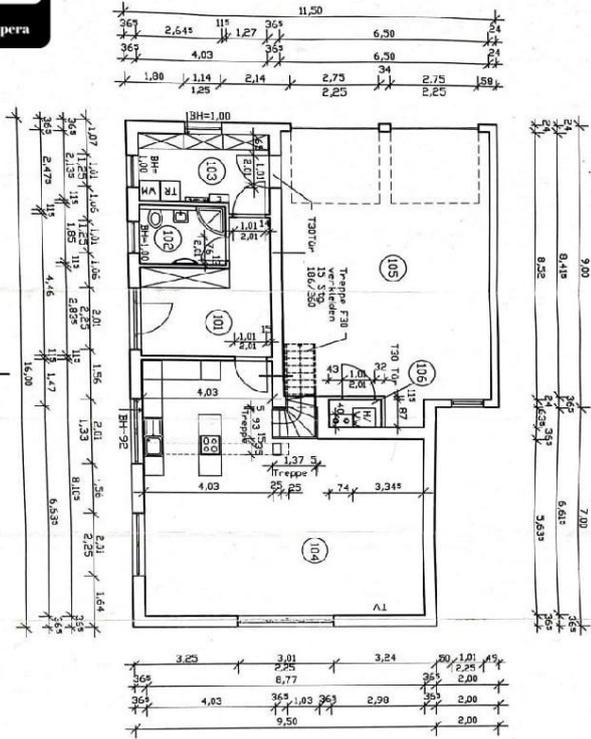
The stylish garden offers various quiet zones, which have been planted with loving attention to detail and are illuminated with indirect light in the evening.

The lime trees, painstakingly draped on trellises, frame the property and thus offer plenty of privacy. An elaborately installed irrigation system keeps the garden looking lush and green even in the height of summer. Together with the robot lawn mower, this makes the garden very easy to maintain.

There is a new greenhouse on the property, worth € 20,000.

Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East



gezeichnet von 213083114

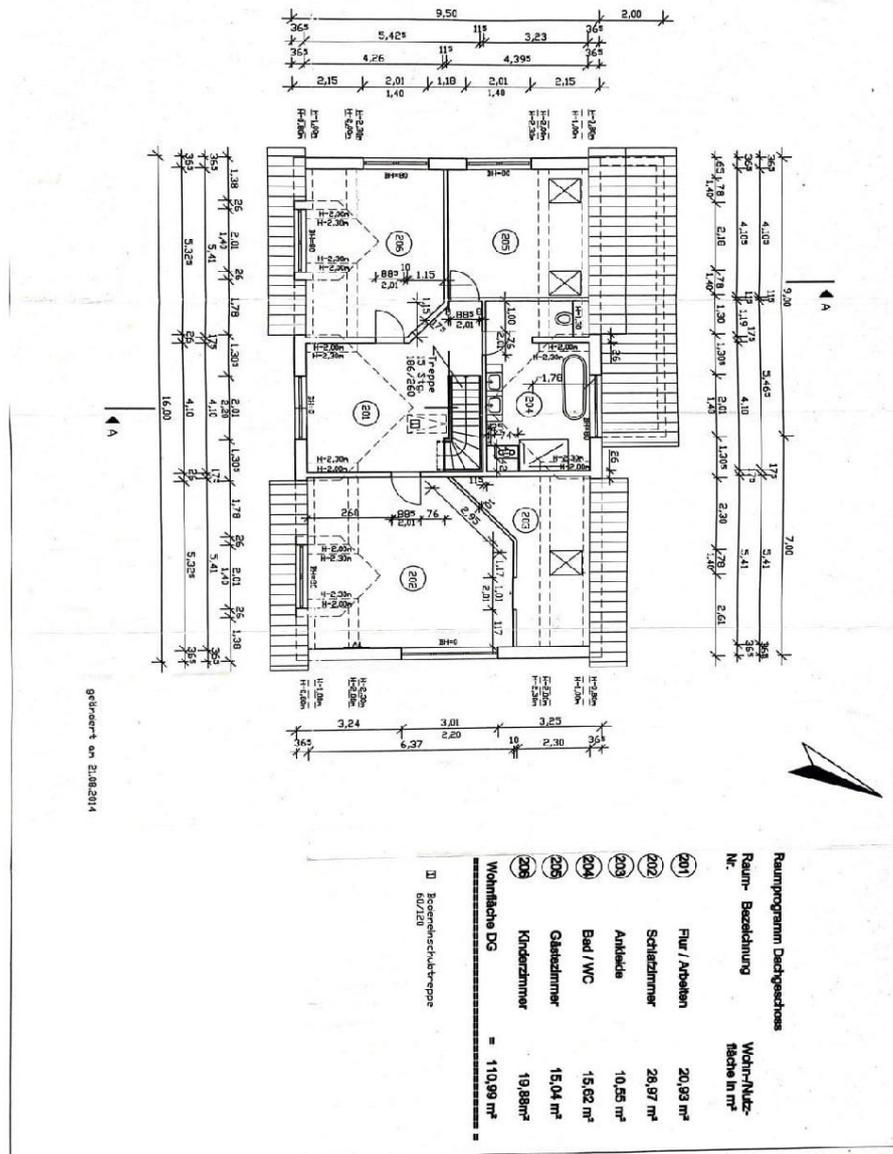
Raumprogramm Erdgeschoss	
Raum-Nr.	Bezeichnung
101	Flur
102	Duette / WC
103	HMR / HMR
104	Wohnzimmer / Küche
105	Badezimmer
106	Heizung
Nutzfläche EG = 57,25 m²	

