

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kühlungsborn

**Ferienwohnung an der Ostseepromenade, zzgl. 21,8 m<sup>2</sup>  
Terrasse – belegte Einnahmen, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-471529

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Göcke

Ostseepromenade 40a  
18225 Kühlungsborn  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	74,60 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	358 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Ferienwohnung im Erdgeschoss der denkmalgeschützten „Sonnenresidenz“ – einem klassischen Bädervilla-Ensemble von 1918 (kernsaniert 1998) in der ersten Reihe der Ostseeallee.

Die Aufteilung: heller Wohn-/Essbereich mit Küche, separates Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang sowie Bad. Besonderheit ist die großzügige Terrasse mit ca. 22 m<sup>2</sup> – fast die halbe Wohnfläche noch einmal als Außenbereich. Sie fängt die Morgensonne ein: Frühstück draußen mit Blick durch den Küstenwald bis zur Ostsee, der Strand ist nur wenige Schritte entfernt.

Wohnfläche: 52,8 m<sup>2</sup> | Terrasse: ca. 21,8 m<sup>2</sup> | Nutzfläche gesamt: ca. 74,6 m<sup>2</sup>

**FÜR KAPITALANLEGER:** Die Wohnung wird ausschließlich als Ferienwohnung an wechselnde Feriengäste vermietet – es besteht kein Dauermietverhältnis und damit kein Kündigungsschutz. Sie erwerben volle Flexibilität: Ferienvermietung fortführen, selbst nutzen oder beides kombinieren.

Belegte Einnahmen aus Ferienvermietung:

2023: 23.457 €

2024: 32.915 €

2025: 29.667 €

Durchschnitt der letzten drei Jahre: ca. 28.700 € p. a. – das entspricht einer Bruttorendite von rund 6,7 % auf den Kaufpreis. Sämtliche Einnahmen sind über Abrechnungen belegt.

Der Verkauf erfolgt inklusive komplettem Inventar und Außenstellplatz; bestehende Feriengast-Buchungen werden übernommen. Ihre Einnahmen beginnen am Tag der Übergabe.

## Ausstattung

Terrasse ca. 21,8 m<sup>2</sup> mit Morgensonne und Blick Richtung Ostsee

Vollständige, gästetaugliche Möblierung und Einrichtung (im Kaufpreis enthalten)

Einbauküche

Bad mit Dusche/WC

TV in Wohn- und Schlafzimmer, WLAN vorhanden

Zentralheizung (Fernwärme)

1 Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

Professionelle Hausverwaltung vor Ort (Kühlungsborn)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Kühlungsborn ist das größte Ostseebad Mecklenburg-Vorpommerns – und die Ostseeallee ist seine beste Adresse. Die Wohnung liegt in der ersten Reihe: über den Dünenweg direkt an den Strand, die Promenade mit Restaurants, Cafés und dem Bootshafen vor der Haustür.

Genau diese Lage sichert die konstant hohe Auslastung der Ferienvermietung: Gäste können das Auto die ganze Woche stehen lassen – und buchen deshalb wieder.

Entfernungen: Strand ca. 100 m | Promenade direkt | Bootshafen ca. 2 km | Rostock ca. 30 km | Autobahn A20 ca. 15 km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Terrasse



