

Laboe

Helle Eigentumswohnung in erster Reihe – Unverbaubarer Ostseeblick & Top-Lage in Laboe

Objektnummer: 25053027.1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 264.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,51 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Auf einen Blick

Objektnummer	25053027.1
Wohnfläche	ca. 32,51 m ²
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	264.850 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	18.12.2027
Befeuernng	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	145.00 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:
VON POLL IMMOBILIEN.**

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 1/2024
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Investat
IM TEST: 2.003 Makler
GÜLTIG: BIS: 10.23

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
Im Kundenzufriedenheitsindex des IFA Investat
wurde die Note Sehr Gut für Top-Immobilienmakler in Deutschland
erreicht (9/2024)
★★★★★

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
Serviceindex: Güter
1/06/2024

FAZ-INSTITUT
Deutschlands
Befragteste
Immobilienmakler
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2024
faz.net/angebotswahl-praedikate-wohnra-
um/

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOKUS IM 2024 DEUTSCHLANDSTREIFER

VP
Im Jahr 2023
Höchstnote im Serviceindex
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

www.von-poll.com

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

IHNEN GEFÄHLT, 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



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Die Immobilie

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.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Ein erster Eindruck

In absoluter Top-Lage direkt am Laboer Strand erwartet Sie diese wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnung mit einem atemberaubenden, unverbaubaren Blick auf die Kieler Förde. Beobachten Sie das faszinierende Spiel der Wellen, genießen Sie den Blick auf ein- und auslaufende Schiffe oder lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein auf dem Balkon ausklingen – hier wohnen Sie, wo andere Urlaub machen! Die Wohnung wurde 2011 umfassend saniert und überzeugt mit einer wertigen Ausstattung. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und bieten einen unvergleichlichen Ausblick auf die Ostsee. Die moderne Einbauküche, moderne Bodenbeläge sowie das Badezimmer mit großer Dusche fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Auch die Elektrik und die Heizkörper wurden im Zuge der Sanierung komplett erneuert. Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft, sodass Sie sie sofort selbst nutzen oder als renditestarke Ferienwohnung vermieten können. Dank der guten Lage sind bis zu ca. 150–170 Vermietungstage pro Jahr ohne Probleme möglich, was die Immobilie besonders attraktiv für Investoren macht. Ein weiteres Highlight ist der private Stellplatz mit Schranke, der Ihnen exklusives Parken direkt am Haus ermöglicht. Das gesamte Gebäude wurde zudem laufend modernisiert – neben neuen Fenstern wurden die Fassade und die Fassadendämmung erneuert, wodurch der Wohnkomfort und die Energieeffizienz deutlich verbessert wurden. Laboe zählt zu den beliebtesten Urlaubsorten an der Ostsee und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der feinsandige Strand sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport oder Spaziergänge an der Promenade machen diesen Standort einzigartig. Egal, ob Sie sich den Traum vom eigenen Rückzugsort am Meer erfüllen oder eine attraktive Kapitalanlage mit stabiler Rendite suchen – diese Wohnung vereint Wohnqualität, Lage und Investitionspotenzial auf perfekte Weise. Sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung mit direktem Ostseeblick!

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Ausstattung und Details

- Erste Reihe direkt am Laboer Strand mit freiem Blick auf die Kieler Förde
- Optimal geschnittene Wohnung mit großzügigem Grundriss
- Gepflegtes Gebäude
- Komplette Sanierung der Wohnung in 2011
- Neue Möblierung in 2019
- Große Fenster für maximalen Lichteinfall und Panoramablick
- Fliegengitter
- Außenjalousien
- Stilvolle Einbauküche mit allen wichtigen Elektrogeräten
- Duschbad mit modernen Armaturen
- Erneuerte Elektrik für mehr Sicherheit und Komfort
- Möbliert: Verkauf inklusive stilvoller Einrichtung – sofort bezugsfertig
- Hervorragende Vermietbarkeit: Bis zu ca. 150–170 vermietbare Tage pro Jahr möglich
- Privater Stellplatz mit Schranke direkt am Haus
- Fassadensanierung für verbesserte Energieeffizienz
- Loggia, ideal zum Entspannen mit Blick auf die Förde
- Gepflegte Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten
- Nur wenige Schritte bis zum feinsandigen Strand
- Freizeitmöglichkeiten: Segeln, Surfen, Radfahren, Wandern, Promenade direkt erreichbar
- Gute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants & Cafés in direkter Umgebung
- Ärzte und Apotheken schnell erreichbar
- Gute Anbindung nach Kiel per Fähre oder Bus
- Ideal für verschiedene Nutzungen:
- Ferienwohnung mit stabiler Rendite
- Zweitwohnsitz für Erholung an der Ostsee
- Kapitalanlage mit steigendem Wertpotenzial

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Alles zum Standort

Diese schöne Wohnung befindet sich in bester Lage von Laboe, direkt an der Strandpromenade mit unverbaubarem Blick auf die Kieler Förde. Der feinsandige Strand liegt nur wenige Schritte entfernt und lädt zum Baden, Spazieren und Entspannen ein. Von hier genießen Sie das maritime Flair mit vorbeiziehenden Segelbooten, Fähren und Kreuzfahrtschiffen. Laboe bietet eine hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich ebenfalls vor Ort. Die gute Anbindung an Kiel – per Auto, Bus oder Fähre – macht den Standort auch für Pendler attraktiv. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Radfahren oder Spaziergänge entlang der Küste machen die Lage besonders reizvoll. Das bekannte Marine-Ehrenmal und das U-Boot U995 sind beliebte Ausflugsziele in direkter Nähe. Diese einzigartige Lage verbindet Lebensqualität, Erholung und Wertstabilität – perfekt für Eigennutzer oder als lukrative Ferienimmobilie.

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2027. Endenergiebedarf beträgt 145.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25053027.1 - 24235 Laboe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 Kiel
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com