

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Kühlungsborn

### Traumhafte 2-Raum-Ferienwohnung in Kühlungsborn - Haus Sanssouci, App. 22



Objekt-Nr. OM-314622

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan-Hendrik Oelmann

Strandstraße 34a  
18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1998	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser einzigartigen Ferienwohnung im begehrten Ostseebad Kühlungsborn! Das lichtdurchflutete Appartement 22 im Haus Sanssouci bietet Ihnen ein exklusives Wohngefühl auf 72 m<sup>2</sup> in der zweiten und obersten Etage des Hauses. Die Wohnung überzeugt mit hohen Decken und großen, bodentiefen Fenstern, die den offenen Wohn- und Essbereich mit natürlichem Licht durchfluten.

Der gut durchdachte Grundriss der Wohnung sorgt für maximalen Komfort. Der offene Wohn-/Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet Zugang zur großzügigen Dachterrasse in Südostlage, die sich perfekt für entspannte Sonnenstunden und gesellige Abende eignet. Der Wohnbereich ist mit einem Schlafsofa und einem Schrankbett ausgestattet, was flexibel Platz für vier erwachsene Personen bietet. Als Eigentümer haben wir die Wohnung regelmäßig problemlos mit zwei Erwachsenen und drei Kindern selbst genutzt. Die Küche ist vollständig ausgestattet, inklusive Geschirrspüler, 4-Zonen-Kochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Wasserkocher, Toaster und Kaffeemaschine. Das separate Schlafzimmer dient als Rückzugsort und Ruhebereich ist und verfügt über ein komfortables Doppelbett, einen großen Kleiderschrank sowie einen Schreibtisch. Das Bad ist mit einer Badewanne, WC und einer eigenen Waschmaschine ausgestattet – perfekt für längere Aufenthalte.

Ein Highlight dieser Wohnung ist, dass sie sowohl die Vermietung als Ferienwohnung als auch die dauerhafte Eigennutzung als Wohnung möglich ist.

Diese Wohnung vereint zentrale Strandlage, moderne Ausstattung und exklusive Wohnqualität – die perfekte Kombination für eine eigene Ferieneroase oder eine attraktive Kapitalanlage!

<<< Weitere aktuelle Fotos werden nach und nach eingestellt. Besichtigungen sind möglich im Zeitraum vom 07.- 26.10.2024, da wir dann selbst vor Ort sind. >>>

## Ausstattung

- Renovierung 2020: Neuer Bodenbelag (Designbelag), neue Schlafcouch und weitere Möblierungen und Küchengeräte
- Große Dachterrasse (Südostlage) mit Platz für gemütliche Außenmöbel
- Elektrische Rollläden
- Eigener PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Kellerraum (4,3 m<sup>2</sup>) mit abschließbarer Stahltür für zusätzlichen Stauraum
- Fahrradkeller
- WLAN Zugangspunkt in der Wohnung
- Nichtraucherwohnung und haustierfrei
- 2 Kinderhochstühle

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Appartement wird aktuell erfolgreich über die Kühlungsborner Zimmervermittlung (Anke Schulz) bis Ende 2025 als Ferienwohnung vermietet. Bei Interesse kann die Vermietung darüber hinaus verlängert oder die Wohnung zur Eigennutzung übernommen werden.

Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die aus dem Haus Sanssouci und einem historischen Altbau direkt an der Strandstraße besteht. Das zugehörige Grundstück hat eine Fläche von 3069 m<sup>2</sup>, und die Wohnung besitzt 3288/100000 Miteigentumsanteile daran.

Die Auslastung der letzten Jahre war:

2023: 205 Tage

2022: 225 Tage

2021: 133 Tage (Covid)

2020: 117 Tage (Covid)

2019: 181 Tage

2018: 197 Tage

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in zweiter Reihe hinter der zur WEG gehörenden historischen Villa in zentraler Lage direkt in der Strandstraße auf Höhe des Brauhauses. Es sind nur fünf Gehminuten zum Strand und zur Seebrücke.