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Bad



Hausflur



Blich von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Waschraum



Eingang



Fahrradhaus

# Exposé - Galerie



Stellplatz der Wohnung



Waschmaschine und Trockner



Gaststätte in der Nähe

# Exposé - Galerie



Kiefernwald vor dem Haus



Immer was los

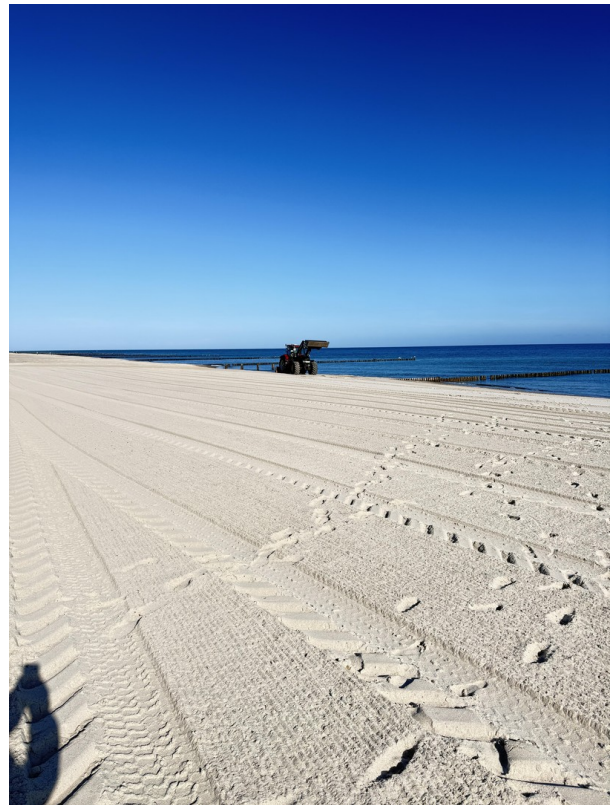
# Exposé - Galerie



Herrliche Promenade



Ohne Worte



Der Strand vor dem Haus

# Exposé - Galerie

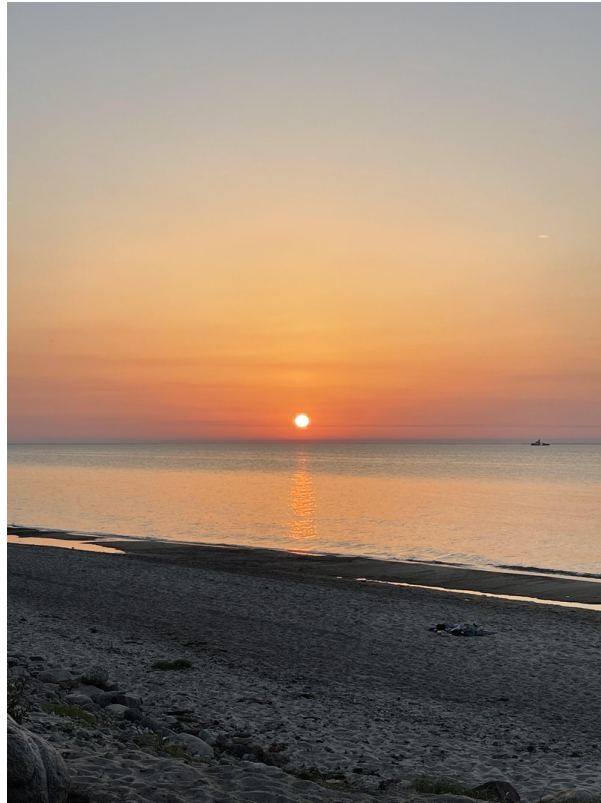


Strand in Kühlungsborn



Blick Richtung Konzertgarten

# Exposé - Galerie

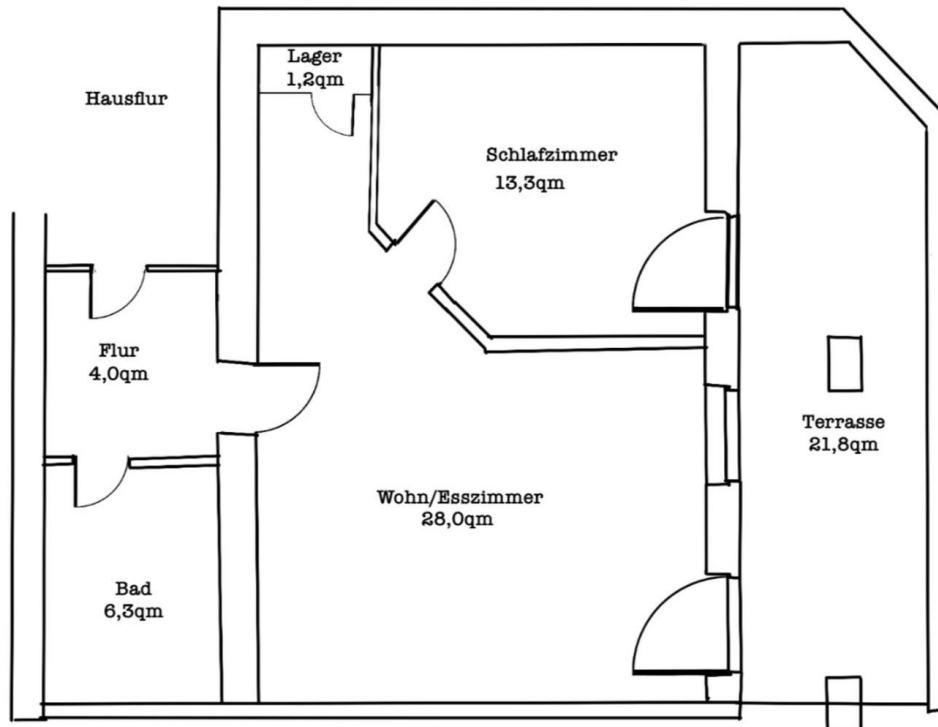


Sonnenuntergang



Direkter Weg zum Konzertgarten

# Exposé - Grundrisse



## Flächenaufstellung

Wohn-/Essbereich mit Küche	28,0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,3 m <sup>2</sup>
Bad	6,3 m <sup>2</sup>
Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>52,8 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	ca. 21,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>ca. 74,6 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss · Ostseerallee 40a, 18225 Ostseebad Kühlungsborn  
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient lediglich der Veranschaulichung.