

Laboe

# Eine besondere Villa mit besonderem Ausblick.

Objektnummer: 25157022



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

**KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 377 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.130 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

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

Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25157022	Kaufpreis	2.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 377 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	5		
Baujahr	2005	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.11.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



### 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.: 040 - 51 32 48 08 0**

Selbstständiger Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt  
norderstedt@von-poll.com | [www.von-poll.com/norderstedt](http://www.von-poll.com/norderstedt)

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa erhebt sich auf einem eindrucksvoll angelegten, hangartigen Grundstück, das unmittelbar an den idyllischen Kurpark grenzt. Der repräsentative Zugang über imposante Treppen und die stilvoll gestalteten Gartenflächen eines professionellen Garten- und Landschaftsbauers verleihen dem Anwesen bereits beim ersten Anblick eine unverwechselbare Eleganz.

### EIN ANWESEN MIT CHARAKTER – SICHER, GRÜN & ATMOSPHERISCH

Über ein elektrisch steuerbares Rolltor gelangt man auf das rundum eingefriedete Grundstück von ca. 1.130 m<sup>2</sup>. Zwei PKW-Stellplätze, eine angrenzende Garage sowie die herrschaftliche Auffahrt, die zu einem weiteren Parkplatz mit komfortablem Wendebereich führt, bieten ausgezeichneten Platz für Fahrzeuge. Die grüne, gleichzeitig pflegeleicht gestaltete Außenanlage, hochwertige Hecken und eine steuerbare Outdoor-Beleuchtung sorgen zu jeder Tages- und Nachtzeit für eine beeindruckende Atmosphäre – ein vollkommen privates Refugium in einer der begehrtesten Lagen Laboes.

### EXKLUSIVE ARCHITEKTUR & VIELSEITIGES WOHNKONZEPT

Die Villa wurde 2005 von einem renommierten Architekten entworfen und von einem spezialisierten Bauträger umgesetzt. Aktuell präsentiert sie sich in vier hochwertigen Wohneinheiten, die vollkommen frei und flexibel nutzbar sind. Insgesamt stehen ca. 377 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 9 Zimmer, 4 Küchen, 5 Bäder, 4 Terrassen und einen Balkon zur Verfügung. Zwei der vier Einheiten sind Einliegerwohnungen mit lichtdurchflutetem Souterrain-Charakter, der durch großzügige Fensterflächen und angenehme Raumhöhen kaum als Untergeschoss wahrnehmbar ist. Die beiden Hauptwohnungen im Erd- und

Obergeschoss wurden vor Kurzem aufwendig separiert – mit dem Ziel größtmöglicher Flexibilität, ohne den ursprünglichen Grundriss dauerhaft zu verändern.

Ob Mehrgenerationenhaus, Selbstnutzung mit separaten Arbeits- oder Gästebereichen, Kapitalanlage oder eine Kombination daraus – dieses Anwesen eröffnet exklusive Gestaltungsmöglichkeiten.

Überall zeigt sich die kompromisslose Qualitätsausrichtung: dreifach verglaste Fenster, neu integrierte Markenküchen, hochwertige Armaturen sowie überwiegend modernisierte Bäder.

Unbezahlbar jedoch ist der Blick: Von allen drei Ebenen öffnet sich ein einzigartiges Panorama auf die Kieler Förde – zu jeder Tageszeit ein faszinierendes Naturschauspiel.

#### GENUSS UNTER FREIEM HIMMEL

Mehrere großzügige Terrassen mit über 115 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sowie ein schöner Balkon ermöglichen besondere Momente an der frischen Meeresluft. Hier lassen sich sonnige Nachmittage, entspannte Abende mit Freunden oder die Weite des Wassers in voller Intensität genießen.

#### TECHNISCH ERSTKLASSIG AUSGESTATTET

Die Villa überzeugt mit beeindruckender Energieeffizienz – Energieklasse A+. Eine moderne Erdwärmepumpe wurde erst vor Kurzem installiert. Im gesamten Haus – mit Ausnahme einzelner Bereiche im Keller – ist Fußbodenheizung verlegt, deren Temperatur sich in jedem Raum separat regulieren lässt. Zirkulierendes Warmwasser stellt zudem sicher, dass an jedem Wasserhahn sofort warmes Wasser verfügbar ist.

