

Laboe

# Licht, Luft und Meer – stilvoll wohnen mit unverbaubarem Blick auf die Kieler Förde

Objektnummer: 25053027.5



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

KAUFPREIS: 264.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25053027.5
Wohnfläche	ca. 32,51 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	264.850 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.12.2027
Befeuernng	Elektro

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





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

  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 1/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Investat  
IM TEST: 2.003 Makler  
GÜLTIG: BIS: 10.23

  
**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Kundenzufriedenheits-  
test hat die Note Sehr Gut  
im Top 10 Immobilien-  
makler in Deutschland  
erreicht 9/2024  
★★★★★

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

  
**E.A.Z.-INSTITUT**  
Deutschlands  
Beste Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/angebotstest-praedikate-wohnrae

  
**DEUTSCHLAND**  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOKUS 18/2024 DEUTSCHLANDREISE

  
**VP**  
Bestimmter Serviceindex  
★★★★★  
Im Kundenzufriedenheits-  
test hat die Note Sehr Gut  
erreicht 9/2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Gut

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

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



**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 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)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Die Immobilie

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Ein erster Eindruck

In traumhafter Lage direkt am Wasser erwartet Sie diese außergewöhnlich helle und freundliche Eigentumswohnung in Laboe, die Ihnen in erster Reihe zur Kieler Förde einen Blick bietet, der Ihnen täglich ein Gefühl von Urlaub schenkt. Die unverbaubare Aussicht auf das Wasser, die vorbeiziehenden Segelschiffe und der weite Horizont schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre, die ihresgleichen sucht und in der man sich einfach wohlfühlen muss. Das Gebäude ist sowohl technisch als auch optisch in einem sehr gepflegten Zustand, was sich auch in der gesamten Umgebung widerspiegelt. Die Wohnung wurde im Jahr 2011 einer vollständigen Modernisierung unterzogen und bietet ihren Bewohnern zeitgemäßen Wohnkomfort in Kombination mit einem maritimen Flair. Schon beim Betreten fällt das freundliche Ambiente auf. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in das Wohnzimmer und geben gleichzeitig den Blick auf die Förde frei. Ob beim Frühstück, beim Lesen oder bei einem Glas Wein am Abend – der großzügige Die moderne Einbauküche verbindet Funktionalität mit Stil. Sie ist ideal für alle, die auch zu Hause gerne kochen und genießen. Das Badezimmer überzeugt mit einer großen Dusche, modernen, hochwertigen Armaturen und einem durchdachten Design. Weitere Pluspunkte: Außenjalousien bieten nicht nur Schutz vor Sonne, sondern gewähren auch zusätzliche Privatsphäre. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Laubengang, der für angenehmes Wohngefühl mit zusätzlichem Licht und Luftigkeit im Eingangsbereich sorgt. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, und ein privater Stellplatz gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung. Diese Wohnung ist ein echtes Juwel – ideal für Eigennutzer, die die Nähe zum Wasser lieben, genauso wie für Kapitalanleger, die eine attraktive und wertbeständige Immobilie suchen. Die hochwertige Ausstattung, die perfekte Lage und das gepflegte Umfeld tragen dazu bei. Einziehen, zurücklehnen und den Blick schweifen lassen – diese Wohnung in Laboe ist mehr als nur ein Zuhause, sie ist ein Ort zum Wohlfühlen.

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Ausstattung und Details

- Unverbaubarer Blick auf die Kieler Förde
- Lage in erster Reihe zum Wasser
- Helle und freundliche Räume
- Großzügige Fensterfront mit viel Tageslicht
- Großer Balkon mit Meerblick
- 2011 komplett saniert und modernisiert
- Modernes Duschbad mit großer, ebenerdiger Dusche
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Außenjalousien für Sonnen- und Sichtschutz
- Zugang über einen Laubengang
- Eigenes Kellerabteil
- Privater Stellplatz
- Gepflegtes, saniertes Gebäude

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)