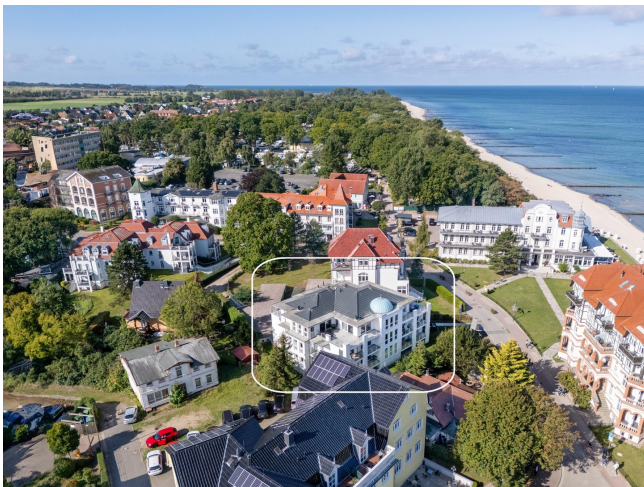


# Exposé

## Penthouse in Kühlungsborn

**Exklusive Penthouse-Wohnung mit Ostseeblick | High-End-Interieur trifft Meeresrauschen**



Objekt-Nr. OM-451528

**Penthouse**

Verkauf: **1.182.750 €**

Tannenstraße 7 c  
18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	124,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	674 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit dieser Penthouse-Wohnung in der „Villa Siegfried“ präsentiert sich in Kühlungsborn-West eine selten verfügbare Immobilie 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 wurde - um ihr Vermietungspotenzial zu optimieren - in zwei Einheiten à 77 und 48 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Dadurch ist sie ideal für die Ferienvermietung geeignet. Besonders hervorzuheben ist der Ostseeblick vom Balkon der größeren Wohnung - ein seltenes Qualitätsmerkmal, das die Attraktivität für Feriengäste nachhaltig sichert und beste Voraussetzungen für eine auch weiterhin steigende Auslastung schafft.

Beide Wohnungen überzeugen 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. 56.000 EUR bei einer durchschnittlichen Auslastung von 48 bzw. 53 % 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 Wohnungen wurden 2023 von einem renommierten Innenarchitekten aus Köln eingerichtet und ausgestattet. Individuell maßgefertigte Schränke und die Einbauküchen wurden ergänzt durch geschmackvolle Gardinen und Jalousien, Spiegel und hochwertige Leuchten. Auch die beiden großzügigen Dachterrassen wurde außergewöhnlich hochwertig möbliert.

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

Die Wohnungen verfügen jeweils über eine Dachterrasse mit sonniger Süd-Ausrichtung bzw. 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 und Matratzen von SCHRAMM

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, 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 Süd



Villa Siegfried aus West

# Exposé - Galerie



12a Duschbad



12a Flur

# Exposé - Galerie



12a Küche



12a Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



12a Terrasse mit Ostseeblick



12a Terrasse

# Exposé - Galerie



12a Wohnen und Essen



Treppenhaus mit Lift

# Exposé - Galerie



12b Wohnen



12b Küche

# Exposé - Galerie



12b Balkon mit Ostseeblick



12b Duschbad

# Exposé - Galerie



12b Essen und Schlafen



12b großer Süd-Balkon

# Exposé - Galerie



12b Schlafen und Wohnen



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



unverbindliche Grundrissdarstellung  
Wohnungen 12a & 12b, Penthouse-Ebene

Grundriss Wohnungen 12a u. 12b