Auch im Außenbereich wurde an Nachhaltigkeit gedacht: Ein zentrales Regenwasser-Fangbecken stellt in Verbindung mit einer intelligent gesteuerten Sprinkleranlage eine ressourcenschonende und komfortable Bewässerung der Gartenanlage sicher. Komfort, Effizienz und zukunftssichere Haustechnik verschmelzen hier zu einem stimmigen Gesamtbild.

#### DIE WOHNEINHEITEN IM DETAIL

#### Einliegerwohnung 1 – Erd- & Kellerbereich:

- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- 2 Zimmer als Wohn-, Schlaf- oder Büroeinheit
- Kleine Terrasse (ca. 7,2 m<sup>2</sup>)
- Helle, offen gestaltete Wohnflächen

#### Einliegerwohnung 2 – Komfort im Souterrain:

- Großes, offenes Wohn-/Ess-/Schlafkonzept
- Großes Badezimmer
- Angenehme Raumhöhe & viel Tageslicht

#### Wohneinheit Erdgeschoss – Großzügigkeit mit traumhafter Aussicht:

- ca. 116,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 weitläufige Zimmer
- Hochwertige und neuwertige Einbauküche
- Modernes Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- Zugang zum Vollkeller mit zusätzlichen Nutzflächen
- Über 52 m<sup>2</sup> Terrassenfläche – umlaufend & mit herrlicher Aussicht
- Traumhaftes Wohn- und Esszimmer als Herzstück mit neuem, drehbaren Kaminofen

#### Wohneinheit Obergeschoss & Dachstudio – Wohnkultur auf höchstem Niveau:

- 3 große Zimmer
- Neue, stilvoll ausgestattete Einbauküche
- Zwei moderne Bäder (Duschbad & großzügiges Vollbad mit bodengleicher Dusche und Eckbadewanne)
- Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Ankleidezimmer
- Großflächige Terrasse (ca. 37,9 m<sup>2</sup>) mit beeindruckendem Wasserblick
- Dachstudio mit gemütlichem Wohnambiente und Balkon (ca. 16,06 m<sup>2</sup>)

Hier verschmelzen Ausblick, Atmosphäre und Privatsphäre zu einer absoluten Wohlfühlweise.

Ein Anwesen für Menschen mit gehobenen Ansprüchen

Diese Villa vereint seltene Wohnqualitäten: eine herausragende Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige technische Ausstattung und ein unvergleichliches Panorama über die Kieler Förde. Ein Anwesen für anspruchsvolle

Käufer, die Exklusivität, Ruhe und Lebensqualität suchen – und schätzen.

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

## Ausstattung und Details

- Exklusive Lage in Laboe, direkt am Kurpark
- Idyllische Umgebung, ruhige und dennoch zentrale Lage
- Panoramablick auf die Kieler Förde von allen drei Etagen
- 1.130 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Professionell angelegter Garten durch Garten- und Landschaftsbauer
- Garten mit flächendeckender Sprinkleranlage
- Repräsentativer Zugang über imposante Treppen
- Elektrisch steuerbares Rolltor
- Zwei PKW-Stellplätze + Garage + Auffahrt + Wendebereich + zusätzlicher Parkplatz am Haus
- Rundum eingefriedet mit Hecken
- Pflegeleichte, grüne Gestaltung
- Steuerbare Außenbeleuchtung für stimmungsvolle Atmosphäre
- Mehrere, auch teilweise überdachte Terrassen mit über 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Balkon im Dachgeschoss mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Traumhafte Aussicht und direkter Blick auf die Kieler Förde
- Errichtet 2005 von renommiertem Architekten und spezialisiertem Bauträger
- Massive und sehr hochwertige Bauweise
- Exklusive, moderne Architektur
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (vier mögliche Wohneinheiten)
- Großzügige Fensterflächen, dreifach verglast
- Angenehme Raumhöhen im Keller
- Großzügige Wohn- und Essbereiche
- Drehbarer Kaminofen im Erdgeschoss-Wohnbereich
- Gesamtwohnfläche: ca. 377 m<sup>2</sup>
- 9 Zimmer, 4 Küchen, 5 Bäder, 4 Terrassen, 1 Balkon
- Neue, moderne Einbauküchen in allen Einheiten

