

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



Lagebeschreibung

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 und Cafés und Restaurants besticht, 100 m zum Lindenpark sowie 100 m zum Stadtwald.

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

Villa Tiliea



Villa Opera



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, vierteilige 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 reichenden 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.

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





Eingangsbereich



Diele

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



Wohnzimmer

Gas Kamin



Bustechnik zur Raumtemperaturregelung und für das Lichtkonzept

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



Loggia



Küche

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



antiker Durchreiche ins Wohnzimmer



Bad

BD mit Fernbedienung

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



Büro



originaler Gussheizkörper

Schlafzimmer



Ankleide

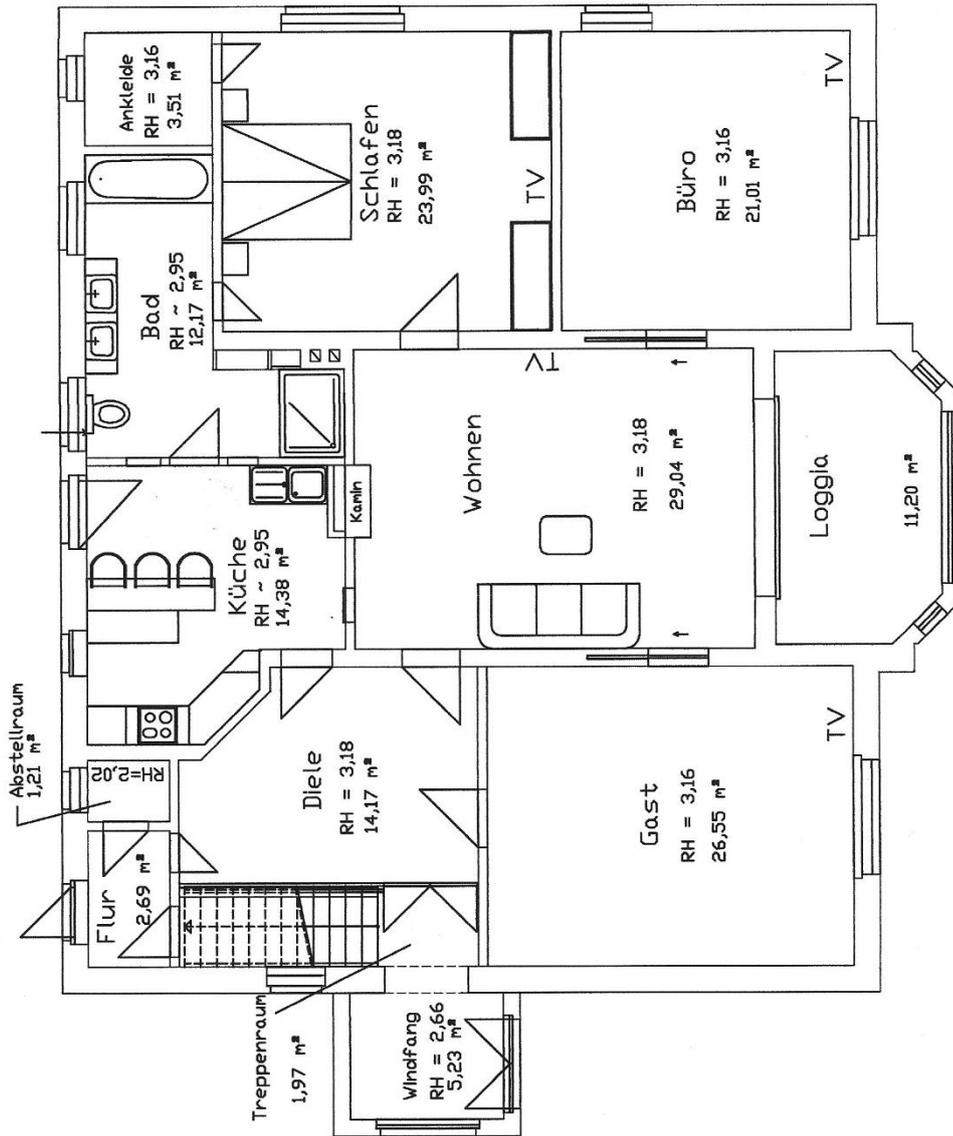
Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Gästezimmer



Keller



Erdgeschoss

M 1:100

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 Wärmeisolierglas 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



