Laboe

Modern Living in Laboe – großzügig, energieeffizient und technisch auf höchstem Niveau

Objektnummer: 2405 [illegible] 73



KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 399 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1202 m²

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

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

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Auf einen Blick

Objektnummer	240530[illegible]
Wohnfläche	ca. 399 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz, [illegible] Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Hausty[illegible]	Einfamilienhaus
Pro[illegible]on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
[illegible]odernisierung / [illegible]ierung	2024
Zus[illegible]d der Immo[illegible]	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, [illegible]amin, Garten/-[illegible]benutzung

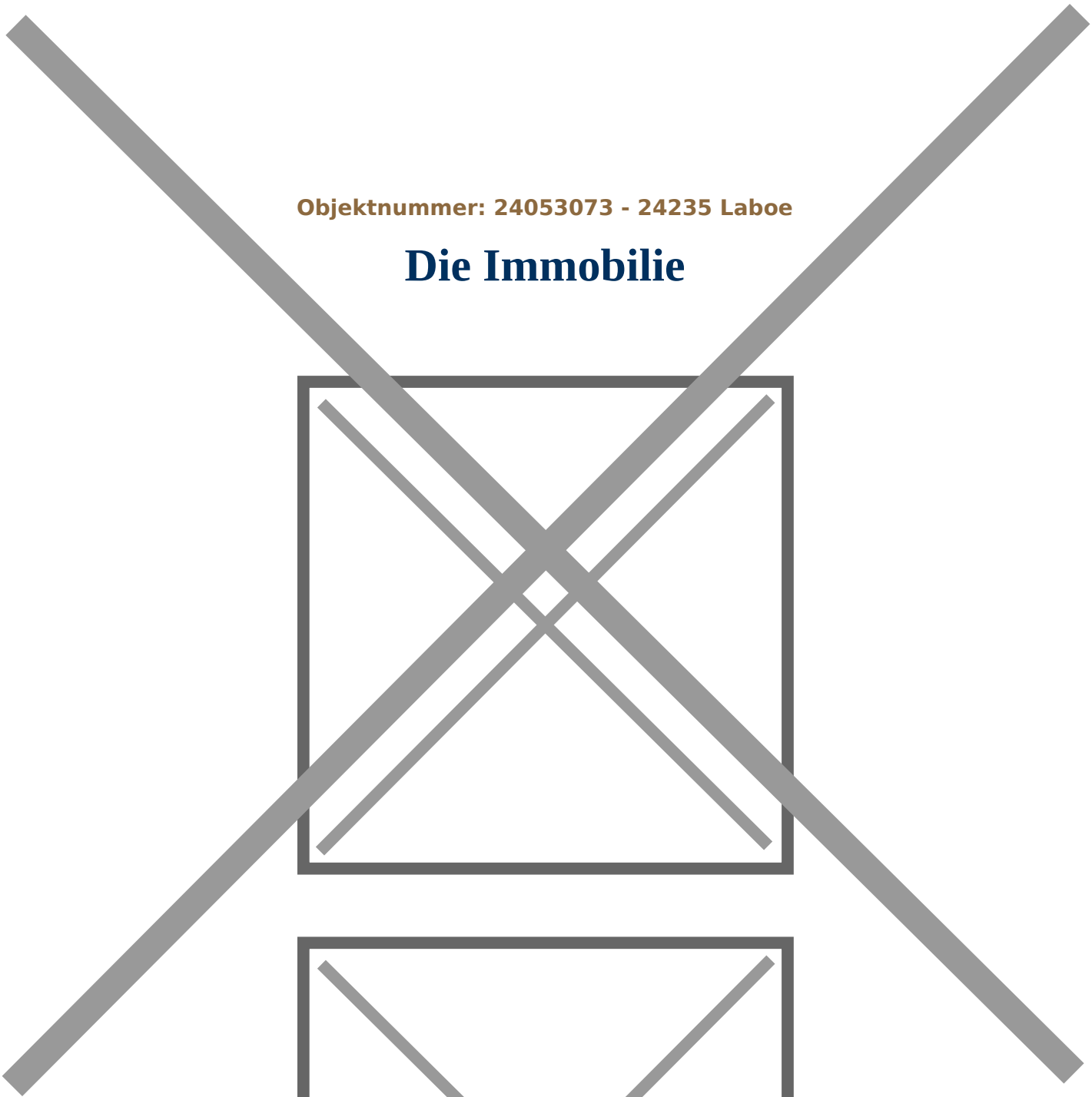
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	13.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

