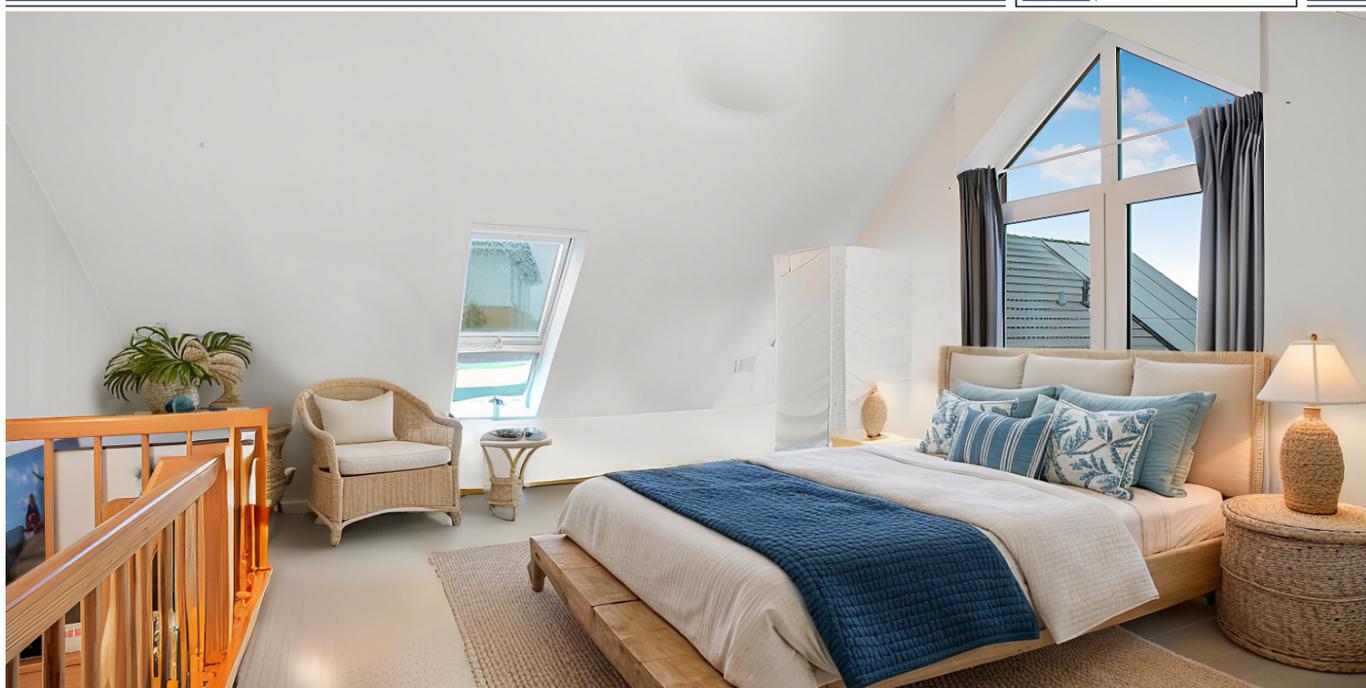


Laboe – Laboe

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

CODE DU BIEN: 25053002.5



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 514.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m²

CODE DU BIEN: 25053002.5 - 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: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25053002.5
Surface habitable	ca. 114 m ²
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	514.500 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 ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25053002.5 - 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 ² 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: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

La propriété



CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

La propriété



CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

La propriété



CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

La propriété



CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

La propriété



CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

Une première impression

Maritimes Wohnen in Laboe – Doppelhaushälfte mit unverbaubarem Fördeblick
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer charmanten Doppelhaushälfte in bester Lage von Laboe, nur wenige Schritte von der Kieler Förde entfernt. Das Highlight dieser Immobilie: Von der sonnigen Südterrasse, dem großzügigen Balkon im ersten Obergeschoss und dem lichtdurchfluteten Studio im Dachgeschoss genießen Sie einen freien, unverbaubaren Blick auf die Kieler Förde. Hier erleben Sie das maritime Flair hautnah – beobachten Sie vorbeiziehende Segelschiffe, Fähren und imposante Kreuzfahrtschiffe, während Sie die frische Meeresbrise genießen. Mit ca. 114 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer und drei Etagen, bietet diese Doppelhaushälfte modernen Wohnkomfort in traumhafter Kulisse. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der dank direktem Zugang zur Terrasse den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien bietet – und das mit direktem Blick auf die Kieler Förde! Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei schöne Schlafzimmer sowie ein modernes Vollbad. Das absolute Highlight des Obergeschosses ist der großzügige Balkon mit Markise, von dem Sie einen ungestörten Blick auf die Förde genießen können – ob bei Sonnenaufgang mit einer Tasse Kaffee oder abends mit einem Glas Wein, während die Lichter der vorbeiziehenden Schiffe glitzern. Das lichtdurchflutete Studio im Dachgeschoss bietet nicht nur eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Dank der großen Fensterflächen können Sie den einzigartigen Blick auf das Wasser und das maritime Treiben von hier aus in vollen Zügen genießen. Ob als Schlafzimmer, Home-Office oder kreativer Rückzugsort – dieser Raum ist eine wahre Wohlfühloase. Die Nähe zur Kieler Förde und zum beliebten Laboer Badestrand macht diese Immobilie besonders attraktiv. Ob Spaziergänge entlang der Promenade, Wassersport oder ein gemütlicher Cafébesuch mit Blick auf den Hafen – hier erleben Sie jeden Tag Urlaubsfeeling pur. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

Détails des commodités

- Freier Fördeblick von der Terrasse, dem Balkon im ersten Obergeschoss und dem Dachstudio
- Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterfronten
- Südterrasse mit direktem Zugang zum Garten und unverbaubarem Meerblick
- Großer Balkon im ersten Obergeschoss mit Markise und Blick auf die Kieler Förde
- Studio im Dachgeschoss mit Panorama-Meerblick
- Offener Wohn- und Essbereich für ein modernes, großzügiges Raumgefühl
- Einbauküche mit modernen Geräten, wie Ceranfeld, Backofen und Spülmaschine
- Vollbad im ersten Obergeschoss mit hochwertiger Ausstattung und Fenster
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum
- Energieeffiziente Bauweise mit Isolierverglasung und niedrigen Heizkosten
- Rollläden an Fenstern und Türen für zusätzlichen Komfort
- Parksituation mit Stellplatz direkt vor dem Haus sowie zusätzliche Parkplätze an der Straße
- Gepflegter Garten mit zusätzlichem Gartenhaus und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Lage in einer ruhigen Sackgasse, nur wenige Gehminuten von der Kieler Förde, dem Hafen und der Strandpromenade entfernt
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen

CODE DU BIEN: 25053002.5 - 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: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*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: 25053002.5 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com