

Laboe – Laboe

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

CODE DU BIEN: 25053002



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

PRIX D'ACHAT: 534.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25053002 - 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: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053002
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	534.500 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 17 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Une première impression

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 Wohlfühloase. 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!

CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25053002 - 24235 Laboe – Laboe

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25053002 - 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)