

Exposé

Wohnung in Kühlungsborn

High-End-Interieur trifft Meeresrauschen: Exklusives Wohnerlebnis mit Ostseeblick



Objekt-Nr. OM-451024

Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

Tannenstraße 7 c
18225 Kühlungsborn
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	331 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit dieser Wohnung 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.

Die hochwertig ausgestattete Wohnung ist ideal für die Ferienvermietung geeignet. Besonders hervorzuheben ist der Ostseeblick vom Balkon - ein seltenes Qualitätsmerkmal, das die Attraktivität für Feriengäste nachhaltig sichert und beste Voraussetzungen für eine auch weiterhin steigende Auslastung schafft.

Die Wohnung überzeugt durch einen sehr hochwertigen Ausbau sowie eine geschmackvolle Möblierung und Ausstattung, die den Ansprüchen eines gehobenen Ferienpublikums gerecht wird. Sie ist damit nicht nur sofort nutzbar, sondern bietet auch ein stimmiges Gesamtbild für Investoren, die bereits am Markt 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 Wohnung in der „Villa Siegfried“ bieten somit ein überzeugendes Gesamtpaket aus Standortqualität, moderner Substanz, exklusiver Ausstattung und nachhaltigem Vermietungspotenzial - ideal für Investoren, die eine attraktive Ferienwohnung in einer der besten Lagen von Kühlungsborn übernehmen und erfolgreich weiterführen möchten.

Mit Mieteinnahmen von ca. 28.000 EUR bei einer durchschnittlichen Auslastung von 50 % 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

Die Wohnung wurde 2023 von einem renommierten Innenarchitekten aus Köln eingerichtet und ausgestattet. Individuell maßgefertigte Schränke und die Einbauküche wurden ergänzt durch geschmackvolle Gardinen und Jalousien, Spiegel und hochwertige Leuchten. Auch der Balkon wurde außergewöhnlich hochwertig möbliert.

Neben dem Kingsize-Doppelbett und großzügigen maßgefertigten Einbau-Kleiderschränken im Schlafzimmer sprechen sowohl die komplett ausgestattete Einbauküche als auch die hochwertige Möblierung, Beleuchtung und Dekoration ein gehobenes Publikum an.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon mit wundervollem 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
- Bett, Matratzen und Schlafsofa von SCHRAMM

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

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.

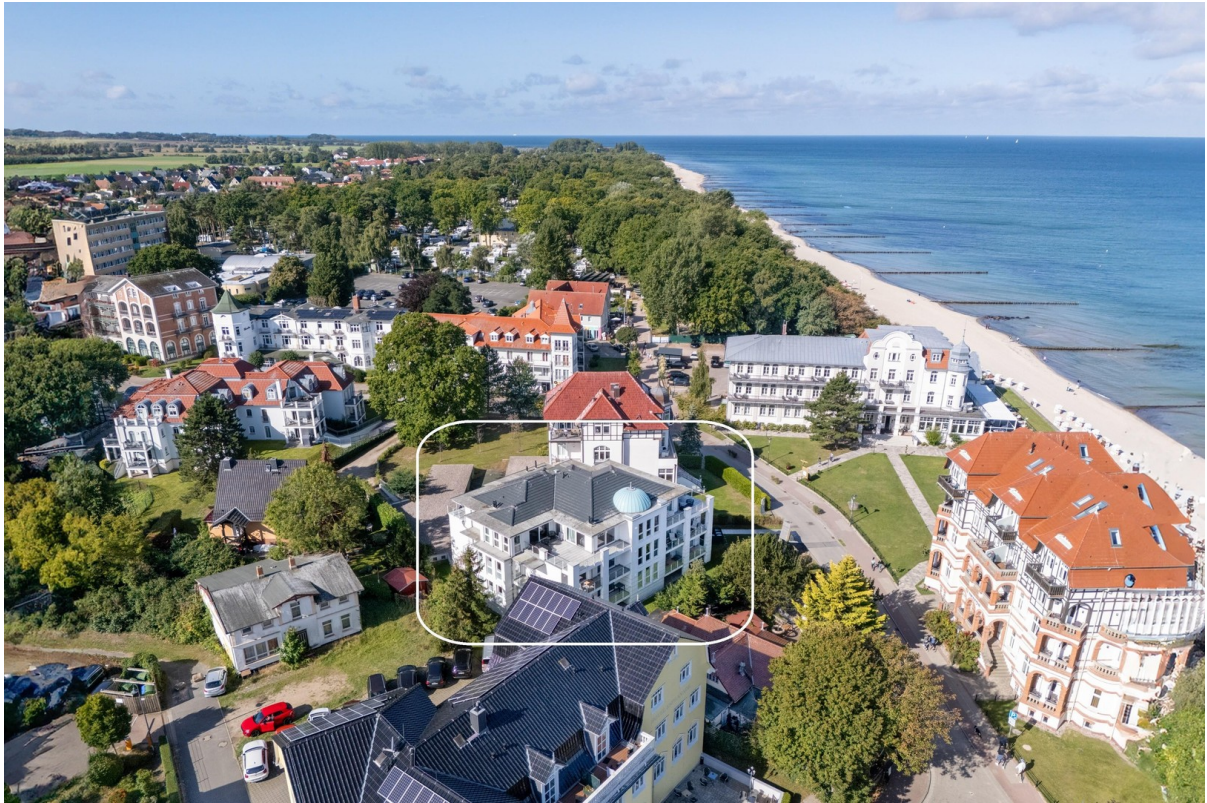
Nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt, die nächste Filiale der beliebten Bäckerei Junge in nur 200 m erreicht und jede Menge Cafés, Restaurants und sogar einige Bars bequem in fußläufiger Entfernung - diese ideale Lage bietet Ihnen hervorragende Vermietungsmöglichkeiten an Feriengäste.

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



Wohnen



Balkon mit Ostseeblick

Exposé - Galerie



Essen mit Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Lift



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



unverbindliche Grundrissdarstellung
Wohnung 6, 1. Obergeschoss

Grundriss Wohnung 06