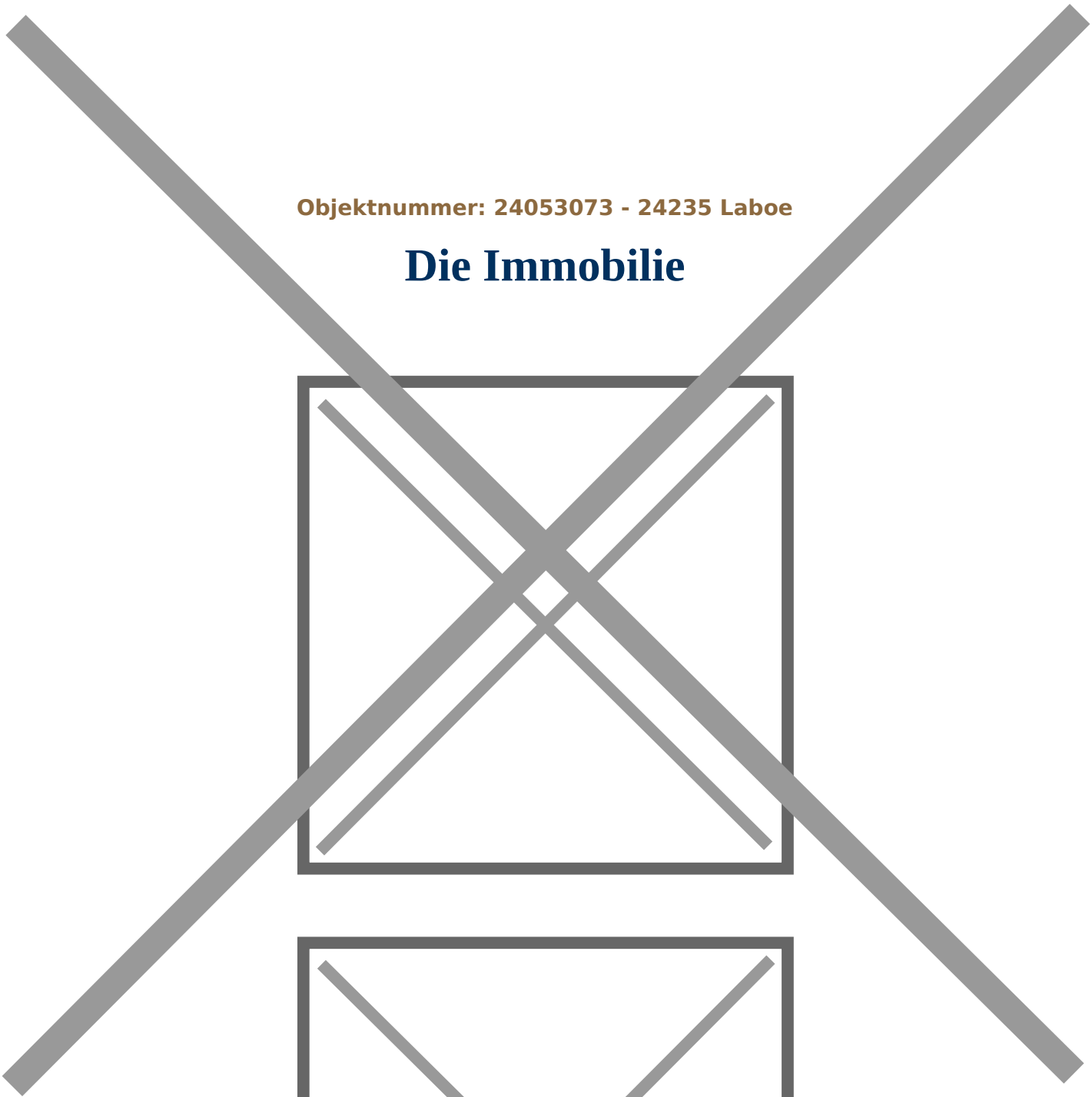
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



