

Laboe – Laboe

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

CODE DU BIEN: 25053027



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

PRIX D'ACHAT: 264.850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 32,51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053027
Surface habitable	ca. 32,51 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	264.850 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2027	Consommation d'énergie	145.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFRS, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Servicekriterien GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/hogeltester-produkte-services

**VP**  
5 STERNE  
ZERTIFIKAT  
2024  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
VON POLL IMMOBILIEN  
GmbH

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

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

VON POLL  
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

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

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

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



### 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)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25053027 - 24235 Laboe – Laboe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)