Eingangsbereich



DG Flur/ Diele



Gas Kamin

Gussheizkörper

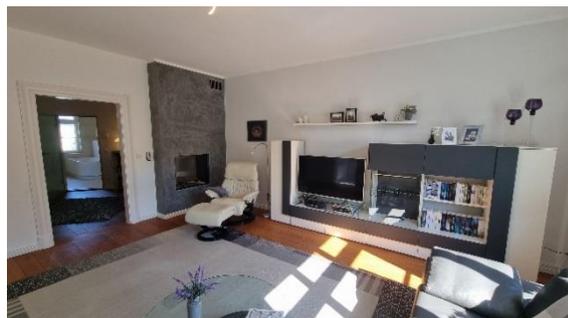
Objektverkauf 2 Villen in der Lindenstraße 1 in 18225 Ostseebad Kühlungsborn Ost



Ankleide



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche

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



Bad



Gästezimmer

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



Büro



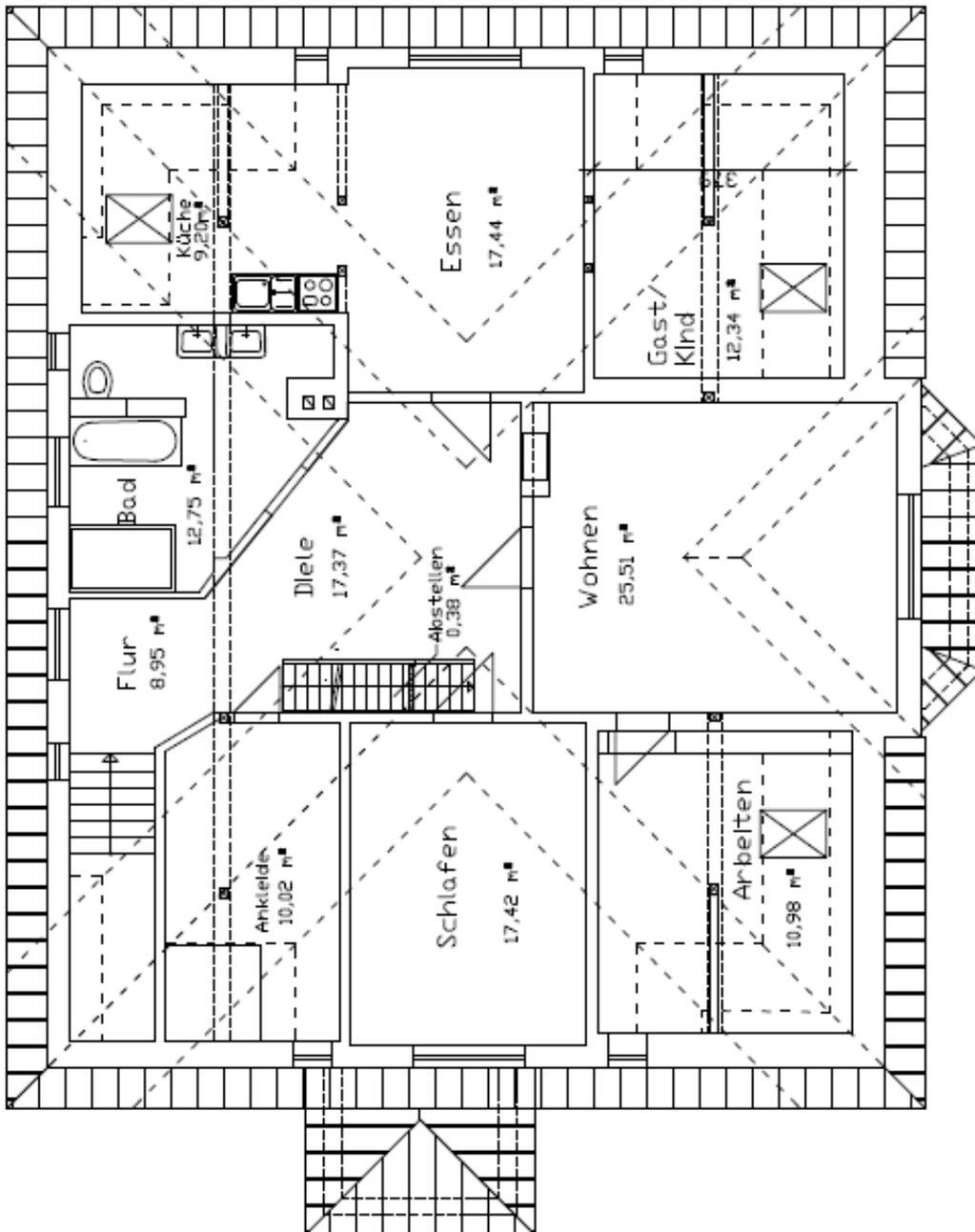
Dachboden



Jede Wohnung hat eine separate Heizung



Gegensprechanlage



Obergeschoss

M 1:100

25.08.2014

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.