Kühlungsborn besticht durch seine prachtvollen, liebevoll restaurierten Villen im Stil der wilhelminischen Bäderarchitektur und den 6 km langen, feinsandigen Strand – direkt an Deutschlands längster Strandpromenade!

Die Ferienwohnung bietet Ihnen die perfekte Ausgangslage, um den Yachthafen, zahlreiche Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars zu erkunden. Auch wichtige Versorgungseinrichtungen wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Für Naturfreunde und Aktive ist die Umgebung ideal: Erkunden Sie die Gegend bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder sogar mit der historischen Dampfbahn „Molli“. Der direkt am Haus gelegene Stadtwald lädt mit seinen sonnigen Lichtungen und gepflegten Wegen zum Spazieren und Entspannen ein.

Kühlungsborn ist nicht nur ein Paradies für Urlauber, sondern auch für Einheimische. Mit Rostock (ca. 30 km) und Wismar (ca. 40 km) in der Nähe sowie einer schnellen Anbindung an Hamburg und Berlin (1,5 bis 2 Stunden mit dem Auto) ist diese Lage unschlagbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

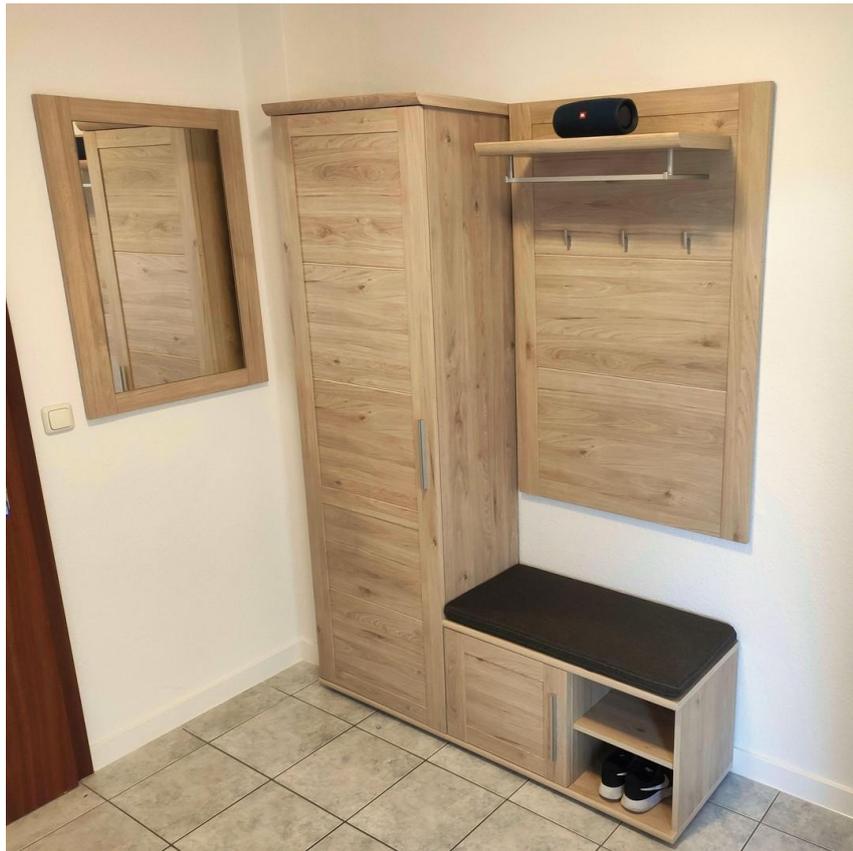
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Flur / Garderobe



Wohnzimmer I

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Schlafzimmer I

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche, Ansicht vom Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz



