

Laboe

## New price: 400 m<sup>2</sup> of new-build elegance plus tiny house in Laboe

*Property ID: 24053073*



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

**PURCHASE PRICE: 1.995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 399 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.202 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 24053073                              |
| Living Space         | ca. 399 m²                            |
| Roof Type            | Half-hipped roof                      |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 6                                     |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 2021                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.995.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                      |
| Condition of property         | Like new                                                                  |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 40 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     |
| Energy Source                  | Electro                |
| Energy certificate valid until | 23.06.2031             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 13.80 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | A+                        |
| Year of construction according to energy certificate | 2021                      |

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property





Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property



Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property





Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property





Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property



Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## The property

*Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## A first impression

Dreamlike new build on the Baltic Sea: Exclusive features in family-friendly Laboe. We present to you a true gem on the Baltic Sea – a luxurious new build in idyllic Laboe that leaves nothing to be desired. This exquisite house was completed in 2024 after three years of construction and, with its seven rooms and four bathrooms, offers ample space for a large family, a multi-generational household, or anyone who needs plenty of room for other activities. Luxurious living space with a separate apartment and tiny house. The heart of the house is the generous living area, which extends across an open-plan living concept. The high-quality kitchen with custom-made cabinetry flows seamlessly into the dining area and the living room with a cozy fireplace. Large windows ensure a bright and welcoming atmosphere, even in the changeable Baltic Sea weather. The master suite on the ground floor impresses with a walk-in closet and an en-suite shower room, while the guest WC on the opposite side of the hallway is ideal for visitors. The upper floor shines in elegant white and offers five bedrooms, all comfortably sized between 16 and 18 square meters. A beautiful full bathroom and large windows overlooking the garden create a positive atmosphere and a feeling of security. In the basement, you'll find a separate apartment with its own entrance, ideal for rental or as an independent living space. Two open-plan rooms totaling over 70 square meters, a shower room, a large storage room, and a utility room complete this area. Also located on the 1200-square-meter property is a luxurious Kingston tiny house with 44 square meters of living space. This can be rented out as a holiday home or used as a private retreat for friends, in-laws, or growing children. State-of-the-art amenities and sustainability: The house was designed as a passive house and built according to the latest energy efficiency standards (energy efficiency A+). A heat pump, a 22 kW photovoltaic system on the roof with a corresponding 20 kW storage system, and a water softener ensure maximum energy efficiency. All recessed spotlights and many other devices can be controlled via smart home technology and an app. The sunken, covered terrace on the ground floor and a sheltered barbecue area in the center of the property invite you to enjoy relaxing hours outdoors. A double garage with a wallbox and an adjoining office offer additional convenience. A perfectly thought-out floor plan: This dream home offers generous storage areas and ample storage space on every level. The minimalist staircase leads to the upper floor and the basement, which can be accessed via a separate entrance within the house or a private staircase next to the garage. The four individually designed bathrooms fulfill all your spa-like desires – from walk-in showers to freestanding bathtubs. A laundry room and an anteroom to the garage complete the ground floor. Experience the ultimate in living comfort in this unique new build on the Baltic Sea. A home that perfectly blends luxury, sustainability, and functionality – ideal for families, multi-generational



VON POLL  
REAL ESTATE

households, or anyone seeking an exclusive seaside retreat. Welcome to your new dream home in Laboe!

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## Details of amenities

### HAUPTHAUS

- 7 Zimmer insgesamt, davon 5 Schlafzimmer im OG, Elterntrakt mit 1 Schlafzimmer im EG und begehbarem Kleiderschrank
- 4 Badezimmer, davon ein Vollbad, zwei Duscbäder und ein Gäste-WC
- Hochwertige moderne offene Küche mit exklusiven Einbaugeräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur tiefer gelegten und überdachten Terrasse
- Hauswirtschaftsraum und Vorraum zur Doppelgarage mit Wallbox und angegliedertem Arbeitsraum
- Wärmepumpe, Photovoltaik 22 KW mit Speicher 20 KW, Passivhaus mit Energieeffizienz A+, Entkalkungsanlage
- Smart-Home im ganzen Haus, WLAN überall im Gebäude über Unify
- Alarmanlage über KNX, Fensterkontakte und Beleuchtungsmelder, kann frei programmiert und erweitert werden.
- Komplette Kameraüberwachung über Häuser und Grundstück via APP

### TINY HOUSE

- Wohn- und Essbereich mit vollwertiger Küche
- Duscbad und Schlafzimmer
- Infrarotheizung
- umlaufende Terrasse und 2 Außenstellplätze



Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## All about the location

Laboe, ein malerisches Ostseebad an der Kieler Förde, ist ein wahrhaft zauberhafter Ort an der schleswig-holsteinischen Küste. Diese bezaubernde Gemeinde bietet eine einzigartige Mischung aus maritimem Charme, historischem Erbe und atemberaubender Natur.

Die Lage Laboes an der Kieler Förde macht es zu einem Hotspot für Wassersportliebhaber und maritime Enthusiasten. Der Laboer Hafen, nur wenige Schritte von der Denkmalgeschützten Reetdachkate entfernt, ist ein wahrer Anziehungspunkt. Hier können Sie zahlreiche Segelboote und Yachten bewundern, die in der sanften Brise schaukeln. Das U-Boot U-995, ein beeindruckendes Museumsschiff, liegt hier ebenfalls vor Anker und bietet Einblicke in die maritime Geschichte.

Laboe wird von der majestätischen Schönheit der Ostsee umgeben. Kilometerlange Sandstrände laden zum Sonnenbaden, Schwimmen und Strandspaziergängen ein. Der Laboer Strand ist für seine Sauberkeit und seinen familiären Charakter bekannt und bietet eine entspannte Umgebung für Groß und Klein. Das glitzernde Wasser und die grünen Ufer verleihen Laboe seine idyllische Atmosphäre.

Laboe bietet nicht nur maritime Aktivitäten, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Ob Radfahren entlang der Küstenpromenade, ausgedehnte Wanderungen in der Natur oder ein Besuch im nahegelegenen Naturpark Holsteinische Schweiz – hier gibt es immer etwas zu unternehmen. Die charmante Fußgängerzone von Laboe beherbergt eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Geschäften. Genießen Sie frischen Fisch, hausgemachte Kuchen oder schlendern Sie durch die kleinen Boutiquen und Souvenirläden.

Laboe ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Landeshauptstadt Kiel ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet Zugang zu weiteren kulturellen und kommerziellen Einrichtungen.

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 13.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24053073 - 24235 Laboe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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