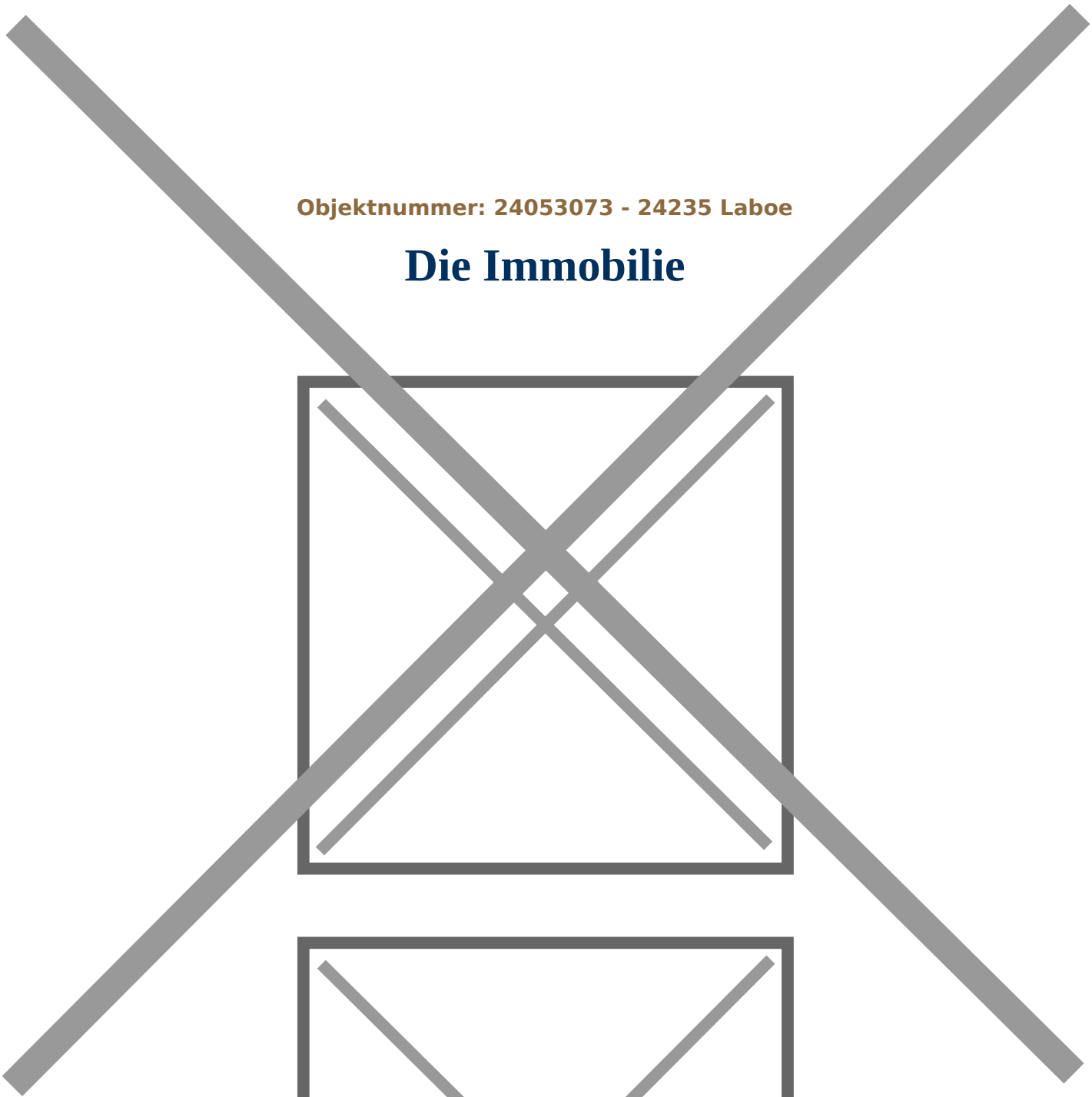
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



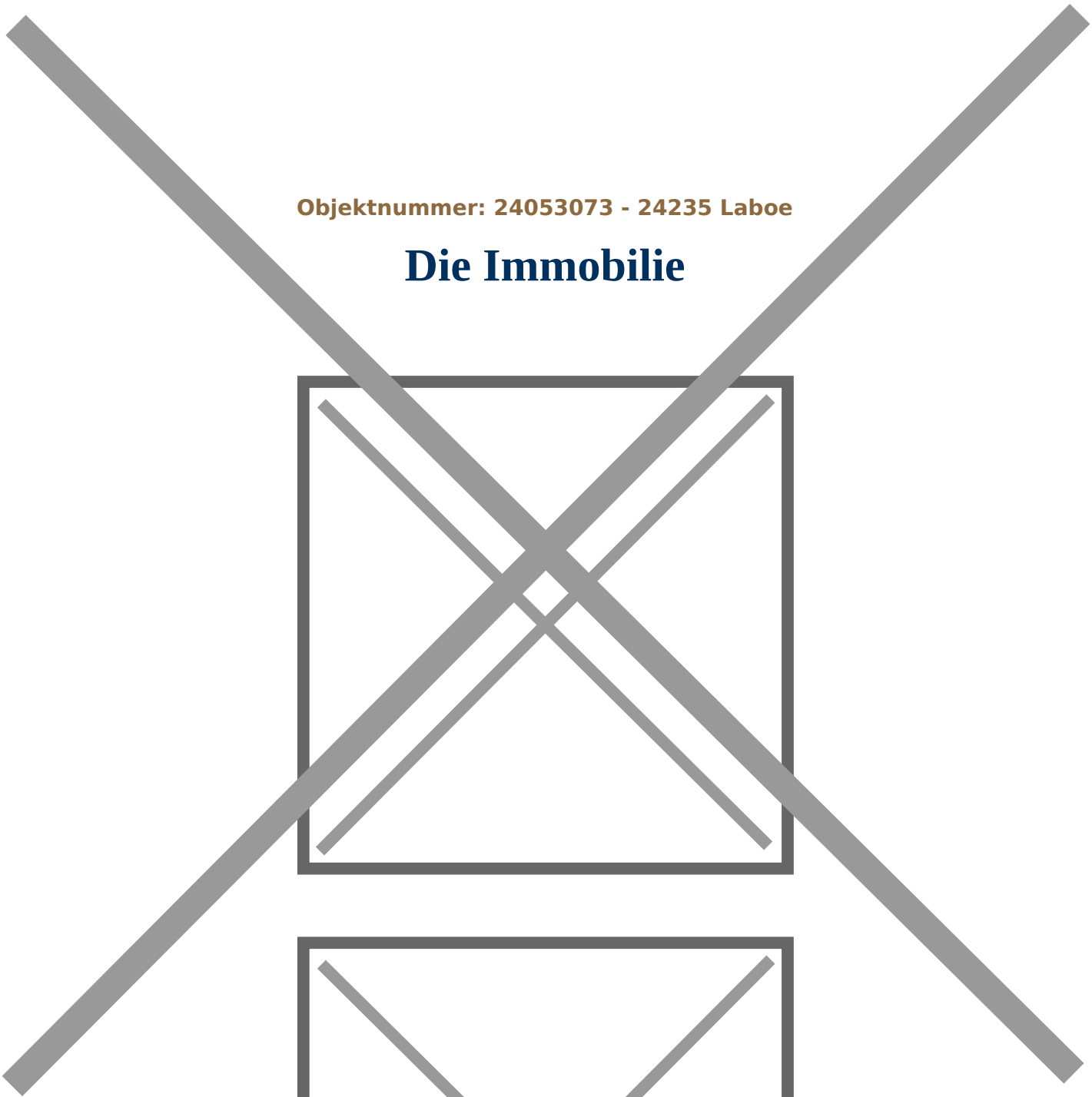
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



