

Laboe

# Új ár: 400 m<sup>2</sup> új építésű elegancia plusz apró ház Laboe-ban

VP azonosító: 24053073



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

VÉTELÁR: 1.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 399 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.202 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Áttekintés

VP azonosító	24053073	Vételár	1.995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 399 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	6	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2021	Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektro	Teljes energiaigény	13.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.06.2031	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



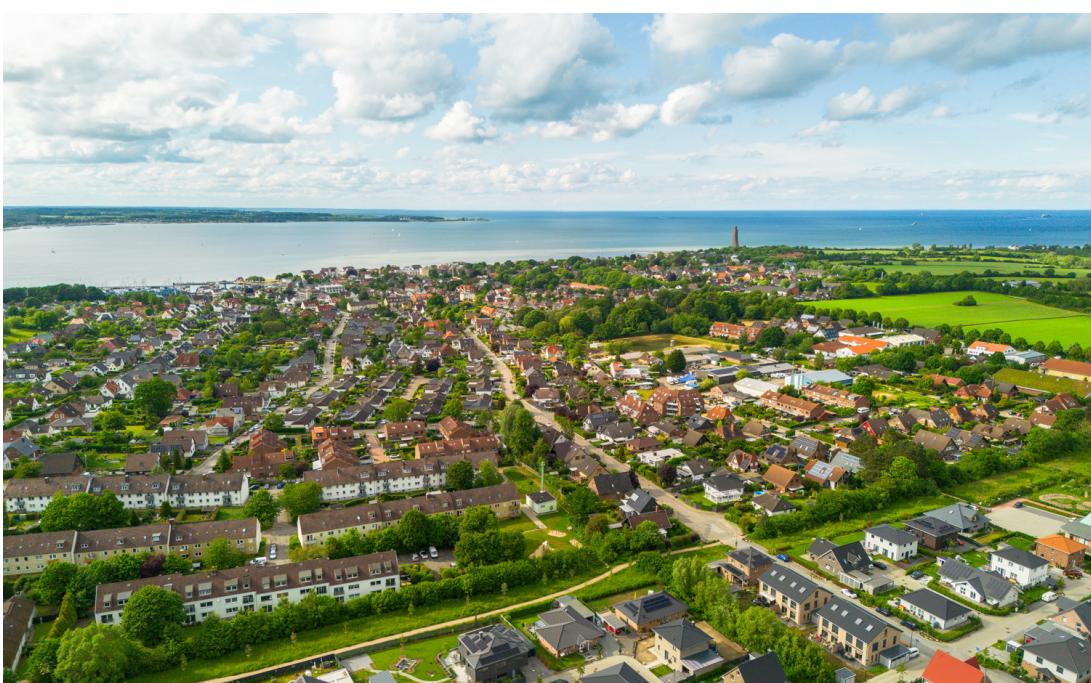
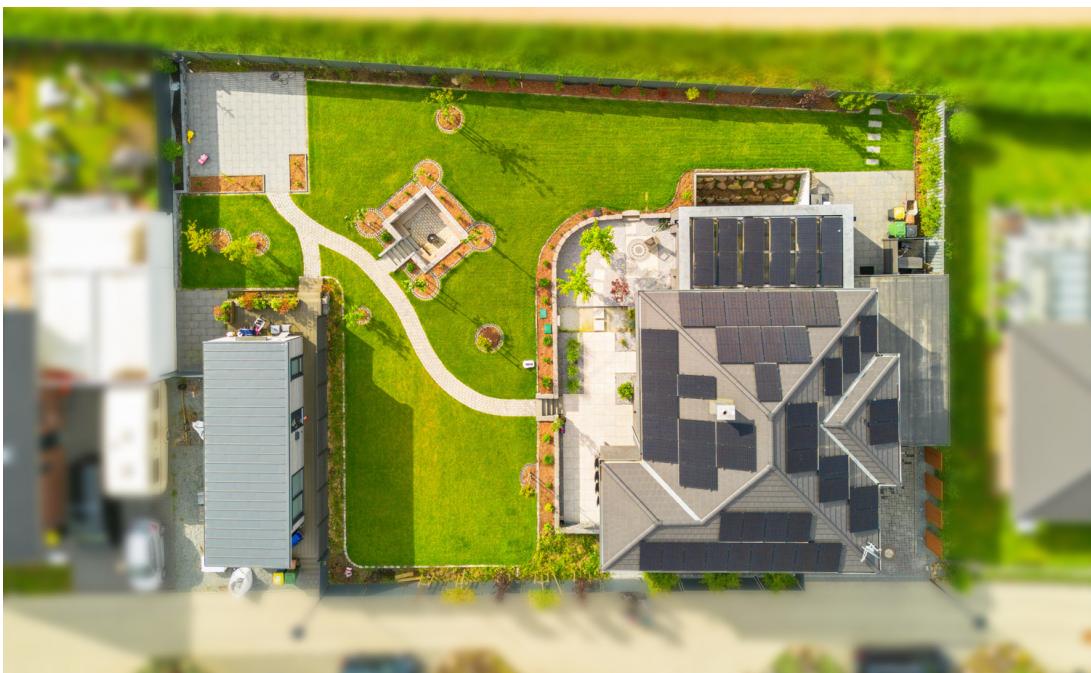
VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 | neumuener@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Az ingatlan

