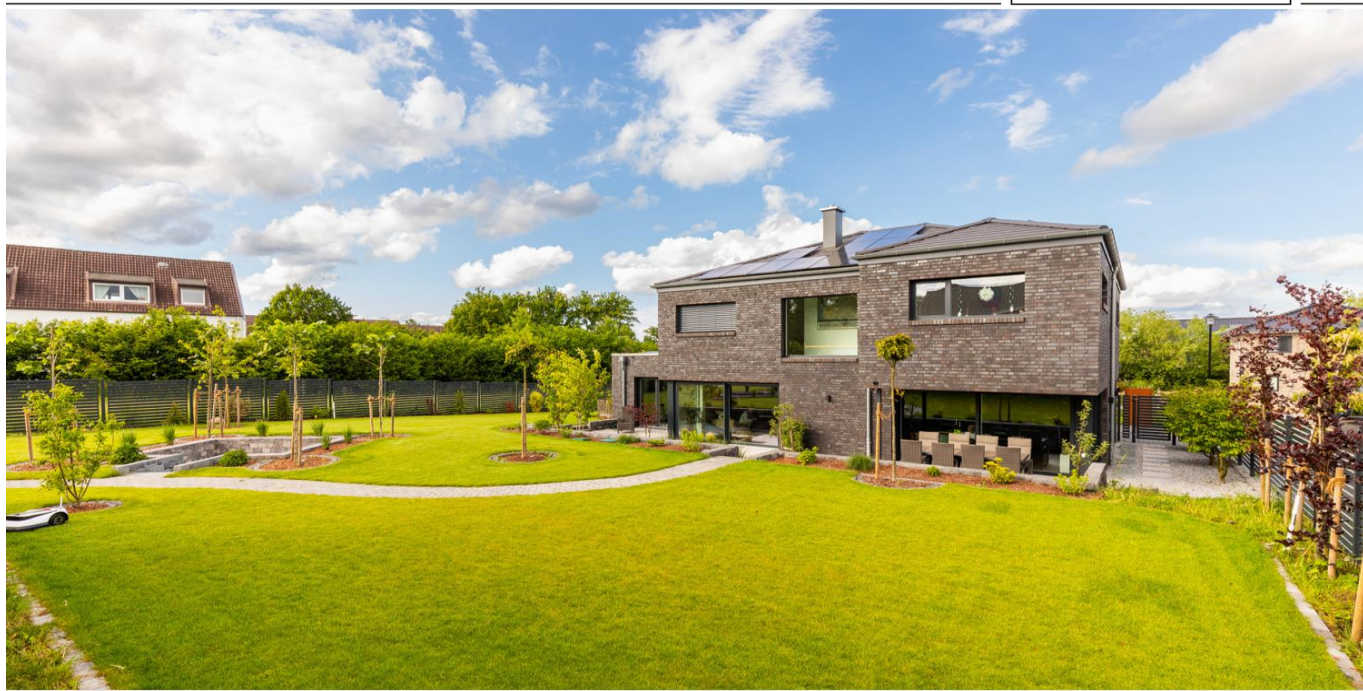


Laboe

## Nuovo prezzo: 400 m<sup>2</sup> di nuova costruzione elegante più una piccola casa a Laboe

Codice oggetto: 24053073



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 399 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.202 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24053073                             |
| Superficie netta    | ca. 399 m²                           |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 4                                    |
| Anno di costruzione | 2021                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.995.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 40 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettro                              |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.06.2031                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 13.80 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## La proprietà

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 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

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Una prima impressione

Nuova costruzione da sogno sul Mar Baltico: caratteristiche esclusive nella Laboe adatta alle famiglie. Vi presentiamo un vero gioiello sul Mar Baltico: una lussuosa nuova costruzione nell'idilliaca Laboe che non lascia nulla a desiderare. Questa squisita casa è stata completata nel 2024 dopo tre anni di costruzione e, con le sue sette stanze e quattro bagni, offre ampio spazio per una famiglia numerosa, una famiglia multigenerazionale o chiunque abbia bisogno di molto spazio per altre attività. Lussuosa zona giorno con un appartamento separato e una mini casa. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno, che si estende su un concetto di soggiorno open space. La cucina di alta qualità con mobili su misura si fonde perfettamente con la zona pranzo e il soggiorno con un accogliente camino. Le ampie finestre garantiscono un'atmosfera luminosa e accogliente, anche con il tempo mutevole del Mar Baltico. La suite padronale al piano terra colpisce per la cabina armadio e il bagno privato con doccia, mentre il bagno per gli ospiti sul lato opposto del corridoio è ideale per gli ospiti. Il piano superiore risplende di un elegante bianco e offre cinque camere da letto, tutte con una superficie compresa tra 16 e 18 metri quadrati. Un bellissimo bagno completo e ampie finestre con vista sul giardino creano un'atmosfera positiva e una sensazione di sicurezza. Al piano seminterrato si trova un appartamento separato con ingresso indipendente, ideale per l'affitto o come spazio abitativo indipendente. Due stanze open space per un totale di oltre 70 metri quadrati, un bagno con doccia, un ampio ripostiglio e una lavanderia completano quest'area. La proprietà di 1200 metri quadrati ospita anche una lussuosa mini-casa di Kingston con 44 metri quadrati di superficie abitabile. Può essere affittata come casa vacanze o utilizzata come rifugio privato per amici, suoceri o figli in crescita. Comfort all'avanguardia e sostenibilità: la casa è stata progettata come casa passiva e costruita secondo i più recenti standard di efficienza energetica (classe energetica A+). Una pompa di calore, un impianto fotovoltaico da 22 kW sul tetto con un corrispondente sistema di accumulo da 20 kW e un addolcitore d'acqua garantiscono la massima efficienza energetica. Tutti i farette da incasso e molti altri dispositivi possono essere controllati tramite la tecnologia smart home e un'app. La terrazza coperta e ribassata al piano terra e un'area barbecue riparata al centro della proprietà invitano a godersi ore di relax all'aperto. Un garage doppio con wallbox e un ufficio adiacente offrono ulteriore comfort. Una planimetria perfettamente studiata: questa casa da sogno offre ampi spazi di stoccaggio e ampio spazio di archiviazione su ogni livello. La scala minimalista conduce al piano superiore e al seminterrato, accessibili tramite un ingresso separato all'interno della casa o una scala privata accanto al garage. I quattro bagni dal design personalizzato soddisfano tutti i vostri desideri in stile spa, dalle docce walk-in alle vasche da bagno freestanding. Una lavanderia e un'anticamera per il garage completano

il piano terra. Provate il massimo del comfort abitativo in questa nuova costruzione unica sul Mar Baltico. Una casa che coniuga perfettamente lusso, sostenibilità e funzionalità: ideale per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o chiunque cerchi un esclusivo rifugio al mare. Benvenuti nella vostra nuova casa da sogno a Laboe!

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24053073 - 24235 Laboe

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48, 24534 Neumünster

Tel.: +49 4321 - 87 75 48 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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