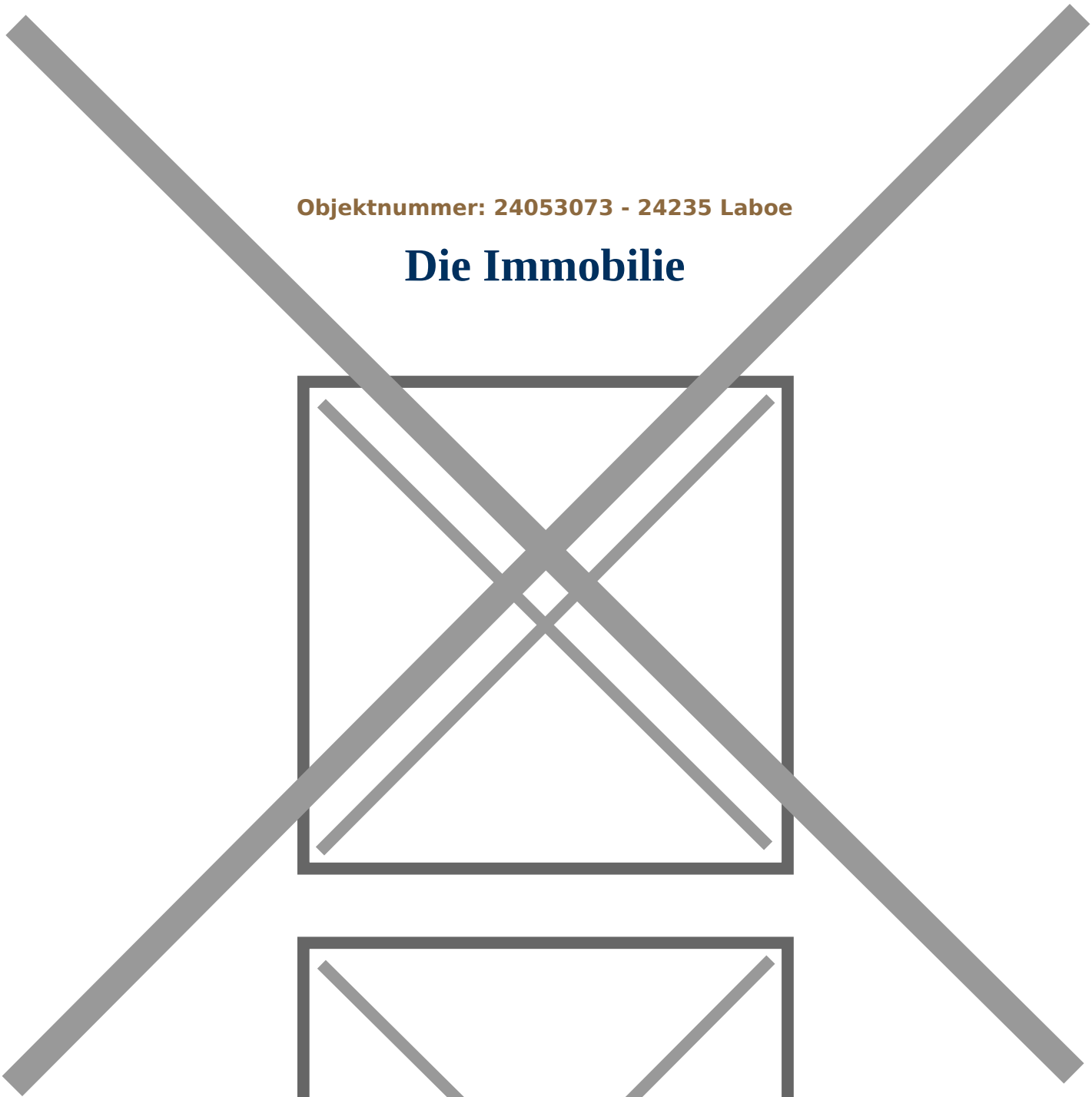
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



