

Laboe

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

Objektnummer: 25053027.5



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 264.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,51 m² • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

Auf einen Blick

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

Kaufpreis	264.850 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.12.2027
Befeuernng	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145.00 kWh/m ² 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 1/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Investat
EM TEST: 2.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 10.23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
Im Kundenzufriedenheitsumfrage
erhielt die von Poll-Ges.
im Test 49 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
★★★★★

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 33 Immobilienmakler
Serviceindex: Güter
1/06/2024

E.A.Z.-INSTITUT
Deutschlands Beste Immobilienmakler 2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/angebotswahl-produkte-voerpoll

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

VP
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
★★★★★
Im Kundenzufriedenheitsumfrage
erhielt die von Poll-Ges.
im Test 49 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024
VON POLL IMMOBILIEN
Gut

www.von-poll.com

Objektnummer: 25053027.5 - 24235 Laboe

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHLT, 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



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 145.00 kwh/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com