

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Kühlungsborn

### Mehrfamilienhaus in Kühlungsborn-Mitte



Objekt-Nr. OM-458569

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **839.000 €**

Ansprechpartner:  
Jennifer Käker

18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.033,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	18,00	Stellplätze	8
Wohnfläche	382,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1937 errichtet und im Laufe der Jahre umfassend

modernisiert sowie saniert. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand

und wurde insbesondere im Jahr 2021 im Rahmen einer energetischen Sanierung aufgewertet. Im Zuge

dieser Maßnahmen erfolgte die Einstufung als KfW-Effizienzhaus 115.

Das Gebäude ist teilunterkellert und umfasst insgesamt acht Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen

ca. 34 m<sup>2</sup> und 73 m<sup>2</sup>. Sechs der Wohnungen sind mit modernen Einbauküchen ausgestattet, die jeweils

über eine Geschirrspülmaschine sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination verfügen.

Zwei der Wohneinheiten befinden sich derzeit in einem nicht renovierten Zustand und bieten somit

Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung.

Auf dem Hof stehen den Bewohnern zudem fünf Fahrradgaragen sowie acht Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Mehrfamilienhaus mit einer ausgewogenen Wohnungsstruktur

und weiterem Entwicklungspotenzial.

Jahresmieteinnahmen: 49.533 EUR p.a. Netto kalt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Ostseebad Kühlungsborn zählt zu den beliebtesten Ferien- und Wohnstandorten an der mecklenburgischen Ostseeküste. Direkt an der Ostsee gelegen, zwischen den Hansestädten Rostock und Wismar, verbindet die Stadt maritime Lebensqualität mit einer hervorragend ausgebauten touristischen Infrastruktur.

Kühlungsborn blickt auf eine lange Geschichte und Tradition zurück. Die heutige Stadt entstand aus den ehemaligen Fischerdörfern Brunshaupten und Arendsee sowie dem Hof Fulgen. Die drei Möwen im Stadtwappen erinnern bis heute an diese Ursprünge.

Besonders prägend sind der rund sechs Kilometer lange feinsandige Strand, die längste Strandpromenade Deutschlands sowie die eindrucksvolle historische Bäderarchitektur, die dem Ort ein exklusives und zugleich entspanntes Ambiente verleihen. Der großzügige Stadtwald, die Seebrücke, der Yachthafen sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sorgen ganzjährig für eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Kühlungsborn verfügt zudem über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A20 sind Rostock, Lübeck, Hamburg und Berlin schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch gute

Bahn- und Busverbindungen. Ein besonderes touristisches Highlight ist die historische Dampfeisenbahn „Molli“, die Kühlungsborn mit Bad Doberan verbindet.

Als einer der stärksten Tourismusstandorte Mecklenburg-Vorpommerns verzeichnet Kühlungsborn seit Jahren hohe Übernachtungszahlen und eine konstant starke Nachfrage. Die Kombination aus direkter Ostseelage, gewachsener Infrastruktur, Natur und touristischer Attraktivität macht den Standort besonders nachhaltig, wertbeständig und sowohl für Kapitalanleger als auch für Dauerbewohner äußerst interessant.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Außenansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Außenansicht Hofseite



Hof Fahrradgaragen

# Exposé - Galerie



Hausflur EG



Küche WE EG Mitte

# Exposé - Galerie



Bad WE EG Mitte



Zimmer WE EG Mitte



Küche WE 1.OG Vorne

# Exposé - Galerie



Zimmer WE 1.OG Vorne



Bad WE 1.OG Vorne

# Exposé - Galerie



Küche WE 1.OG Hinten



Bad WE 1.OG Hinten

# Exposé - Galerie



Küche WE 1.OG Rechts



Bad WE 1.OG Rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE 1.OG Rechts



Küche WE DG Rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE DG Rechts



Bad WE DG Links

# Exposé - Galerie



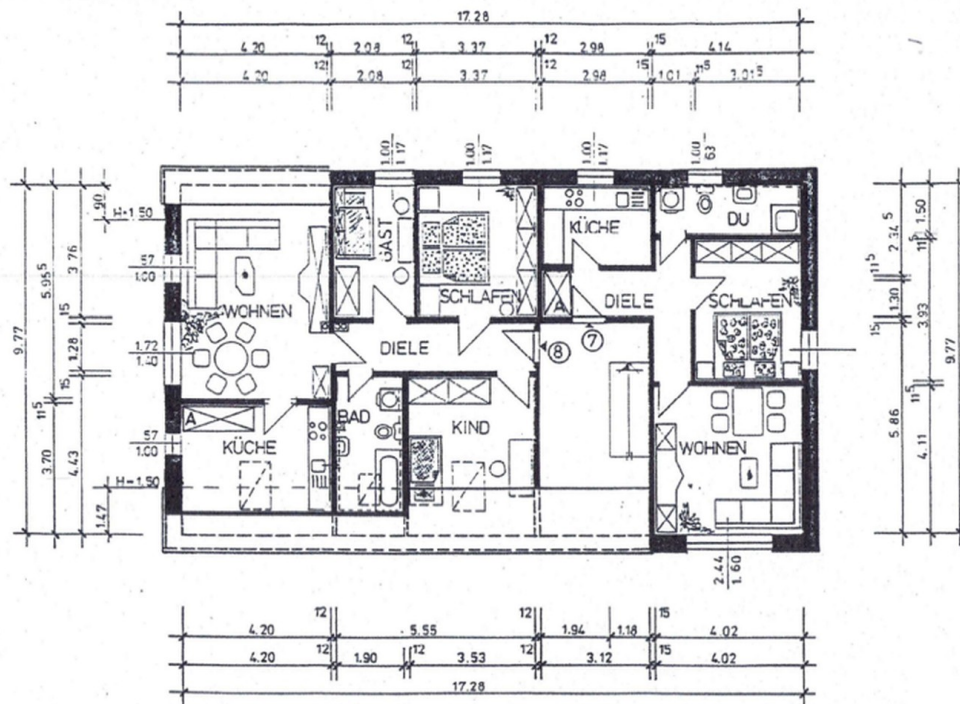
Wohnzimmer WE DG Links



Zimmer WE DG Links



# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Grundriss DG