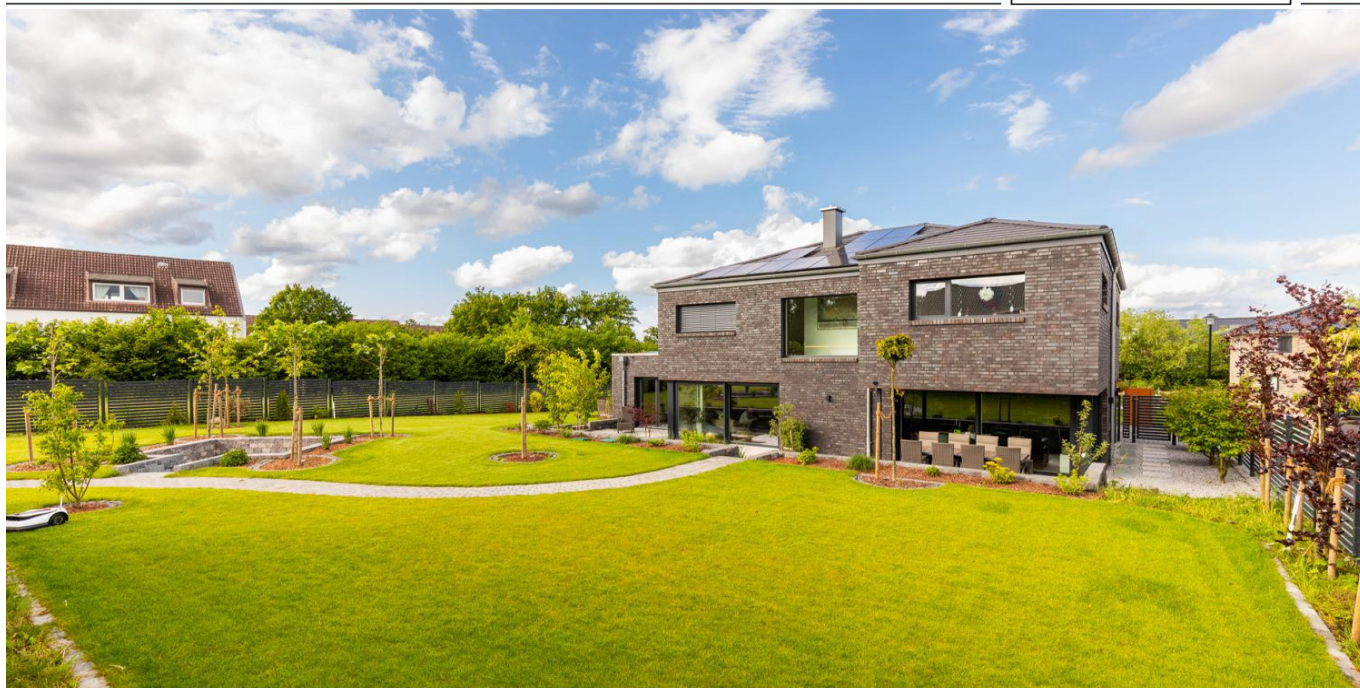


Laboe

Új ár: 400 m² új építésű elegancia plusz apró ház Laboe-ban

VP azonosító: 24053073

www.von-poll.comVÉTELÁR: 1.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 399 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.202 m²

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

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

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

Áttekintés

VP azonosító	24053073
Hasznos lakótér	ca. 399 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.06.2031
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	13.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/neumuenster



VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

Az ingatlan

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

www.von-poll.com



VP VON POLL
FINANCE

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

VP azonosító: 24053073 - 24235 Laboe

Az első benyomás

Álomszerű 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 fürdőszobájával bőséges 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 területté foglalt magában. A kiváló minőségű konyha egyedi gyártású szekrényekkel zökkenőmentesen folyik az étkezőbe és a hangulatos kandallóval rendelkező nappaliba. A nagy ablakok világos és barátságos légkört biztosítanak még a változó balti-tengeri időjárásban is. A földszinten található fő hálószoba lenyűgöző gardróbval 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 fürdőszoba és a kertre néző nagy ablakok pozitív hangulatot és biztonságérzetet teremtenek. Az alagsorban egy különálló, saját bejáratú lakás található, amely ideális bérbeadásra vagy önálló lakóterként. Két, összesen több mint 70 négyzetméteres, nyitott területe, egy zuhanyzó fürdőszoba, egy nagy tárolóhelyiség és egy háztartási helyiség teszi teljessé ezt a területet. Az 1200 négyzetméteres telken található egy luxus, 44 négyzetméteres Kingston-i apróház is. Ez bérelhető nyaralóként, vagy privát pihenőhelyként használható barátok, rokonok vagy növekvő gyermekek számára. Korszerű felszereltség és fenntarthatóság: A házat passzív házként tervezték, és a legújabb energiahatékonysági szabványok (A+ energiahatékonyság) szerint építették. A hőszivattyú, a tetőn található 22 kW-os fotovoltai rendszer a hozzá tartozó 20 kW-os tárolórendszerrel, valamint egy vízlágyító biztosítja a maximális energiahatékonyságot. Minden szüllesztett spotlámpa és számos más eszköz vezérelhető okosotthon-technológiával és egy alkalmazással. A földszinten található szüllesztett, fedett terasz és az ingatlan közepén található fedett grillezőhely pihentető órákra csábít a szabadban. A dupla garázs fal dobozzal és a hozzá tartozó iroda további kényelmet biztosít. Tökéletesen átgondolt alaprajz: Ez az álomotthon tágas tárolóhelyeket és bőséges tárolóhelyet kínál minden szinten. A minimalista lépcső vezet az emeletre és az alagsorba, amely a házban belüli külön bejáraton vagy a garázs melletti privát lépcsőn keresztül közelíthető meg. A négy egyedileg tervezett fürdőszoba minden wellness-élményt kielégít – a zuhanykabinoktól a szabadon álló fürdőkádakig. A földszintet egy mosókonyha és egy garázshoz vezető elosztó teszi teljessé. Tapasztalja meg a lakhatás maximális kényelmét ebben az egyedülálló, Balti-tenger partján épült új

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 begehbarem 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 helyszínról

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/(m²*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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com