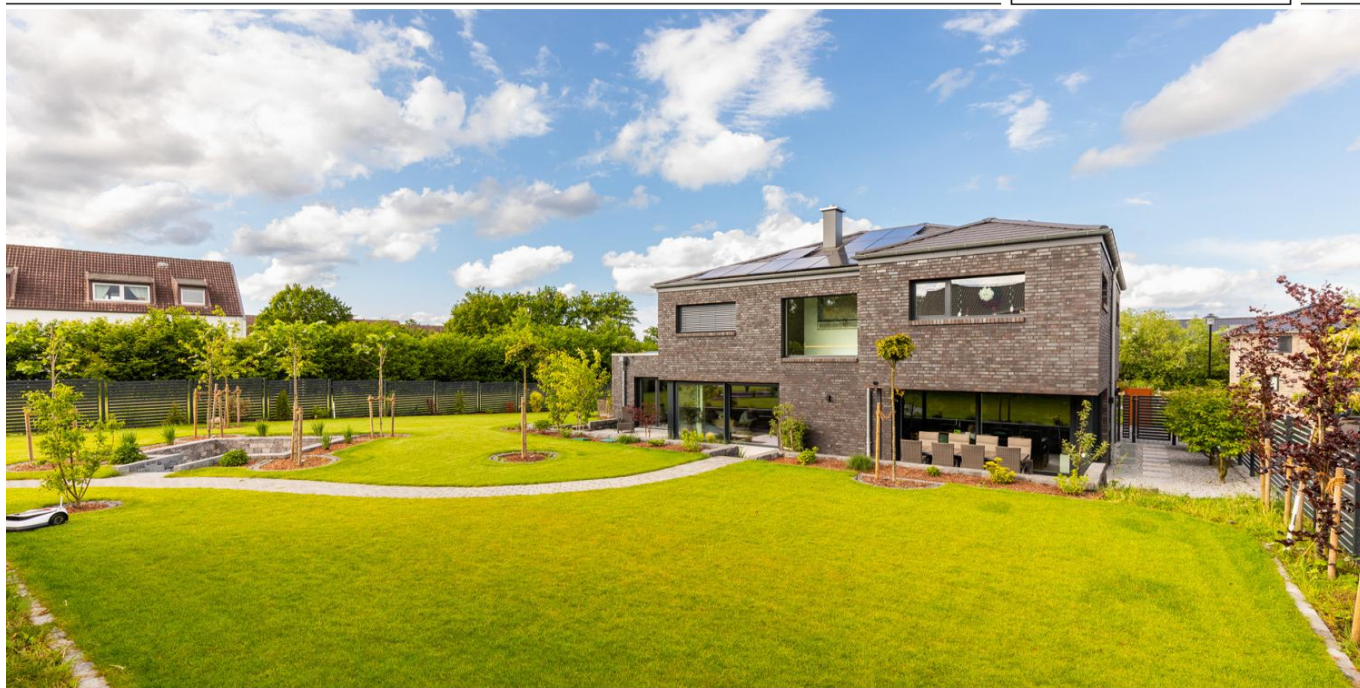


Laboe

## Nouveau prix : Maison neuve élégante de 400 m<sup>2</sup> avec mini-maison à Laboe

CODE DU BIEN: 24053073



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

PRIX D'ACHAT: 1.995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 399 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.202 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053073
Surface habitable	ca. 399 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2021
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électro	Consommation d'énergie	13.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2031	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété





CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

# La propriété

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.

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

## IHNEN GEFÄLLT, 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)



CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## Une première impression

Maison neuve de rêve sur la mer Baltique : Prestations exclusives à Laboe, un lieu idéal pour les familles. Découvrez un véritable joyau sur la mer Baltique : une luxueuse maison neuve dans le cadre idyllique de Laboe, qui répond à toutes vos envies. Cette maison exquise a été achevée en 2024 après trois ans de travaux et, avec ses sept pièces et quatre salles de bains, offre un espace généreux pour une famille nombreuse, un foyer multigénérationnel ou toute personne ayant besoin de beaucoup d'espace. Un espace de vie luxueux avec un appartement indépendant et une maisonnette. Le cœur de la maison est un vaste séjour ouvert. La cuisine haut de gamme, avec ses meubles sur mesure, s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger et le salon agrémenté d'une cheminée. De grandes fenêtres garantissent une atmosphère lumineuse et accueillante, même par temps changeant. La suite parentale au rez-de-chaussée impressionne avec son dressing et sa salle de douche attenante, tandis que les toilettes invités, de l'autre côté du couloir, sont idéales pour recevoir des visiteurs. L'étage supérieur, d'un blanc élégant, abrite cinq chambres confortables de 16 à 18 mètres carrés. Une belle salle de bain complète et de grandes fenêtres donnant sur le jardin créent une atmosphère agréable et un sentiment de sécurité. Au sous-sol, un appartement indépendant avec entrée privée est idéal pour la location ou comme espace de vie autonome. Deux pièces ouvertes totalisant plus de 70 mètres carrés, une salle d'eau, un grand débarras et une buanderie complètent cet espace. Sur cette propriété de 1 200 mètres carrés se trouve également une luxueuse tiny house Kingston de 44 mètres carrés. Elle peut être louée comme maison de vacances ou servir de refuge privé pour des amis, de la belle-famille ou des enfants. Prestations haut de gamme et durabilité : la maison a été conçue comme une maison passive et construite selon les dernières normes d'efficacité énergétique (classe énergétique A+). Une pompe à chaleur, un système photovoltaïque de 22 kW sur le toit avec un système de stockage de 20 kW et un adoucisseur d'eau garantissent une efficacité énergétique optimale. Tous les spots encastrés et de nombreux autres appareils sont contrôlables via la domotique et une application. La terrasse couverte et semi-enterrée du rez-de-chaussée et l'espace barbecue abrité au centre de la propriété vous invitent à profiter de moments de détente en plein air. Un garage double avec coffre mural et un bureau attenant offrent un confort supplémentaire. Un plan parfaitement pensé : cette maison de rêve offre de généreux espaces de rangement à tous les niveaux. L'escalier minimaliste mène à l'étage et au sous-sol, accessible par une entrée indépendante dans la maison ou par un escalier privé à côté du garage. Les quatre salles de bains, conçues individuellement, répondent à toutes vos envies de bien-être, des douches à l'italienne aux baignoires îlot. Une buanderie et un vestibule donnant sur le garage complètent le rez-de-chaussée. Découvrez le summum du confort dans cette

construction neuve unique en bord de mer Baltique. Une maison qui allie à la perfection luxe, durabilité et fonctionnalité – idéale pour les familles, les foyers multigénérationnels ou toute personne en quête d'une retraite exclusive en bord de mer. Bienvenue dans votre nouvelle maison de rêve à Laboe !

CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe

## Détails des commodités

### 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



**CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 24053073 - 24235 Laboe**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

**Tel.:** +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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