

# Exposé

## Maisonette in Kühlungsborn

**\*\*\*Seltene Gelegenheit, Wohnung in alter Bädervilla,  
Strandnah, Provisionsfrei\*\*\***



Objekt-Nr. OM-310747

### Maisonette

Verkauf: **399.500 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Wilkes

Waldstr.  
18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,64 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die liebevoll eingerichtete 3-Zimmer Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen auf ca. 76 m<sup>2</sup>, jedoch mit ca. 110 qm Grundfläche. Im zweiten Obergeschoss des Hauses betreten Sie die Wohnung über den Flur und gelangen von dort in die große Wohnküche (ca. 20 qm) mit Essbereich und Abstellraum. Über die Wohnküche ist auch der Zugang auf den Balkon. Weiterhin ist dort ein großes Schlafzimmer (Elternschlafzimmer) und das Badezimmer. Von der Wohnküche aus, die gut ausgestattet ist mit Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach gelangen Sie in die offene, obere Maisonette Etage. Auf dieser Etage befindet sich der offene Wohnbereich mit gemütlicher Sitzecke, Fernseher, Radio/CD-Player, einem Schreibtisch und weiteren gemütlichen Möbeln. Dort befindet sich auch das zweite Schlafzimmer (3 Schlafgelegenheiten).

Der Balkon ist zur Meereseite.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen eigenen Kellerraum und einen abgeschlossenen Fahrradraum auf dem Grundstück.

## Ausstattung

Nutzung als fester Wohnsitz, Zweitwohnsitz oder Vermietung, alles möglich.

Bezug nach Vereinbarung.

Der angemietete PKW-Stellplatz kann übernommen werden.

Die Möblierung ist inklusive bzw. im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung befindet sich in der gewerblichen Ferienvermietung,

evtl. bestehende Buchungen müssen übernommen werden.

Hausgeld incl. Heizung und Rücklage.

Gas-Brennwert-Therme / Heizung neu in 2022

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

WOHNANLAGE:

Baujahr: 1913,

1998 komplett renoviert und fortlaufend instandgehalten.

1 Stellplatz angemietet

DIE WOHNUNG:

Maisonettewohnung in der 2. Etage und Dachgeschoss

Eingangsflur

Bad mit Fenster und Dusche

Wohnküche mit Einbauküche, voll ausgestattet

2 Schlafzimmer

Wohnatelier

Balkon und Gartennutzung

Möblierung im Preis enthalten

Zustand gepflegt

## **Lage**

Die im Jahr 1913 erbaute Villa besteht aus insgesamt 5 Wohnungen - die als Ferienwohnungen, Zweitwohnsitz und fest vermietete Wohnung genutzt werden. Das Haus liegt in sehr zentraler und guter Lage im Ostseebad Kühlungsborn-West. Von hier sind es nur wenige Schritte bzw. in kurzer Zeit zum Strand, zum Balticplatz mit Kolonaden, der Einkaufsstraße und dem Stadtwald. Zum nächsten Supermarkt sind es ca. 100 m. Die Stadtbahn hält in der Nähe und somit ist man zum Erreichen aller Ziele in Kühlungsborn flexibel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