Wohnfläche Erdgeschoss = 88,00 m²	
Raum-Nr.	Bezeichnung
101	Flur
102	Duette / WC
103	HMR / HMR
104	Wohnzimmer / Küche
105	Badezimmer
106	Heizung
Nutzfläche EG = 57,25 m²	



Exposé - Grundrisse

Property sale 2 villas in Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn East

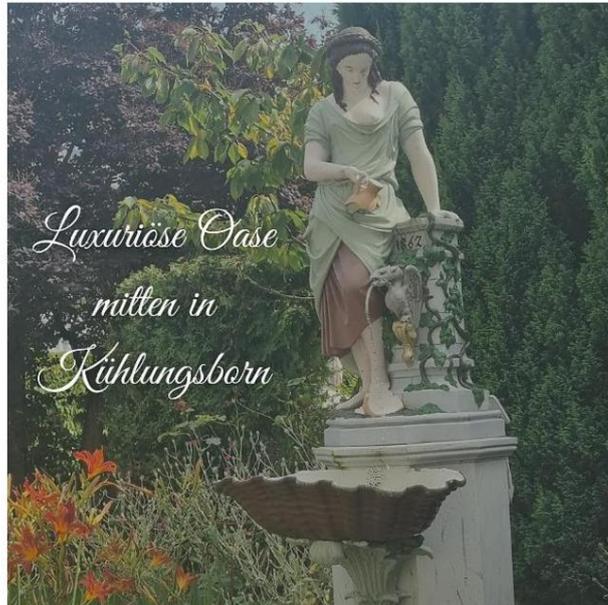


gezeichnet am 21.08.2014

Raum- Nr.	Bezeichnung	Wohn-Nutz- fläche in m²
201	Fur / Abteilen	20,83 m²
202	Schlafzimmer	28,97 m²
203	Ankleide	10,25 m²
204	Bad / WC	15,62 m²
205	Gleisdimmer	15,04 m²
206	Kinderzimmer	19,88 m²
Wohnfläche DG		= 110,99 m²
□ Bezeichnungstabelle		60/120

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



2 Villen auf 2000 m² 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 ²
Villa Tiliae:	OG	142,36 m ²
	HP	156,93 m ²
	Dachboden	ca. 30 m ² (mit abgezogenen Schrägen)
	Keller	ca. 30 m ² (teilunterkellert)
Villa Opera:	Wohnfläche	198,99 m ²
	Doppelgarage	57,25 m ²