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.**

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 Hypotheken-zertifikat 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

**VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe**

## Az elso benyomás

Álomszeru új építésű ház a Balti-tengeren: Exkluzív jellemzők a családbarát Laboe-ban. Bemutatjuk Önnek a Balti-tenger igazi gyöngyszemét – egy luxus új építésű házat az idilli Laboe-ban, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Ez a gyönyörű ház 2024-ben készült el három évnyi építkezés után, és hét szobájával és négy fürdoszobájával boséges helyet kínál egy nagy család, egy többgenerációs háztartás, vagy bárki számára, akinek rengeteg helyre van szüksége egyéb tevékenységekhez. Luxus lakótér különálló apartmannal és apró házzal. A ház szíve a tágas nappali, amely egy nyitott teru életteret foglal magában. A kiváló minőségű konyha egyedi gyártású szekrényekkel zökkenőmentesen folyik az étkezés és a hangulatos kandallóval rendelkezo nappaliba. A nagy ablakok világos és barátságos légkört biztosítanak még a változékony balti-tengeri idojárásban is. A földszinten található fo hálószoba lenyugöző gardróbbal és saját zuhanyzóval rendelkezik, míg a folyosó másik oldalán található vendég-WC ideális a látogatók számára. Az emelet elegáns fehér színben pompázik, és öt hálószobát kínál, amelyek mindegyike kényelmesen 16 és 18 négyzetméter közötti méretű. Egy gyönyörű, teljes fürdoszoba és a kertre néző nagy ablakok pozitív hangulatot és biztonságérzetet teremtenek. Az alagsorban egy különálló, saját bejáratossal rendelkezo lakás található, amely ideális bérbeadásra vagy önálló lakótérként. Két, összesen több mint 70 négyzetméteres, nyitott teru szoba, egy zuhanyzós fürdoszoba, egy nagy tárolóhelyiséggel és egy háztartási helyiséggel teszi teljessé ezt a területet. Az 1200 négyzetméteres telken található egy luxus, 44 négyzetméteres Kingston-i apróház is. Ez bérlehető nyaralóként, vagy privát pihenohelyként használható barátok, rokonok vagy növekvő gyermekek számára. Korszerű felszereltség és fenntarthatóság: A házat passzívházként tervezték, és a legújabb energiahatékonysági szabványok (A+ energiahatékonyság) szerint építették. A hoszivattyú, a teton található 22 kW-os fotovoltaikus rendszer a hozzá tartozó 20 kW-os tárolórendszerrel, valamint egy vízlágyító biztosítja a maximális energiahatékonyságot. minden süllyeszített spotlámpa és számos más eszköz vezérelhető okosotthon-technológiával és egy alkalmazással. A földszinten található süllyeszített, fedett terasz és az ingatlan közepén található fedett grillezohely pihentető óráakra csábít a szabadban. A dupla garázs fali dobozzal és a hozzá tartozó iroda további kényelmet biztosít. Tökéletesen átgondolt alaprajz: Ez az álomotthon tágas tárolóhelyeket és boséges tárolóhelyet kínál minden szinten. A minimalisták vezet az emeletre és az alagsorba, amely a házon belüli külön bejáraton vagy a garázs melletti privát lépcson keresztül közelíthető meg. A négy egyedileg tervezett fürdoszoba minden wellness-élményt kielégít – a zuhanykabinuktól a szabadon álló fürdőkádakig. A földszintet egy mosókonyha és egy garázshoz vezető eloszoba teszi teljessé. Tapasztalja meg a lakhatás maximális kényelmét ebben az egyedülálló, Balti-tenger partján épült új



VON POLL  
REAL ESTATE

épületben. Egy otthon, amely tökéletesen ötvözi a luxust, a fenntarthatóságot és a funkcionalitást – ideális családok, többgenerációs háztartások vagy bárki számára, aki exkluzív tengerparti pihenést keres. Üdvözöljük új álmai otthonában Laboe-ban!

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Részletes felszereltség

### HAUPTHAUS

- 7 Zimmer insgesamt, davon 5 Schlafzimmer im OG, Elterntrakt mit 1 Schlafzimmer im EG und begehbarer Kleiderschrank
- 4 Badezimmer, davon ein Vollbad, zwei Duschbäder 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
- Duschbad und Schlafzimmer
- Infrarotheizung
- umlaufende Terrasse und 2 Außenstellplätze

**VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

E-Mail: neumuenster@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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