

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kühlungsborn

Investmentchance mit Ostseeblick - Penthouse-Ebene in Kühlungsborn-West



Objekt-Nr. OM-428508

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **4.270.790 €**

Tannenstraße 7 c
18225 Kühlungsborn
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.330,00 m ²	Etage	3. OG
Etagen	3	Gesamtfläche	361,00 m ²
Wohnfläche	360,00 m ²	Garagen	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Preis pro Parkfläche	25.000 €
Modernisierung Jahr	2023	Anzahl Einheiten	6

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit diesen Wohnungen in der „Villa Siegfried“ präsentiert sich in Kühlungsborn-West eine selten verfügbare Kapitalanlage in bester Lage an der Ostsee - modern, repräsentativ und mit hervorragendem Vermietungspotenzial. Das im Jahr 2023 fertiggestellte Objekt vereint zeitlose Architektur, neuwertigen Zustand und eine erstklassige Lage in einem der gefragtesten Ferienstandorte an der deutschen Ostseeküste.

Dieses Angebot umfasst sechs hochwertig ausgestattete Wohnungen, die sich ideal für die Ferienvermietung eignen. Besonders hervorzuheben ist der Ostseeblick aus sämtlichen Wohnungen - ein seltenes Qualitätsmerkmal, das die Attraktivität für Feriengäste nachhaltig sichert und beste Voraussetzungen für eine auch weiterhin steigende Auslastung schafft.

Die Wohnungen überzeugen durch einen hochwertigen Ausbau sowie eine geschmackvolle Möblierung und Ausstattung, die den Ansprüchen eines gehobenen Ferienpublikums gerecht wird. Das Objekt ist damit nicht nur sofort nutzbar, sondern bietet auch ein stimmiges Gesamtbild für Investoren, die bereits etablierte Ferienimmobilien suchen.

Die Lage in Kühlungsborn-West zählt zu den wesentlichen Werttreibern dieser Immobilie: Strand, Promenade, Gastronomie und touristische Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus bester Mikrolage, neuwertiger Bausubstanz und touristisch hochattraktivem Nutzungskonzept macht dieses Investment zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt.

Zusätzlich eröffnet sich auch die Möglichkeit der teilweisen Eigennutzung - ein wertvoller Vorteil für Käufer, die Kapitalanlage und persönlichen Aufenthalt an der Ostsee miteinander verbinden möchten.

Diese Wohnungen in der „Villa Siegfried“ bieten somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus Standortqualität, moderner Substanz, exklusiver Ausstattung und nachhaltigem Vermietungspotenzial - ideal für Investoren, die sechs attraktive Ferienwohnungen in einer der besten Lagen von Kühlungsborn übernehmen und erfolgreich weiterführen möchten.

Mit Mieteinnahmen von ca. 182.000 EUR bei einer durchschnittlichen Auslastung von 52 % in 2025, der zweiten vollen Vermietungssaison, ist die Ertragskraft des Objekts bereits belastbar nachgewiesen. Gleichzeitig ergibt sich bei weiter steigender Auslastung ein attraktives zusätzliches Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial.

Ausstattung

Jede einzelne der sechs Wohnungen wurde 2023 von einem renommierten Innenarchitekten aus Köln eingerichtet und ausgestattet. Individuell für jede Wohnung maßgefertigte Schränke und Einbauküchen wurden ergänzt durch geschmackvolle Gardinen und Jalousien, Spiegel und hochwertige Leuchten. Auch Balkone und Terrassen wurden außergewöhnlich hochwertig möbliert.

Neben den Kingsize-Doppelbetten und großzügigen Einbau-Kleiderschränken in den Schlafzimmern sprechen sowohl die komplett ausgestatteten Einbauküchen als auch die hochwertige Möblierung, Beleuchtung und Dekoration ein gehobenes Publikum an.

Jede Wohnung verfügt über einen Balkon mit Blick auf die Ostsee und einen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage. Im Gebäude befindet sich ein Personenaufzug.

- Küchengeräte von Siemens
- In- und Outdoor-Möbel von Eichholtz
- Betten, Matratzen und Schlafsofas von SCHRAMM

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauft werden vier Eigentumswohnungen im Sondereigentum mit sechs Pkw-Stellplätzen (drei Duplex-Garagen) in der Tiefgarage des Gebäudes. Zwei Wohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss, zwei weitere Wohnungen verteilen sich auf die gesamte Penthouse-Ebene. Diese wurden baulich in je zwei Einheiten aufgeteilt. Ein individueller oder vollständiger Rückbau von vier auf zwei Wohnungen ist rechtlich und baulich jederzeit möglich.

Dieses Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Energieausweis in Erstellung durch WEG-Verwaltung.

Lage

Die "Villa Siegfried" befindet sich im von Kennern des Ostseebades bevorzugten Stadtteil Kühlungsborn-West. Hier genießen Feriengäste Ihre Urlaubszeit in einer ruhigeren Atmosphäre als im von Tagesgästen teilweise überlaufenen Ortsteil Kühlungsborn-Ost.

Nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt, die nächste Filiale der beliebten Bäckerei Junge in nur 200 m erreicht und jede Menge Cafés, Restaurants und sogar einige Bars in bequem fußläufiger Entfernung - diese ideale Lage bietet Ihnen hervorragende Vermietungsmöglichkeiten an Feriengäste.

Investieren Sie in maritimes Flair mit optimaler Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Villa Siegfried aus Ost



Villa Siegfried aus West

Exposé - Galerie



Whg. 06 Wohnen



Whg. 06 Balkon mit Ostseeblick

Exposé - Galerie



Whg. 06 Essen mit Wohnen



Whg. 06 Küche

Exposé - Galerie



Whg. 07 Wohnen



Whg. 07 Balkon mit Ostseeblick

Exposé - Galerie



Whg. 07 Küche und Essen



Whg. 07 Schlafen

Exposé - Galerie



Whg. 11a Wohnen m. Ostseeblick



Whg. 11a Balkon m. Ostseeblick

Exposé - Galerie



Whg. 11a Küche mit Esstisch



Whg. 11a Duschbad

Exposé - Galerie



Whg. 11b Wohnen



Whg. 11b Balkon m. Ostseeblick

Exposé - Galerie



Whg. 11b Küche mit Essbereich



Whg. 11b Schlafen

Exposé - Galerie



Whg. 12a Wohnen und Essen



12a Terrasse m. Ostseeblick

Exposé - Galerie



Whg. 12a Terrasse



Whg. 12a Duschbad

Exposé - Galerie



Whg. 12a Küche



Whg. 12b Essen und Schlafen

Exposé - Galerie



Whg. 12b Küche



Whg. 12b Balkon

Exposé - Galerie



Whg. 12b Duschbad



Treppenhaus mit Lift

Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



unverbindliche Grundrisssdarstellung
Wohnungen 6 & 7, 1. Obergeschoss

Grundriss Wohnungen 6 & 7



unverbindliche Grundrisssdarstellung
Penthouse-Ebene

Grundriss Penthouse-Ebene