Laboe

Ostsee vor der Tür – Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Laboe

Número da propriedade: 25471021

PREÇO DE COMPRA: 684.850 EUR • **ÁREA:** ca. 612,26 m² • **QUARTOS:** 19 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.423 m²

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Numa vista geral

Número da propriedade	25471021
Área	ca. 612,26 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	19
Casas de banho	6
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	684.850 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Área arrendáve	ca. 612 m²
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	02.09.2030
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	215.50 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

VON POLL COMMERCIAL

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.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

VON POLL COMMERCIAL

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.: 04522 - 76 56 97 0

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | commercial.kiel@von-poll.com

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

O imóvel

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Uma primeira impressão

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage des beliebten Ostseebades Laboe. Es überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, zeitgemäße Ausstattung und solide Bausubstanz und ist somit ideal für Kapitalanleger oder das Mehrgenerationenwohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen an der Kieler Förde.

Das Haupthaus wurde 1960 erbaut und 1967 um einen ersten Anbau erweitert. 1979 kam ein weiterer Anbau hinzu, der inzwischen genehmigt und zu zusätzlichen Wohneinheiten umgebaut wurde. Die Gesamtwohnfläche verteilt sich auf sechs Wohnungen mit Größen zwischen ca. 77 m² und 165 m² und zwei bis vier Zimmern pro Wohnung. Damit eignet sich das Haus für eine vielseitige Nutzung – von der klassischen Vermietung bis hin zum Wohnen mit der Großfamilie. Alle Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet und verfügen über Wannen- und/oder Duschbäder. Vier Außenstellplätze bieten zusätzlichen Komfort. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert: So wurden im Haupthaus unter anderem Böden, Küchen und Fenster erneuert, ein Teil der Fenster wurde in den Jahren 1998, 2004, 2010 und 2011 ausgetauscht. Eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2025 sorgt für einen geringen Verbrauch.

Hervorzuheben ist insbesondere die gelungene Verbindung von Altbaucharme und moderner Wohnqualität. Die Immobilie präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, der guten technischen Ausstattung sowie der attraktiven Lage.

Laboe punktet mit seiner unmittelbaren Nähe zur Ostsee, dem malerischen Hafen, dem feinsandigen Strand sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und einer sehr guten Anbindung an Kiel.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit macht diese Immobilie besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter.

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Detalhes do equipamento

•6 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 77?m² bis 165?m²
•2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
•Einbauküchen in allen Wohnungen
•Wannen- und/oder Duschbäder in jeder Einheit
•5 Außenstellplätze
• Heizungsanlage (Einbau 2025)
•Erneuerung von Böden und Küchen
•Fenster teilweise erneuert (1998, 2004, 2010, 2011)
•Genehmigter Wohnraumausbau im Anbau von 1980
•Solide Bausubstanz (Haupthaus Baujahr ca. 1960)
•Gepflegter Zustand
•Attraktive, ruhige Lage in Laboe mit Nähe zur Ostsee

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Laboe, einem der gefragtesten Wohn- und Urlaubsorte an der Kieler Förde. Der charmante Küstenort besticht durch seine maritime Atmosphäre, die unmittelbare Nähe zur Ostsee und eine hervorragende Infrastruktur. Der feinsandige Strand, die Promenade und der Yachthafen sind in wenigen Minuten erreichbar und machen das Leben in Laboe besonders lebenswert – für Einheimische, Urlauber und Langzeitmieter gleichermaßen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind im Ort vorhanden, was Laboe besonders familienfreundlich macht.

Die Landeshauptstadt Kiel ist nur ca. 20 Autominuten entfernt und auch per Fähre über die Förde erreichbar – eine bei Pendlern beliebte Alternative mit hohem Freizeitwert. Eine gute Busanbindung sowie die Nähe zur B 502 sorgen zusätzlich für eine verlässliche Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Ob als Wohnsitz oder Investment: Die Kombination aus naturnaher Lage, touristischer Attraktivität und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders wertvoll und zukunftssicher.

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 215.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número da propriedade: 25471021 - 24235 Laboe

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com