

Laboe – Laboe

# Helle Eigentumswohnung in erster Reihe – Unverbaubarer Ostseeblick & Top-Lage in Laboe

Número de propiedad: 25053027.1



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

PRECIO DE COMPRA: 264.850 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 32,51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## De un vistazo

Número de propiedad	25053027.1
Superficie habitable	ca. 32,51 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	264.850 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	18.12.2027	Demanda de energía final	145.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad





Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 7.10.2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investat  
IM TEST: 3.003 Makler  
GÜLTIG: 08.10.23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Kundenzufriedenheits-  
umfrage der IFA Investat  
wurde Von Poll Immobilien  
makler in Deutschland  
Ausgewählt 2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
**TOP**  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Serviceindex: Gültig  
1/06/2024

**EAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Befragteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotswahl-praedikate-2024/14

**VP**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS 18.04.2024 DEUTSCHLANDREIHE

**www.von-poll.com**

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



**VON POLL IMMOBILIEN**

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

**KILIA** (FC Kilia Kiel 1902)

**THW KIEL** (1904)

**KIELER SV HOLSTEIN** (VON 1900)

**ADLER** (KIELER TV)

**ALTENHOLZ** (TSV 1948)

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

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0431 - 98 26 04 0**

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Una primera impresión

In absoluter Top-Lage direkt am Laboer Strand erwartet Sie diese wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnung mit einem atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf die Kieler Förde. Beobachten Sie das faszinierende Spiel der Wellen, genießen Sie den Blick auf ein- und auslaufende Schiffe oder lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein auf dem Balkon ausklingen – hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen! Die Wohnung wurde 2011 umfassend saniert und überzeugt mit einer wertigen Ausstattung. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und bieten einen unvergleichlichen Ausblick auf die Ostsee. Die moderne Einbauküche, moderne Bodenbeläge sowie das Badezimmer mit großer Dusche fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Auch die Elektrik und die Heizkörper wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert. Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft, sodass Sie sie sofort selbst nutzen oder als renditestarke Ferienwohnung vermieten können. Dank der guten Lage sind bis zu ca. 150–170 Vermietungstage pro Jahr ohne Probleme möglich, was die Immobilie besonders attraktiv für Investoren macht. Ein weiteres Highlight ist der private Stellplatz mit Schranke, der Ihnen exklusives Parken direkt am Haus ermöglicht. Das gesamte Gebäude wurde zudem laufend modernisiert – neben neuen Fenstern wurden die Fassade und die Fassadendämmung erneuert, wodurch der Wohnkomfort und die Energieeffizienz deutlich verbessert wurden. Laboe zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten an der Ostsee und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der feinsandige Strand sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport oder Spaziergänge an der Promenade machen diesen Standort einzigartig. Egal, ob Sie sich den Traum vom eigenen Rückzugsort am Meer erfüllen oder eine attraktive Kapitalanlage mit stabiler Rendite suchen – diese Wohnung vereint Wohnqualität, Lage und Investitionspotenzial auf perfekte Weise. Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung mit direktem Ostseeblick!

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Detalles de los servicios

- Erste Reihe direkt am Laboer Strand mit freiem Blick auf die Kieler Förde
- Optimal geschnittene Wohnung mit großzügigem Grundriss
- Gepflegtes Gebäude
- Komplette Sanierung der Wohnung in 2011
- Neue Möblierung in 2019
- Große Fenster für maximalen Lichteinfall und Panoramablick
- Fliegengitter
- Außenjalousien
- Stilvolle Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten
- Duschbad mit modernen Armaturen
- Erneuerte Elektrik für mehr Sicherheit und Komfort
- Möbliert: Verkauf inklusive stilvoller Einrichtung – sofort bezugsfertig
- Hervorragende Vermietbarkeit: Bis zu ca. 150–170 vermietbare Tage pro Jahr möglich
- Privater Stellplatz mit Schranke direkt am Haus
- Fassadensanierung für verbesserte Energieeffizienz
- Loggia, ideal zum Entspannen mit Blick auf die Förde
- Gepflegte Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten
- Nur wenige Schritte bis zum feinsandigen Strand
- Freizeitmöglichkeiten: Segeln, Surfen, Radfahren, Wandern, Promenade direkt erreichbar
- Gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants & Cafés in direkter Umgebung
- Ärzte und Apotheken schnell erreichbar
- Gute Anbindung nach Kiel per Fähre oder Bus
- Ideal für verschiedene Nutzungen:
- Ferienwohnung mit stabiler Rendite
- Zweitwohnsitz für Erholung an der Ostsee
- Kapitalanlage mit steigendem Wertpotenzial



Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Todo sobre la ubicación

Diese schöne Wohnung befindet sich in bester Lage von Laboe, direkt an der Strandpromenade mit unverbaubarem Blick auf die Kieler Förde. Der feinsandige Strand liegt nur wenige Schritte entfernt und lädt zum Baden, Spazieren und Entspannen ein. Von hier genießen Sie das maritime Flair mit vorbeiziehenden Segelbooten, Fähren und Kreuzfahrtschiffen. Laboe bietet eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich ebenfalls vor Ort. Die gute Anbindung an Kiel – per Auto, Bus oder Fähre – macht den Standort auch für Pendler attraktiv. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren oder Spaziergänge entlang der Küste machen die Lage besonders reizvoll. Das bekannte Marine-Ehrenmal und das U-Boot U995 sind beliebte Ausflugsziele in direkter Nähe. Diese einzigartige Lage verbindet Lebensqualität, Erholung und Wertstabilität – perfekt für Eigennutzer oder als lukrative Ferienimmobilie.

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 25053027.1 - 24235 Laboe – Laboe

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)