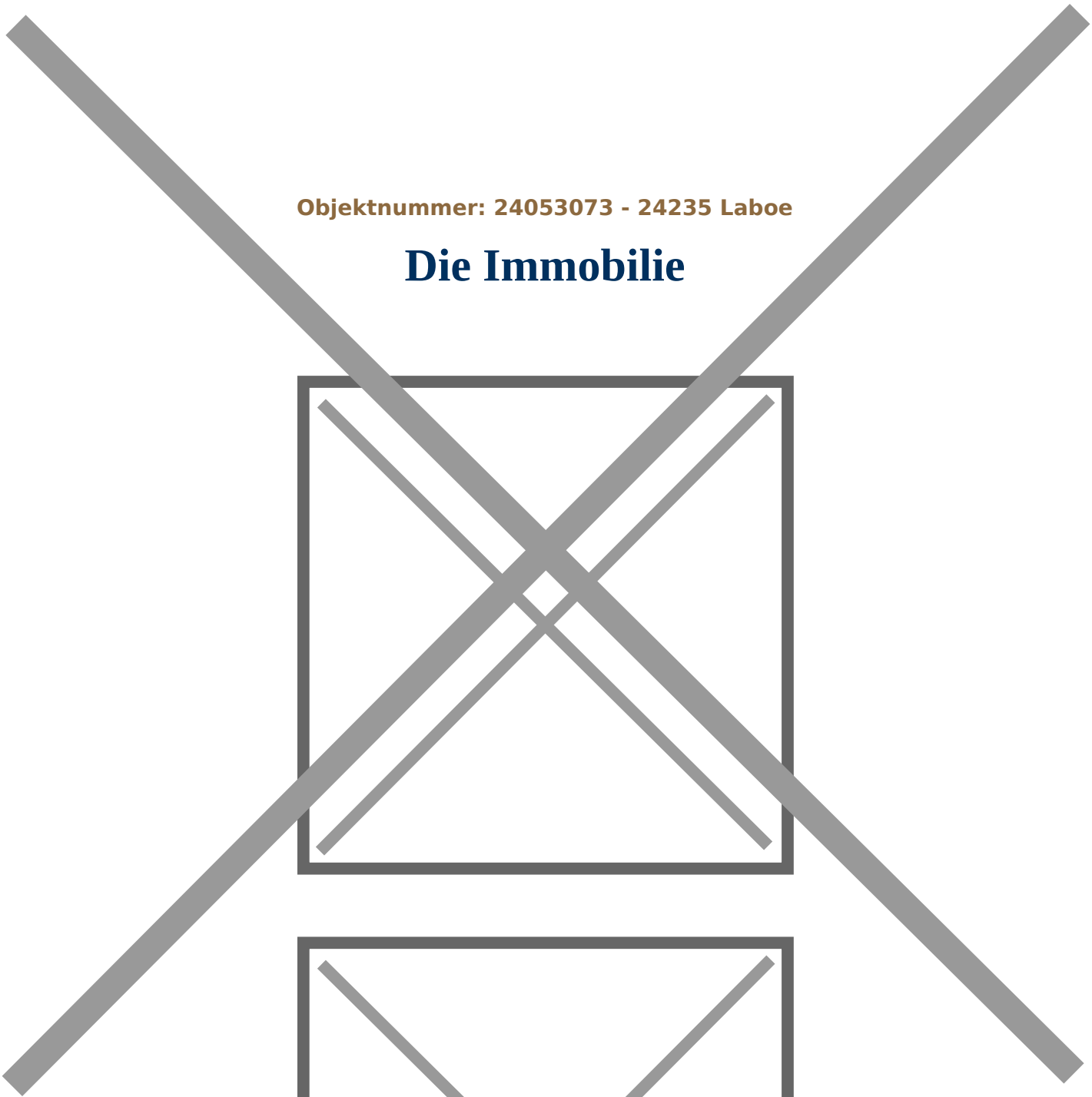
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