Rico Mehling

Anfragen oder Gebote ab 4,2 Mio € bitte per Mail an emailadresse66@yahoo.com

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

Villa Tilia



Villa Opera



Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

Objektbeschreibung Villa Tilia Wohnung in Hochparterre mit Keller

Die Wohnung im Hochparterre erreicht man über eine helle geräumige Diele mit LED-Lichtwand, von der aus sich das Wohnzimmer, die Küche und ein separates Zimmer anschließen. In der Küche sind alle Installationen für Einbaugeräte vorhanden. Funktional ist eine originale, restaurierte Schiebedurchreiche zum Wohnzimmer. Das Wohnzimmer besticht durch floral gestaltete Gussheizkörper, einem warmen aufgearbeiteten Pitch-Pine-Dielenfußboden und einem Marmorgaskamin. Stuck mit indirekt dimmbarer LED-Beleuchtung, welche den marmorierten Übergang von den Wänden zur Decke beleuchtet, geben diesem Raum eine herrschaftliche Ausstrahlung. Die Loggia ist durch eine große, viertellige Flügeltür mit original Facettenschliffglas und Oberlichtöffnern, abgetrennt. Die Loggia mit Marmorspachteltechnik verfügt über einen Mosaikfliesenboden aus der damaligen Zeit. Von hier aus erreichen Sie den Garten über eine Granittreppe welche von zwei Bronzeskulpturen eingefasst ist. Das vom Wohnzimmer aus über eine Schiebetür zu betretende weitere Zimmer (Büro) verfügt über ein bis zum Dielenboden reichendes Fenster mit Austritt in den Garten. Ein weiteres Zimmer ist sowohl vom Wohnzimmer, als auch direkt von der Diele aus erreichbar. Sehenswertes Detail: Die kunstvolle Verriegelungstechnik der in der Wand verlaufenden Schiebetüren zu diesen beiden Räumen. Des Weiteren gelangt man vom Wohnzimmer in das Schlafzimmer, das auch mit bodentiefen Fenstern für einen direkten Gartenaustritt versehen ist. Das absolute Highlight ist hier ein historischer Heizkörper mit integriertem Warmhaltefach. Die zwei großen originalen Einbauschränke hatten 1920 schon Seltenheitswert. Das angrenzende kleine Ankleidezimmer mit Fenster bietet funktionalen Stauraum. In das Bad gelangt man entweder vom Schlafzimmer oder von der Küche aus. Eine moderne und geschmackvolle Ausstattung mit Badewanne, Doppelwaschtisch, große Walk-In Dusche und ein WC mit integriertem Bidet lassen keine Wünsche offen. Für Kenner alter Villen sind auch die restaurierten Kurbelkonstruktionen für die Außenfensterläden bemerkenswert. In der Diele, im Bad und in der Küche ist eine Fußbodenheizung installiert. Beheizt wird über Gas mit moderner Brennwerttechnik. Der Keller ist über einen kleinen Vorflur von der Diele aus begehbar. Hier befinden sich ein kleiner Abstellraum für Staubsauger und diverse Hausgeräte sowie ein weiterer Zugang zum Garten. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und separate Aufstellplätze für Waschmaschine und Trockner mit den zur Wohnung gehörenden Anschlüssen. Im Gartenbereich ist für diese Wohnung ein Pavillon nutzbar. Es sind 2 PKW Stellplätze vorhanden. Das Grundstück ist eingefriedet und über ein Automatiktor befahrbar. Die Wohnung könnte auch gewerblich genutzt werden.

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

Weitere Ausstattungsdetails:

- Stuckrosetten an den Decken
- alle Fenster mit Wärmeisolierverglasung und verdeckten Beschlägen aus Lärche,
- Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke in Kupfer
- Wohnung mit eigenem Gaszähler sowie eigener neuer Buderus Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
- neue elektr. Anlage mit eigenem Stromzähler und Bustechnik zur Raumtemperaturregelung und für das Lichtkonzept
- Fernsteuerung sowie Kamera-Türsprechfunktion durch mobiles Endgerät (I Pad Mini inbegriffen)
- kameraüberwachter Eingangsbereich bis zum Elektrotor
- hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten



Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Eingangsbereich



Diele

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Wohnzimmer

Gas Kamin



Bustechnik zur Raumtemperaturregelung und für das Lichtkonzept

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Loggia



Küche

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



antiker Durchreiche ins Wohnzimmer



Bad

BD mit Fernbedienung

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Büro



**originaler
Gussheizkörper**

Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



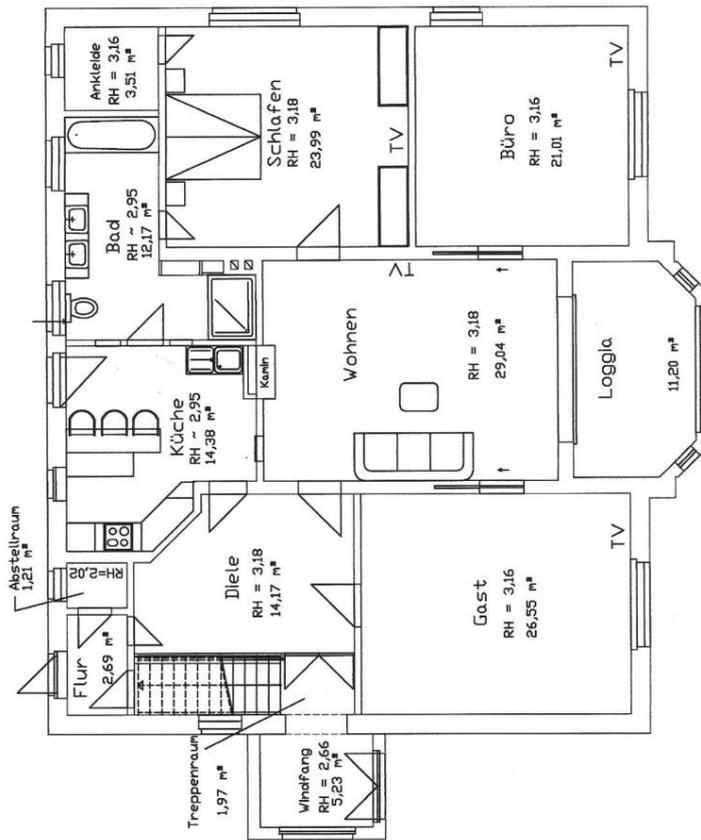
Gästezimmer



Keller

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Erdgeschoss

M 1:100

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

Objektbeschreibung Villa Tilia Obergeschoss mit Dachboden

Die Wohnung im Obergeschoss erreicht man über einen hellen Windfang mit LED-Lichtwand von der aus Sie über eine Treppe in Wohnung gelangen. Über den kleinen Flur kommen Sie in die lichtdurchflutete Diele. Diese besticht neben dem floral gestalteten Gussheizkörper, einem warmen aufgearbeiteten Pitch Pein Dielenfußboden und ein in die Wand eingelassenen Tunnelgaskamin. Von diesem Mittelpunkt der Wohnung gelangen Sie zum einen in die Ankleide, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad und über eine weitere Treppe zum Dachboden. Der wärmegeämmte Dachboden mit zwei Veluxfenstern bietet eine Abstellfläche welche ca. 70% der Wohnfläche entspricht. Das kleine Ankleidezimmer mit Fenster bietet funktionalen Stauraum. Das Wohnzimmer besticht neben einem warmen aufgearbeiteten Pitch Pein Dielenfußboden mit einem in Marmorspachteltechnik eingefassten Gas Kamin. Von hieraus gelangt man in das Büro. Das Esszimmer mit angegliederter offener Küche besticht durch Sichtbalken.

In der Küche sind alle Installationen für Einbaugeräte vorbereitet. Das Gästezimmer liegt gegenüber und ist durch das Esszimmer erreichbar. Die großen Veluxdachflächenfenster in Küche, Gästezimmer und Büro lassen sich über Fernbedienungen mit Außenrollos verdunkeln. In das Bad gelangt man über die Diele. Eine moderne und geschmackvolle Ausstattung mit Badewanne, Waschtisch, große Walk-in Dusche, WC und Spiegelheizung lassen keine Wünsche offen.

Für Kenner alter Villen sind auch die restaurierten Kurbelkonstruktionen für die Außenfensterläden bemerkenswert.

Beheizt wird über Gas mit moderner Brennwerttechnik.

Der Keller ist über einen kleinen Vorflur zu erreichen.

Hier befinden sich separate Aufstellplätze für Waschmaschine und Trockner mit den zur Wohnung gehörenden Anschlüssen.

Im Gartenbereich ist für diese Wohnung eine große Terrasse mit Grillplatz und Liegewiese nutzbar. Es sind 2 PKW-Stellplätze vorhanden. Das Grundstück ist eingefriedet und über ein Automatiktor befahrbar.

Die Wohnung ist für einen 2- Personen- Haushalt ideal.

WGs oder Haustiere sind für dieses Objekt nicht vorgesehen.

Weitere Ausstattungsdetails:

- alle Fenster mit Wärmeisolierverglasung und verdeckten Beschlägen aus Lärche,
- Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke in Kupfer
- aufgearbeiteten Pitch Pein Dielenfußboden
- Wohnung mit eigenem Gaszähler sowie eigener neue Buderus Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung
- neue elektr. Anlage mit eigenem Stromzähler
- Türsprechfunktion
- kameraüberwachter Eingangsbereich bis zum Elektrotor
- hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Eingangsbereich



