



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 0367

Kühlungsborn - Exklusives Wohnhaus mit Praxis und Einliegerwohnung

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.300.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	332,6 m²
Grundstücksfläche	800,0 m²
Anzahl Zimmer	12,0
Anzahl Schlafzimmer	7,0
Anzahl Badezimmer	5,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Terrassen	1,0
Einliegerwohnung	true
Baujahr	1993
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	29.04.2036
Energiebedarf	89,40
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1993
Ausstelldatum	29.04.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im Ostseebad Kühlungsborn / Kühlungsborn-Ost.

Die Kombination aus ruhiger Umgebung und kurzer Entfernung zum Meer macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Nähe.

Die Ostsee ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit integrierter Praxisfläche im Untergeschoss sowie der Möglichkeit einer separaten Ferienwohnung im Obergeschoss.

Die im Jahr 1993 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre flexible Raumaufteilung und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Selbstständige, Freiberufler oder Kapitalanleger.

Ob großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Eigennutzung und Ferienvermietung – dieses Objekt passt sich individuellen Wohn- und Lebenskonzepten optimal an.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Lage: Nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt, verbindet die Immobilie ruhiges Wohnen mit einer zentralen Infrastruktur.

Raumaufteilung:

>Untergeschoss

Das Untergeschoss wurde bislang als Praxisbereich genutzt und verfügt über einen separaten Zugang. Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich dieser Bereich ideal für eine Arzt- oder Therapiepraxis, ein Büro, eine Kanzlei, einen Kosmetik- oder Wellnessbereich sowie – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung – als Einliegerwohnung

Ausstattung: Separater Eingang, Wartebereich, Zwei Behandlungszimmer, Badezimmer,

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Zusätzliche Nutzflächen

>Erdgeschoss

Der Wohnbereich bietet eine klassische und großzügige Raumaufteilung.

- großzügige Diele
 - helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Innenhof
 - separates Esszimmer
 - Küche
 - zwei weitere Zimmer, flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Die Grundrissgestaltung sorgt für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl.*

>Obergeschoss

Das Obergeschoss ist über eine separate Treppe erreichbar und eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Der Bereich umfasst insgesamt:

Highlights auf einen Blick:

- Exklusive Ortsanlage
- Nur wenige Schritte bis zum Strand
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Park des separaten Untergeschoss
- Parkfläche im Untergeschoss
- Ferienwohnung mit separatem Zugang möglich
- Sauna im Obergeschoss
- Mehrgenerationenhaus geeignet
- Großzügiges Grundstück
- Eine Kombination aus Eigennutzung und touristischer Vermietung ist besonders attraktiv.
- Garage mit zusätzlichem Abstellraum

>Grundstück

*Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.
Viele Nutzungsmöglichkeiten*

- Garage
- separater Abstellraum für Fahrräder/Geräteraum für Gartenutensilien
- Terrasse
- Innenhof
- Garten
- gepflegte Außenflächen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

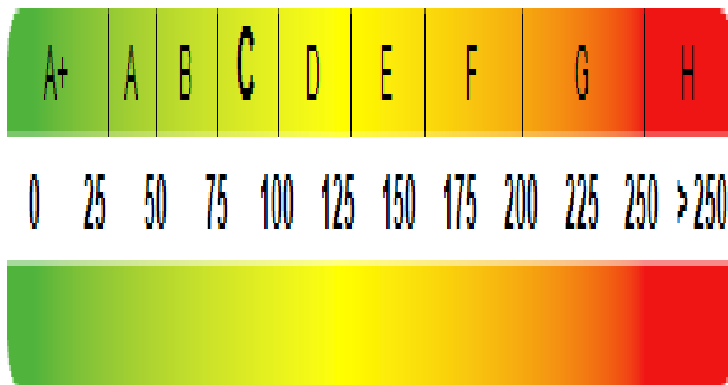
Diskrete Vermarktung

Aus Gründen der Diskretion erfolgt die Vermarktung dieser besonderen Immobilie ohne Objektfotos und ohne Veröffentlichung der genauen Anschrift. Detaillierte Informationen sowie die vollständigen Objektunterlagen erhalten ernsthafte Interessenten nach persönlicher Kontaktaufnahme.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und Vorlage eines Kapitalnachweises bzw. einer Finanzierungsbestätigung.



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
89,4 kWh/(m²a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)