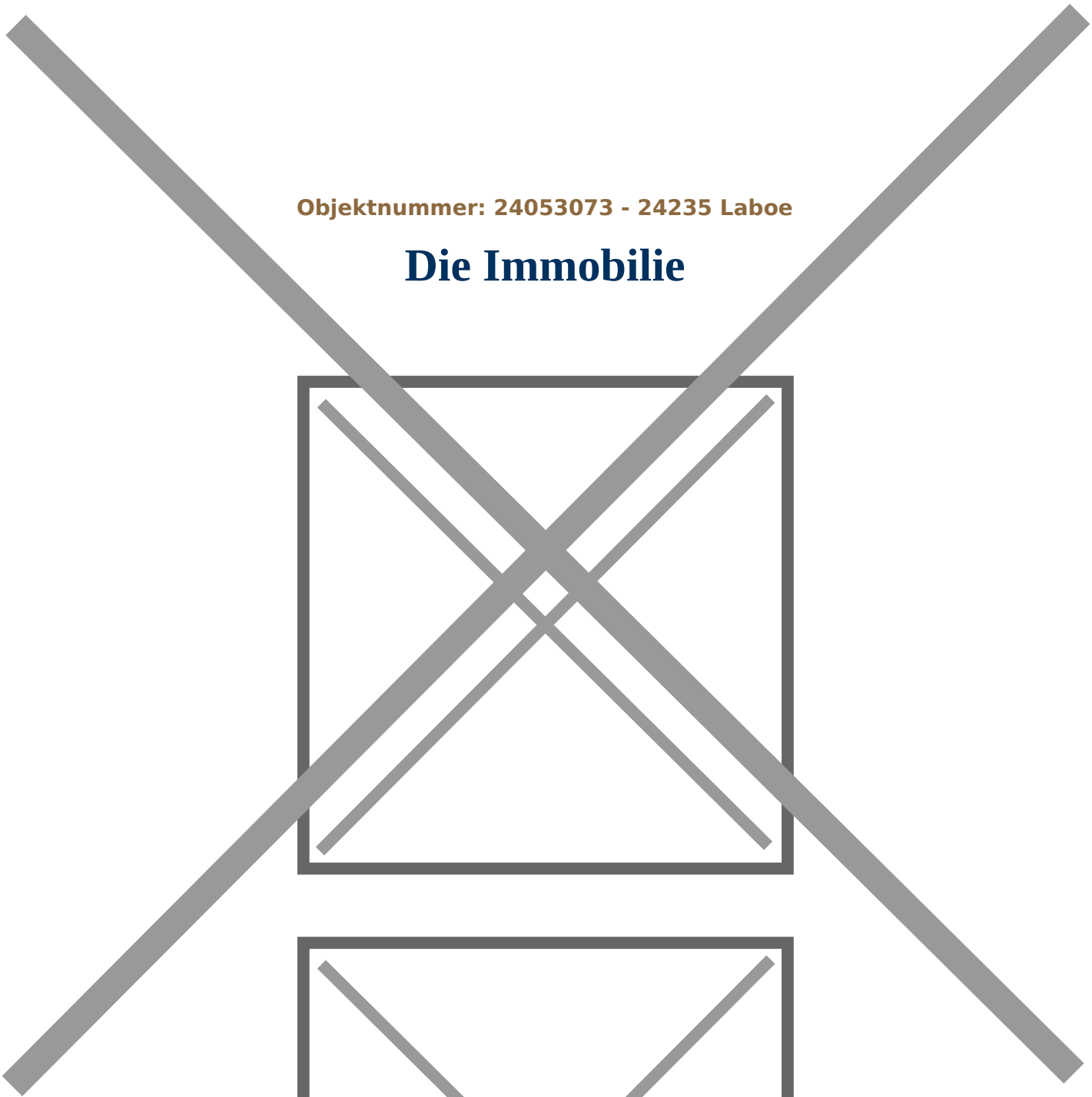
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



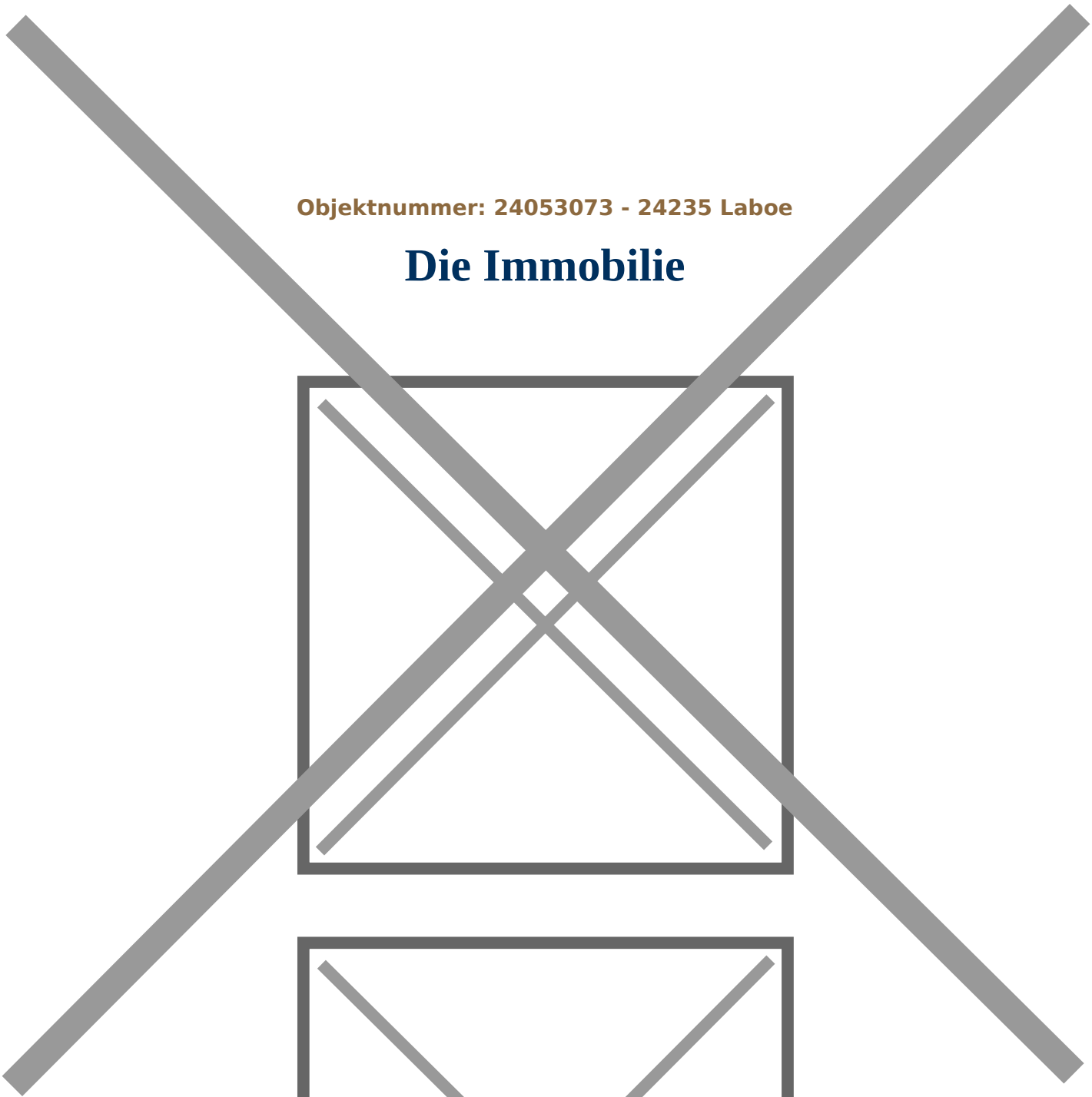
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