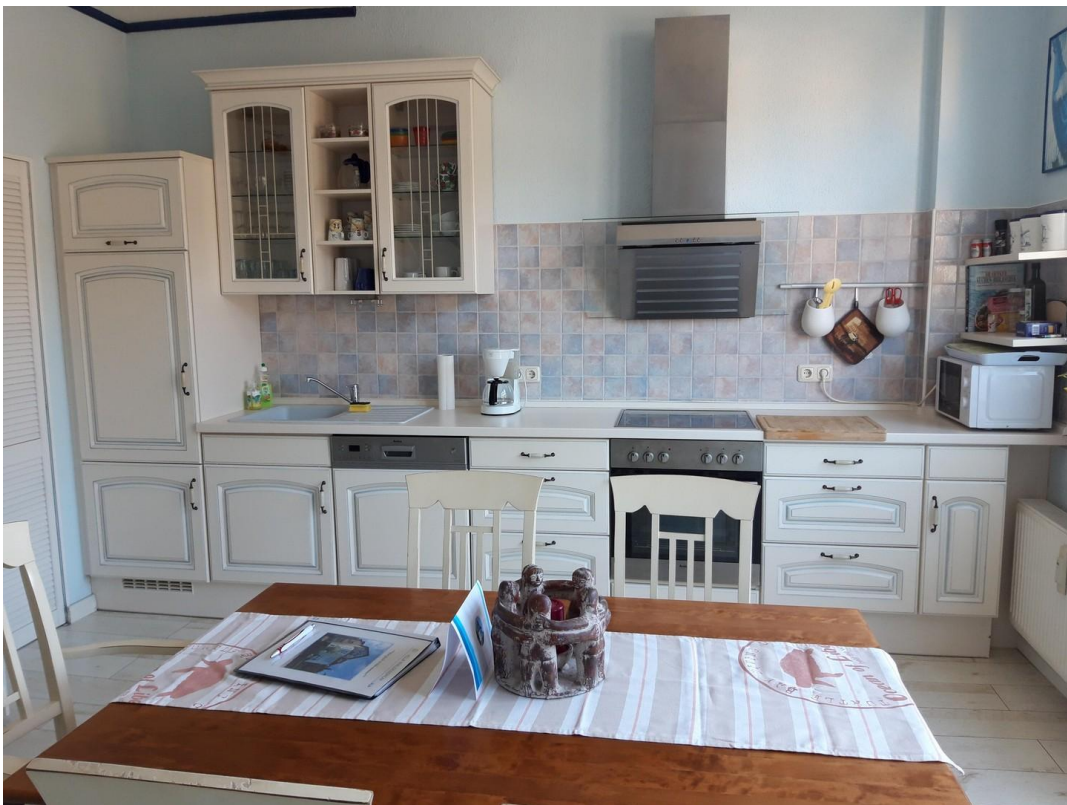


Haus

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Aufgang Maisonette

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon



# Exposé - Galerie



Maisonette Wohnen



Maisonette Wohnen

# Exposé - Galerie



Maisonette Wohnen



Maisonette Wohnen

# Exposé - Galerie



Maisonette Wohnen



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

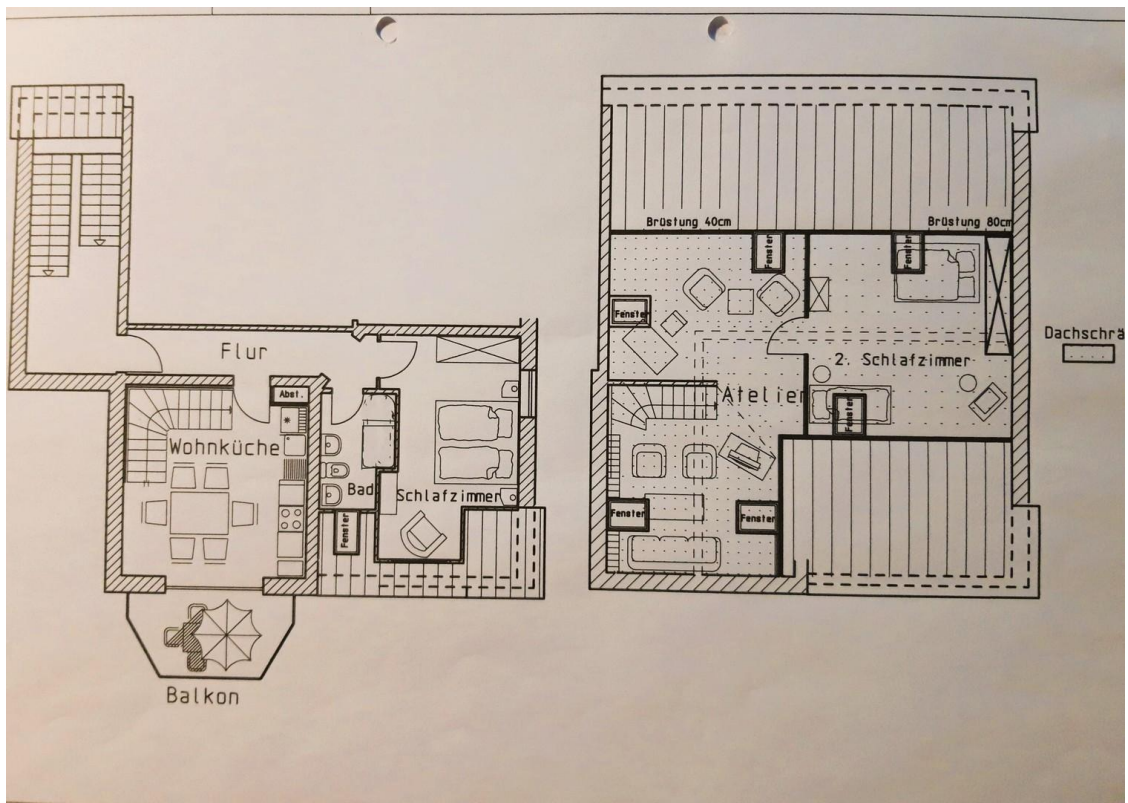


Schlafzimmer 2



Waldstr.

# Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabgerecht