

Laboe – Laboe

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

????????? ??????????: 25053002.5



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

???? ??????: 514.500 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 250 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ??? ??????

???????? ??????????	25053002.5
????????????	ca. 114 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	3
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	2002
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	514.500 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2021
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 17 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	10.01.2035	?????????????	
???????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????? ?? ??	2002
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ?????????



???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ?????????



???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ?????????



???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ?????????





???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

?? ?????????



???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>  
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!

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

??? ??? ??? ????????????

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!

??????? ????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 25053002.5 - 24235 Laboe – Laboe

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 ?????  
E-Mail: kiel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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