Flur



Gäste WC im EG



HWR mit Zugang zur Doppelgarage

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



großzügige offene Wohnküche mit mehreren Ausgängen zum Garten

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



OG Flur



Büro



Gästezimmer



Schlafzimmer



Ankleide



DG Master Bad

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



Gartenbereich zur Nutzung Villa Opera

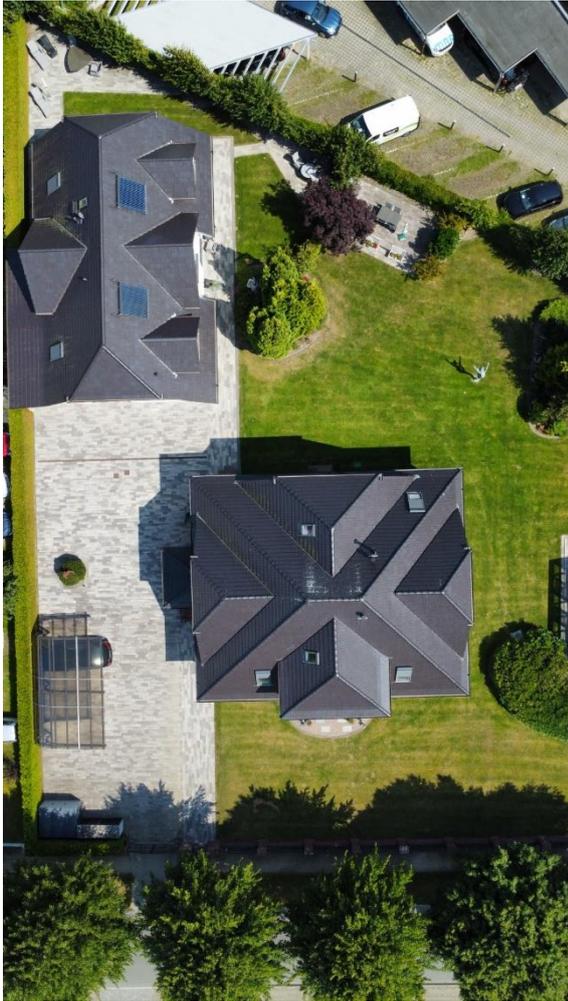


Gewächshaus/ Wintergarten

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



stilvoller sehr gepflegter Garten



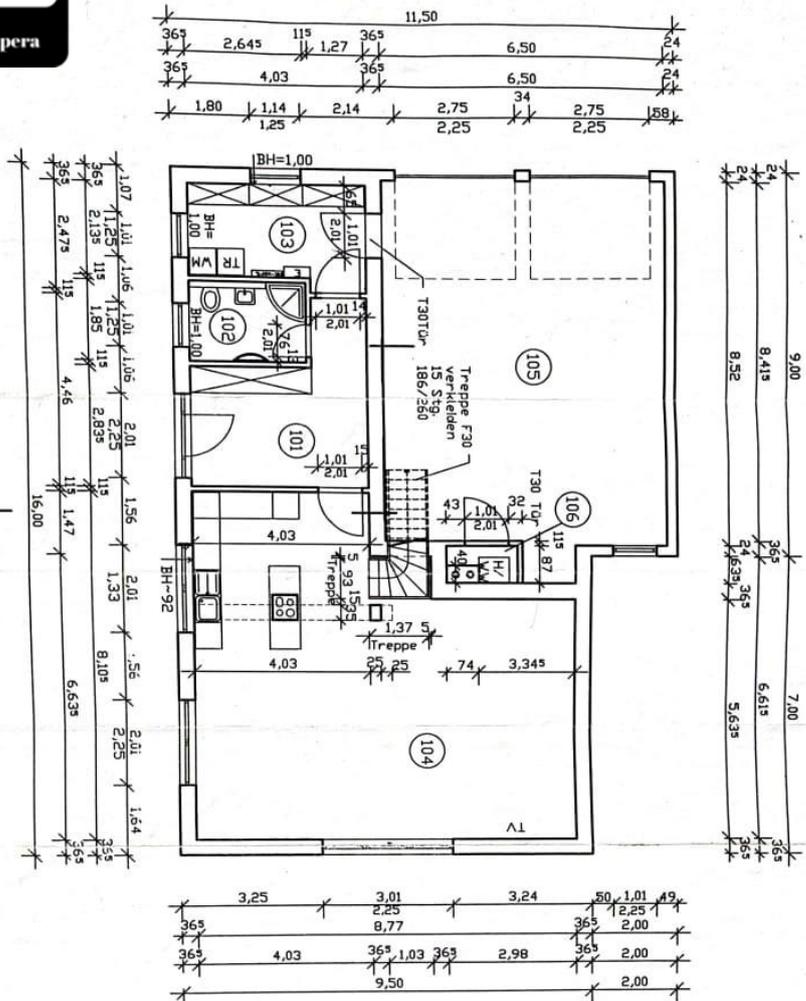
Luftaufnahmen vom gesamten Grundstück

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.