- Hochwertige Armaturen und Materialien
- Modernisierte Bäder, überwiegend neu gestaltet
- Ebenerdige Duschen
- Eckbadewanne in Obergeschosswohnung
- Energieeffizienzklasse A+
- Moderne, 2 Jahre alte Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung (außer teilweise im Keller)
- Zukunftssichere Haustechnik
- Flexibel nutzbar für Mehrgenerationen, Selbstnutzung oder Vermietung
- Flexibel gestaltbarer Grundriss
- Traumhafte Terrassen und Balkone für Sommerabende, gemütliches Frühstück, Freizeit und Erholung
- Unverbaubarer Wasserblick auf die Kieler Förde
- Hochwertige Materialien, kompromisslose Qualität
- Absolute Privatsphäre und Sicherheit

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

## Alles zum Standort

Diese außergewöhnliche Lage zählt zu den begehrtesten Wohnadressen im Ostseebad Laboe und überzeugt durch eine seltene Kombination aus unmittelbarer Meeresnähe, herrschaftlichem Wohnumfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das maritime Flair der Kieler Förde prägt die Lebensqualität hier auf eine Weise, die kaum exklusiver sein könnte.

Bereits beim ersten Eindruck wird klar: Die Umgebung ist von architektonischer Eleganz und Hochwertigkeit gekennzeichnet. Prächtige Villen und eindrucksvolle Einfamilienhäuser mit großzügigen Gartenanlagen bestimmen das Straßenbild. Diese nachbarschaftliche Bebauung verleiht der Lage einen repräsentativen Charakter, der sowohl Wertbeständigkeit als auch ein erstklassiges Wohnambiente garantiert. Die ruhige, vorwiegend verkehrsberuhigte Straßenstruktur sorgt dabei für ein familiäres, sicheres und harmonisches Umfeld.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Ostsee. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt liegt der weitläufige, feinsandige Strand Laboes – einer der schönsten Strände der Region. Er lädt zu jeder Jahreszeit dazu ein, das Zusammenspiel aus Meer, Wind und Licht bewusst zu erleben: Joggen am Morgen, entspannte Strandtage, romantische Abendspaziergänge oder ein atemberaubender Blick auf vorbeiziehende Segelschiffe und Kreuzfahrer – alles wird hier zur Selbstverständlichkeit.

Ergänzt wird diese außergewöhnliche Wohnqualität durch die Nähe zum Kurpark, der sich als grüne Oase in unmittelbarer Umgebung erstreckt. Der liebevoll angelegte Park mit seinen alten Bäumen, geschwungenen Wegen und gepflegten Erholungsflächen bildet ein idyllisches Naturrefugium direkt vor der Haustür. Er erweitert den individuellen Lebensraum ins Freie – ideal für Sport, Erholung oder einen entspannten Spaziergang am Nachmittag.

Die lebendige Hafepromenade, fußläufig bequem erreichbar, bietet ein vielseitiges gastronomisches und kulturelles Angebot – von feinen Fischrestaurants über gemütliche Cafés bis hin zu kleinen Boutiquen und saisonalen Veranstaltungen. Hier zeigt Laboe seine lebhaft und gleichzeitig elegante Seite. Der moderne Yachthafen gilt als Herzstück des maritimen Lebens: Segler und Wassersportenthusiasten finden dort hervorragende Bedingungen, professionelle Betreuung und eine Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt.

Auch im Alltag bietet die Lage höchsten Komfort. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz und garantieren eine optimale Versorgung. Die direkte Förde-Fährverbindung nach Kiel ermöglicht zudem eine schnelle und zugleich reizvolle Anbindung an die nahegelegene Landeshauptstadt – ideal für Pendler oder kulturelle Ausflüge.

#### Fazit:

Diese Lage steht für einen exklusiven Lebensstil in einer der edelsten Wohnadressen Laboes: Die unmittelbare Nähe zur Ostsee, die direkte Lage am malerischen Kurpark, das vornehme Villenumfeld und die perfekte Infrastruktur schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Hier verbinden sich Ruhe, Privatsphäre und naturnaher Luxus mit urbaner Erreichbarkeit und einem unvergleichlichen maritimen Ambiente – ein Standort, an dem Wohnträume Wirklichkeit werden.

**Objektnummer: 25157022 - 24235 Laboe**

## Sonstige Angaben

**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. 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: 25157022 - 24235 Laboe**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

---

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt

Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0

E-Mail: [norderstedt@von-poll.com](mailto:norderstedt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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