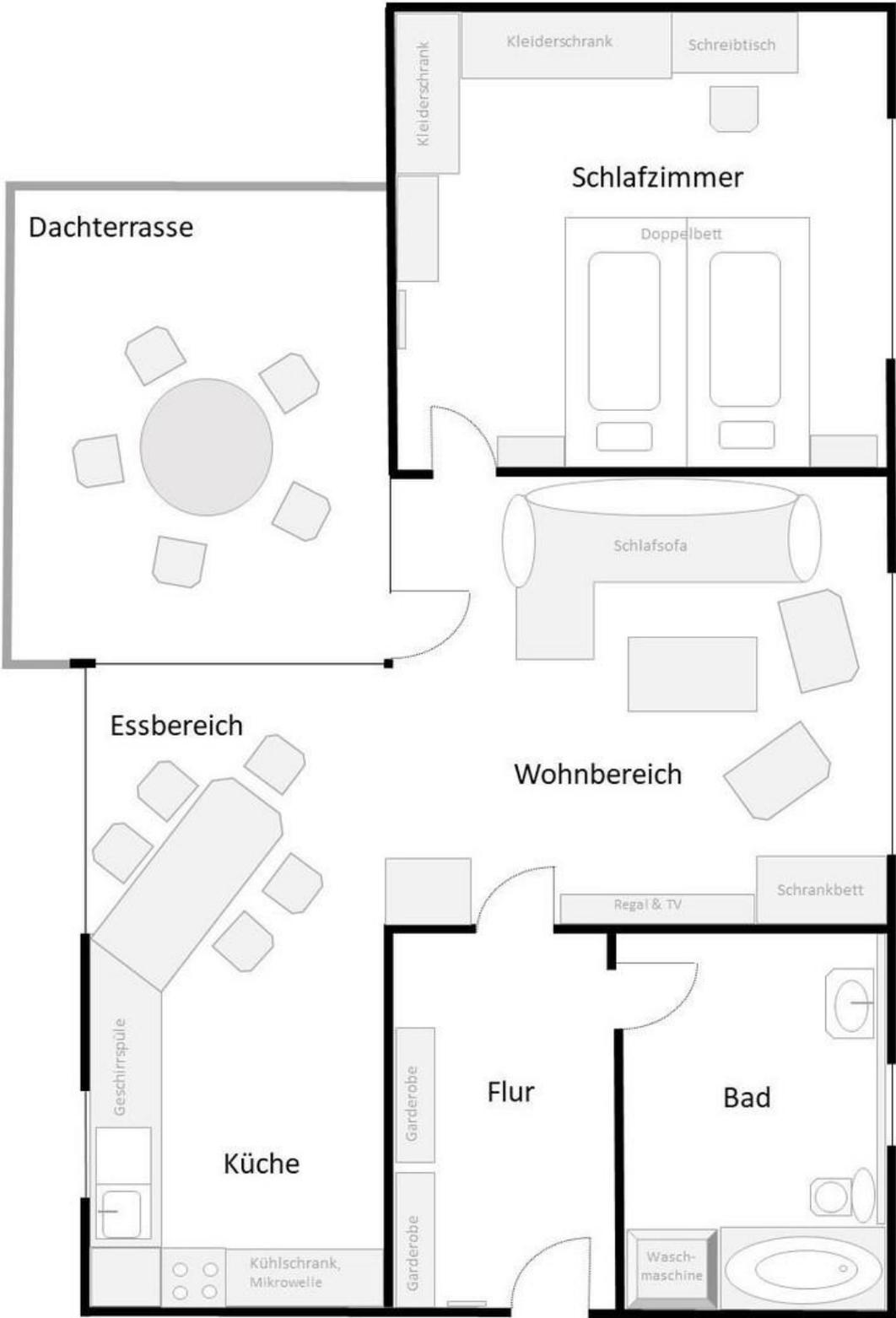
Spielplatz auf Grundstück

# Exposé - Galerie



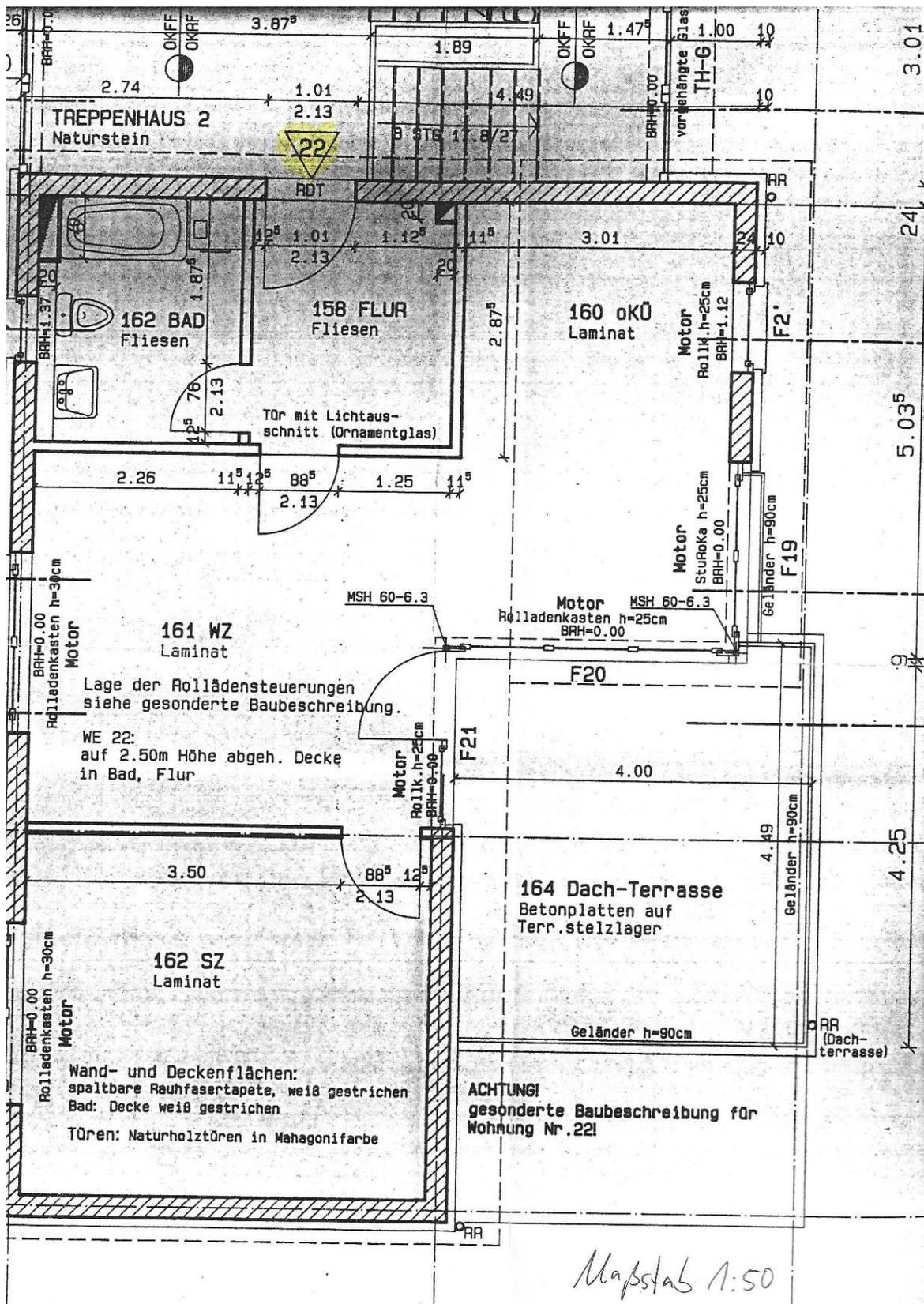
Strand Kühlungsborn

# Exposé - Grundrisse

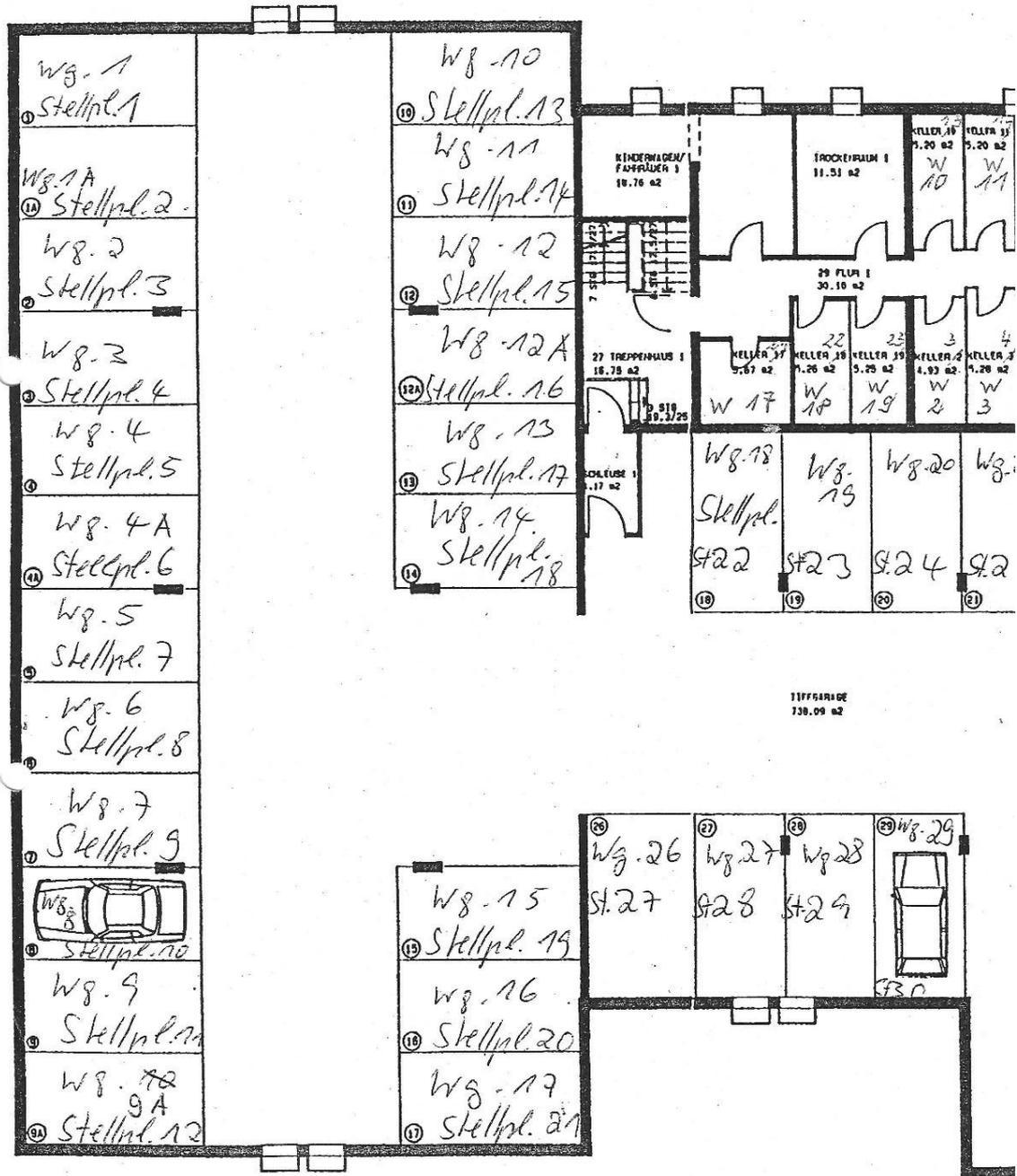




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

Stand:  
 26 Wohneinheiten  
 Kühlungsborn, Strandstr. 34  
 30.9.1996