DG Flur/ Diele



Gas Kamin



Gussheizkörper

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Ankleide



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Esszimmer



Küche

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Bad



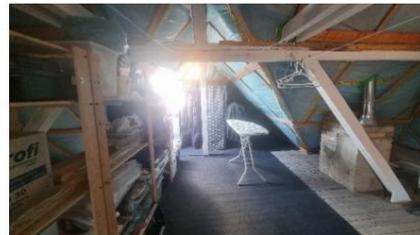
Gästezimmer

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Büro



Dachboden

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Jede Wohnung hat eine separate Heizung



Gegensprechanlage

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

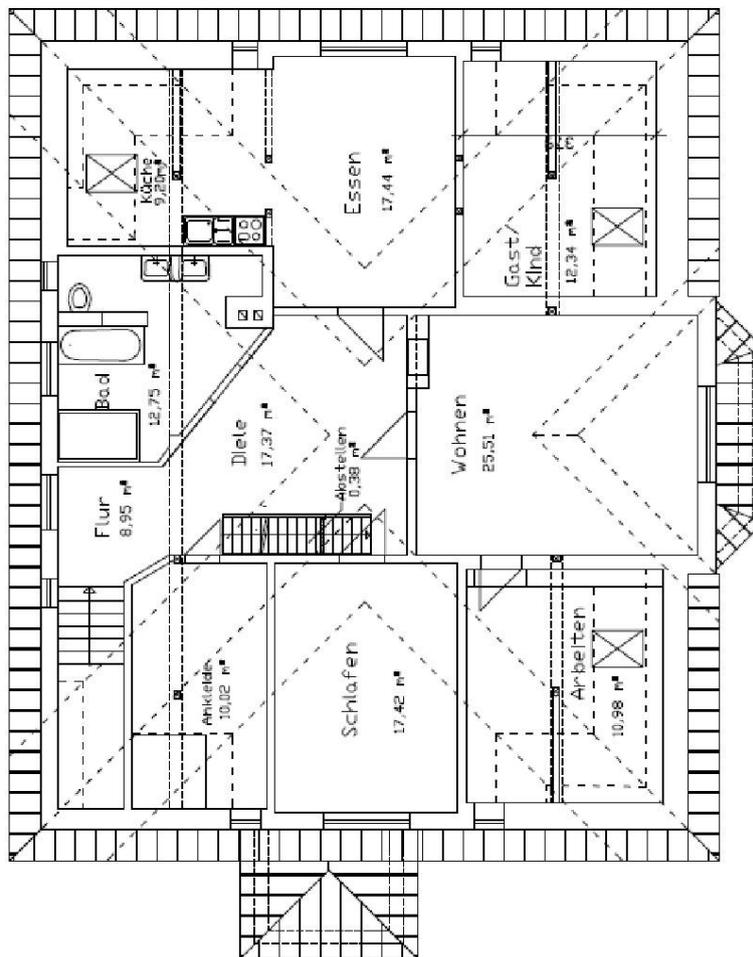


virtueller Rundgang OG

Obergeschoss

M 1:100

25.08.2014



Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

Objektbeschreibung Villa Opera mit Doppelgarage & privatem Garten

Die rückwärtige Villa Opera (Werkstatt) ein Neubau aus 2021 mit 200 m² Wohnfläche und hochwertiger Ausstattung. Von der großen Doppelgarage mit Werkstatt, Wasserenthärtung und Heizungsanlage gelangt man in den Hauswirtschaftsraum. Dieser verfügt über zwei Fenster, die Elektroverteilung, Waschmaschine, Trockner sowie eigens angefertigte Möbel mit integriertem Waschbecken und großem Gefrierschrank. Vorbei am Gästebad mit Walkin Dusche gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich. In diesem ist ein Deckenhoher Garderobenschrank mit drei großen Schiebetüren sowie zwei wandhängenden Schuhschränke mit Sitzbereich integriert. Die extra angefertigten Möbel haben eine verspiegelte Glasoberfläche, strukturiert, matt und verspiegelt. Von dort schließt das Wohnzimmer mit Ess- und Küchenbereich an. Hier zwei große Schiebetüranlagen mit Dreifachverglasung und elektrischen Außenjalousien zu den beiden Terrassen. Die hochwertige grifflose Küche ist mit durchgehender Naturstein Arbeitsplatte und Miele Geräten bestückt. Der wandhängende 5 Kw Gaskamin wird über Fernbedienung gesteuert. Über eine weiße Lerchentreppe mit Edelstahlgeländer und dunkelgrau gebürsteten Eichenstufen sowie Handlauf gelangen sie in das Obergeschoss. Groß und hell durch die bodentiefen Fenster mit Blick ins Grüne bietet sich dieses als Yoga Zimmer an. Von hier aus gelangen sie in das Schlafzimmer und von dort in ein Ankleidezimmer mit eigenes angefertigten Einbaumöbeln. Weiterhin auf dieser Etage, ein großzügiges Büro, ein Gästezimmer sowie ein großes Bad mit Bidet und Walk in Dusche. Bündige Türen mit innenliegenden Beschlägen, Solar für Heizung und Warmwasser, Alle drei Wohnungen mit Gaskaminen und KNX-Technik, so dass die elektrische Anlage auch über iPad oder Telefon gesteuert werden kann. Ebenso Alarmanlage, Türsprechstation und Kameraüberwachung. Wasserfilter, Enthärtungs- und Osmoseanlage sowie eine Unterspannungsversorgung ABB PowerScale 50 kVA. Die Villa Opera ist selbst genutzt und wird frei gezogen. Hochwertige Einrichtung kann auf Wunsch übernommen werden.

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Flur



Gäste WC im EG



HWR mit Zugang zur Doppelgarage

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



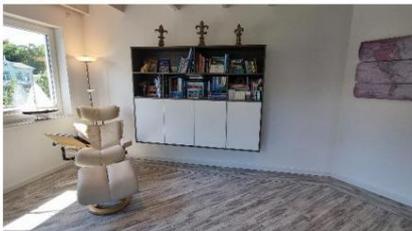
großzügige offene Wohnküche mit mehreren Ausgängen zum Garten

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



OG Flur



Büro

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Gästezimmer



Schlafzimmer



Ankleide



DG Master Bad

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Gartenbereich zur Nutzung Villa Opera



Gewächshaus/ Wintergarten

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



stilvoller sehr gepflegter Garten

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Luftaufnahmen vom gesamten Grundstück

Der stilvoll angelegte Garten bietet verschiedene Ruhezeiten, welche mit Liebe zum Detail bepflanzt wurden und zum Abend mit indirektem Licht in Szene gesetzt werden.

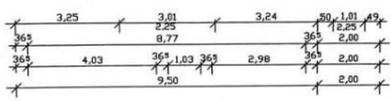
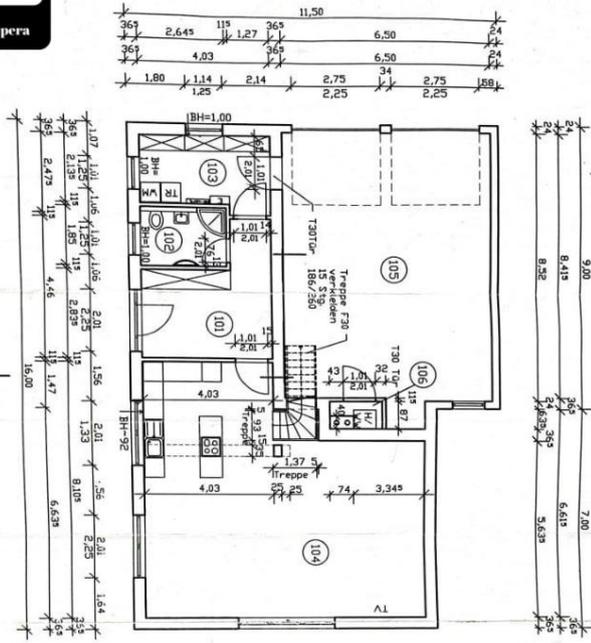
Die in mühevoller Arbeit auf Spalier drapierten Linden rahmen das Grundstück ein und bieten somit viel Privatsphäre.

Ein aufwendig installiertes Bewässerungssystem lässt den Garten selbst im Hochsommer im satten Grün erscheinen. Zusammen mit dem Rasenmäroboter ist der Garten somit sehr pflegeleicht.

Auf dem Grundstück befinden sich ein neues Gewächshaus, Wert 20.000 €.

Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



geändert am 21.08.2014

Raumprogramm Erdgeschoss		Wohn-Nutz- fläche in m²	
Raum-Nr.	Bezeichnung		
(101)	Flur	13,42 m²	
(102)	Dusche / WC	4,89 m²	
(103)	HWR / AWR	8,99 m²	
(104)	Wohnzimmer / Küche	60,70 m²	
Wohnfläche Erdgeschoss =		88,00 m²	
(105)	Abstellraum	58,13 m²	
(106)	Heizung	1,12 m²	
Nutzfläche EG		= 57,25 m²	



Exposé - Grundrisse

Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost