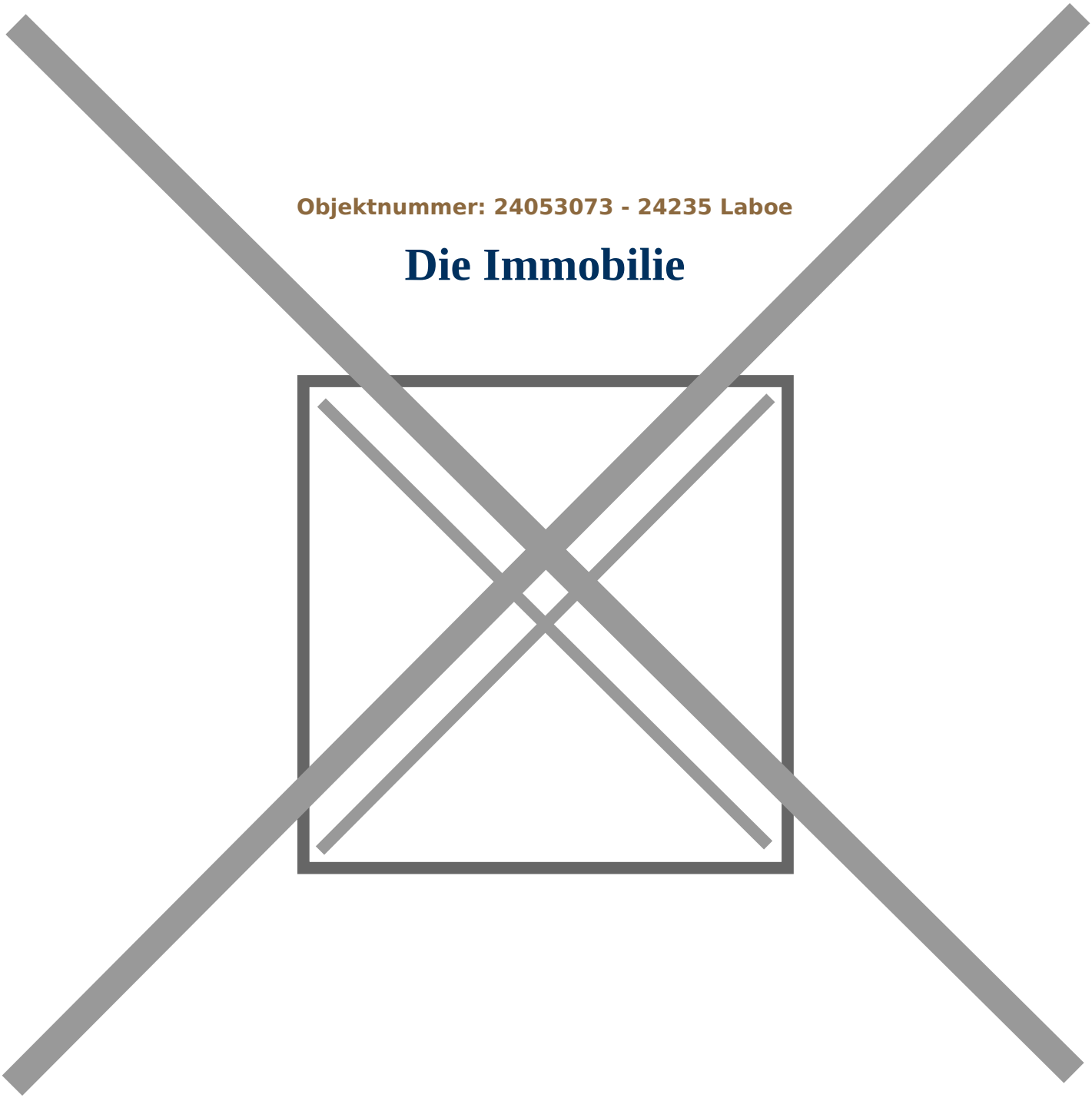
Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Die Immobilie



Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Ein erster Eindruck

Traumhafter Neubau an der Ostsee: Exklusive Ausstattung im familienfreundlichen Laboe

Wir präsentieren Ihnen ein wahres Juwel an der Ostsee – ein luxuriöser Neubau im idyllischen Laboe, der keine Wünsche offen lässt. Dieses exquisite Haus wurde im Jahr 2024 nach drei Jahren Bauzeit fertiggestellt und bietet auf seinen sieben Zimmern und vier Badezimmern ausreichend Platz für eine Großfamilie, einen Mehrgenerationenhaushalt oder für alle, die viel Raum für andere Aktivitäten benötigen.

Luxuriöse Wohnfläche mit Einliegerwohnung und Tiny House

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohnfläche, die sich über ein offenes Wohnkonzept erstreckt. Die hochwertige Küche mit maßgeschneiderten Einbauten fließt nahtlos in den Essbereich und das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kamin über. Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Wohlfühlambiente, selbst bei wechselhaftem Ostseewetter. Der Elternttrakt im Erdgeschoss beeindruckt mit einem begehbaren Kleiderschrank und einem eigenen Duschbad, während das Gäste-WC auf der gegenüberliegenden Seite des Flures ideal für Besucher ist.

Das Obergeschoss erstrahlt in elegantem Weiß und bietet fünf Schlafzimmer, die alle eine komfortable Größe zwischen 16 m² und 18 m² aufweisen. Ein wunderschönes Vollbad und eine große Fensterfront zum Garten schaffen eine positive Atmosphäre und ein Gefühl von Geborgenheit.

Im Souterrain erwartet Sie eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, die sich ideal als [illegible] mehr als 70 m², ein Duschbad, ein großer Vorratsraum und ein Raum für die Haustechnik komplettieren diesen Bereich.

Auf dem 1200 m² großen Grundstück befindet sich zudem ein luxuriöses Tiny House der Marke Kingston mit 44 m² Wohnfläche. Dieses kann als Ferienimmobilie vermietet oder als eigenes Refugium für Freunde, Schwiegereltern oder heranwachsende Kinder genutzt werden.

Modernste Ausstattung und Nachhaltigkeit

Das Haus wurde als Passivhaus konstruiert und nach den neuesten energetischen Standards erbaut (Energieeffizienz A+) . Eine Wärmepumpe, eine 22 KW Photovoltaikanlage auf dem Dach und ein dazugehöriger 20 KW-Speicher sowie eine Entkalkungsanlage sorgen für höchste Energieeffizienz. Sämtliche Einbau-Lichtspots und viele weitere Geräte sind über Smart Home und App steuerbar.

Die tiefer gelegte, überdachte Terrasse im Erdgeschoss und ein windgeschützter Grillplatz in der Mitte des Grundstückes laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine Doppelgarage mit Wallbox und ein angrenzender Arbeitsraum bieten zusätzlichen Komfort.

Perfekt durchdachtes Raumkonzept

Dieses Traumhaus bietet auf jeder Ebene großzügige Abstellbereiche und ausreichend Stauraum. Der minimalistisch gestaltete Treppenaufgang führt Sie ins Obergeschoss sowie in den Souterrainbereich, der über einen separaten Kellerabgang im Haus oder ein eigenes Treppenhaus neben der Garage erreichbar ist.

Die vier individuell eingerichteten Badezimmer erfüllen alle Ihre SPA-Wünsche – von der durchgängigen Dusche bis hin zur freistehenden Wanne. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen Waschraum und einen Vorraum zur Garage.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in diesem einzigartigen Neubau an der Ostsee. Ein Zuhause, das Luxus, Nachhaltigkeit und Funktionalität in perfekter Harmonie vereint – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder all jene, die ein exklusives Refugium am Meer suchen. Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Laboe!

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Ausstattung und Details

HAUPTHAUS

- 7 Zimmer insgesamt, davon 3 Schlafzimmer im OG, Elternbereich mit 1 Schlafzimmer im EG und begehbarem Kleiderschrank

- 4 Badezimmer, davon ein Vollbad, 2 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

- Hauswirtschaftraum 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 Gebväude 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 Essbreich mit vollwertiger Küche

- Duschbad und Schlafzimmer

- Infrarotheizung

umlaufende Terrasse und 2 Außenstellplätze

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Alles zum Standort

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, wie sie 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.

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Sonstige Angaben

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 ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible] für

Objektnummer: 24053073 - 24235 Laboe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Großfleckenweg 245 Neumünster
Tel. +49 4321 - 87 48 48 0
E-Mail neumuenster@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com