

Laboe – Laboe

# Maritime Wohlfühloase in ruhiger Lage – Doppelhaushälfte mit Garten und Fördeblick in Laboe

Objektnummer: 25053002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 534.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053002	Kaufpreis	534.500 EUR
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2002	Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.01.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Die Immobilie



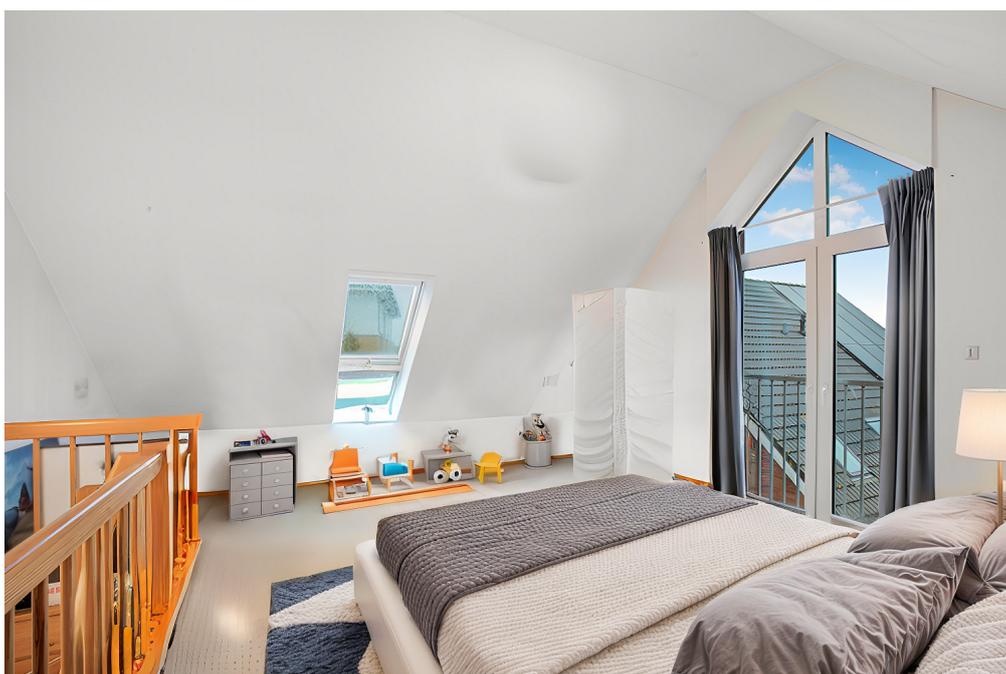
Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in das maritime Flair Laboes, erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte. Mit ca. 114,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer und 3 Etagen, bietet das Haus großzügigen Raum für modernes und komfortables Wohnen. Der durchdachte Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume machen dieses Haus zu einer echten Wohlfühlloase. Schon beim Betreten des Erdgeschosses wird man von der hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Große Fensterfronten sorgen für eine optimale Belichtung und geben den Blick in den gepflegten Garten frei. Der Wohn- und Essbereich besticht durch seine Großzügigkeit und den direkten Zugang zur Südterrasse, die sich ideal für entspannte Sommerabende oder ein Frühstück im Freien eignet. Ein praktisches Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss runden das Erdgeschoss ab und sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Im Obergeschoss finden Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie genügend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das moderne Vollbad ist stilvoll gestaltet und lädt zum Entspannen ein. Besonders beeindruckend ist der große Balkon, der über eine Markise verfügt und einen traumhaften Blick über den Laboer Hafen bietet. Genießen Sie hier ungestörte Stunden in der Sonne oder beobachten Sie das bunte Treiben im Hafen. Ein weiteres Highlight des Hauses ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Ob als weiteres Schlafzimmer, Home-Office oder kreativer Rückzugsort - der lichtdurchflutete Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die reizvollen Dachschrägen und die durchdachte Gestaltung machen diesen Bereich zu etwas ganz Besonderem. Der eingewachsene Garten rundet das Angebot ab und bietet Ihnen eine grüne Oase der Ruhe. Ob Hobbygärtner oder Erholungssuchender - hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen und die Natur genießen. Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einer bevorzugten Lage. Die Nähe zum Laboer Hafen, zur Strandpromenade und zu den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Immobilie besonders attraktiv. Dieses Haus bietet Familien, Paaren und Liebhabern des maritimen Lebens die perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser schönen Doppelhaushälfte begeistern und finden Sie Ihr neues Zuhause in Laboe!

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Ausstattung und Details

- Ruhige Stichstraße
- Helle und freundliche Räume mit großen Fensterfronten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Studio, individuell nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum
- Vier Zimmer verteilt auf drei Etagen
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großer Balkon mit Markise und Blick auf den Laboer Hafen
- Markise
- Vollbad im Obergeschoss
- Moderne Einbauküche
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eingewachsener Garten für Privatsphäre
- Nähe zur Strandpromenade und zum Laboer Hafen
- Familienfreundlicher Grundriss
- Elektrische Außenjalousien
- Stellplatz am Haus
- Stellplatz an der Straße
- Gartenhaus

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Herzen von Laboe, einem charmanten Küstenort an der Kieler Förde. Laboe ist bekannt für seine maritime Atmosphäre, den beliebten Hafen und die wunderschöne Strandpromenade, die zum Flanieren und Verweilen einlädt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Der feinsandige Strand sowie der Hafen mit seinen Restaurants, Cafés und maritimen Angeboten sind fußläufig erreichbar. Hier können Sie das bunte Treiben der Schiffe beobachten oder die frische Meeresbrise genießen. Für Naturfreunde und Sportbegeisterte bietet Laboe zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Segeln, Radfahren und Wandern entlang der Küste. Zudem sorgt die gute Verkehrsanbindung für eine schnelle Erreichbarkeit von Kiel und den umliegenden Orten – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Kombination aus maritimem Charme, zentraler Lage und Nähe zur Natur macht Laboe zu einem der begehrtesten Wohnorte an der Ostseeküste. Hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen!

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)