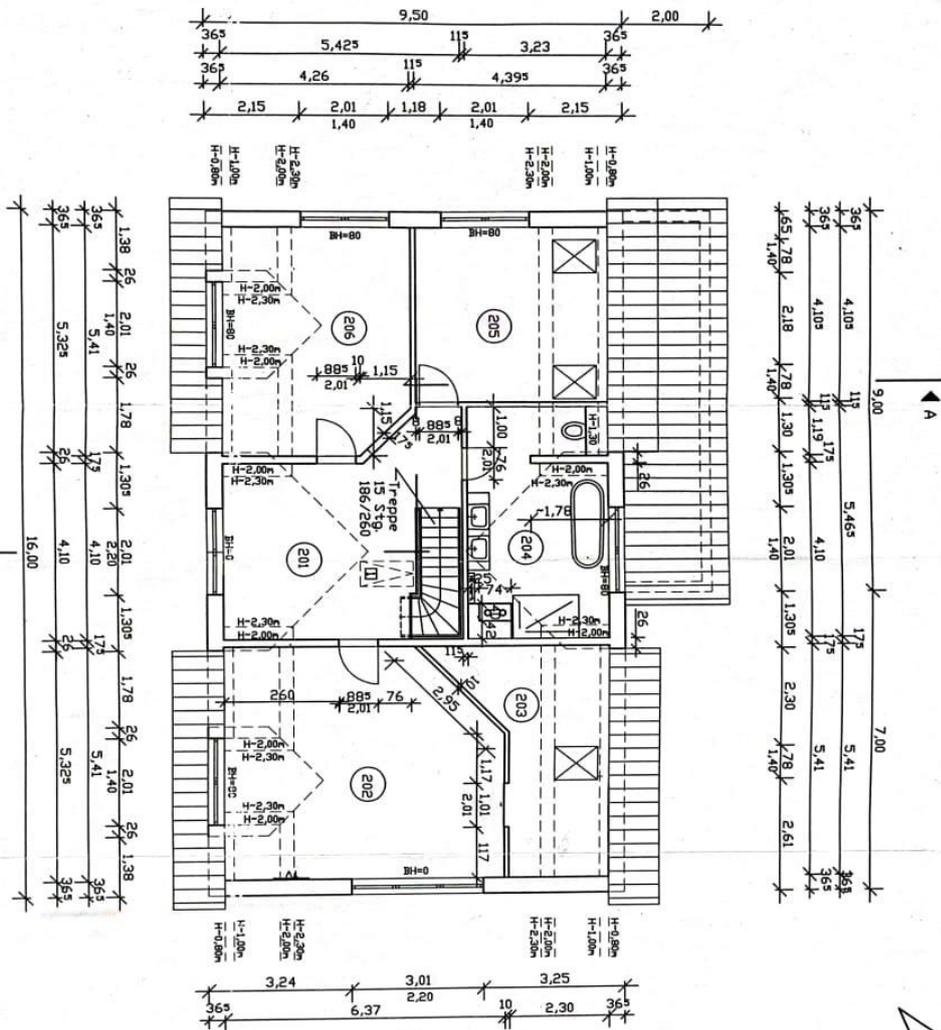
Ein aufwendig installiertes Bewässerungssystem lässt den Garten selbst im Hochsommer im satten Grün erscheinen. Zusammen mit dem Rasenmäroboter ist der Garten somit sehr pflegeleicht.

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



geändert am 21.08.2014

Raum-Nr.	Bezeichnung	Wohn-Nutzfläche in m²
101	Flur	13,42 m²
102	Dusche / WC	4,89 m²
103	HWR / AAR	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



geändert am 21.08.2014

Raum- Nr.	Bezeichnung	Wohn-/Nutzfläche in m²
201	Flur / Arbetken	20,93 m²
202	Schlafzimmer	28,97 m²
203	Ankleide	10,55 m²
204	Bad / WC	15,82 m²
205	Gästeszimmer	15,04 m²
206	Kinderzimmer	19,88 m²
Wohnfläche DG		= 110,99 m²

□ Bodeneinschubtreppe
60/120