

Laboe

# Mehrfamilienhaus mit sechs separaten Wohneinheiten in Toplage von Laboe

VP azonosító: 25471021.10



VÉTELÁR: 684.850 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 612,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 20 • FÖLDTERÜLET: 1.423 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

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



VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25471021.10                 |
| Hasznos lakótér          | ca. 612,26 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája             | Nyeregteto                  |
| Szobák                   | 20                          |
| Hálósobák                | 9                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 13                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1960                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 5 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 684.850 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Bérelhető terület       | ca. 612 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.09.2030    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 215.50 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                |

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan





VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



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](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

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

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
18. TEST: 5.000 Makler  
GUT: 80% 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten die Testsieger-Gut  
im Test: 88 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 10/2024 DEUTSCHLANDTESTIDE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/2024 DEUTSCHLANDTESTIDE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
fai.net/gerbester-prod-akt-services

**VP**  
Zehn Jahre  
Deutschlands  
TOP 100  
Im Jahr 2024  
Herausragende 10. Gruppe  
VON POLL IMMOBILIEN  
10/24

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

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf  
Instagram

Bewerten Sie uns!

  
VON POLL

  
VON POLL

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



VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az ingatlan



**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](http://www.vp-finance.de)

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Az also benyomás

In einer der begehrtesten Wohnlagen des Ostseebads Laboe erwartet Sie dieses gemütliche Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf bis sechs Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Zugang verfügen. Damit vereint die Immobilie Komfort, Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ein echter Pluspunkt für Kapitalanleger und für das Mehrgenerationenwohnen.

Das 1960 errichtete Haupthaus wurde 1967 und 1979 durch zwei Anbauten erweitert. Heute verteilen sich auf einer Gesamtwohnfläche von rund 600 m<sup>2</sup> fünf bis sechs eigenständige Wohnungen mit Größen zwischen ca. 77 m<sup>2</sup> und 165 m<sup>2</sup> sowie zwei bis vier Zimmern. Dank der separaten Zugänge genießen alle Bewohner ihr eigenes Zuhause – sei es zur Vermietung, zur Nutzung durch Familienmitglieder oder als Kombination aus Wohnen und Investment.

Alle Wohneinheiten sind mit Einbauküchen ausgestattet und verfügen über Dusch- und/oder Wannenbäder, vier Außenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Immobilie wurde laufend modernisiert, unter anderem wurden die Böden, Küchen und Fenster erneuert (1998, 2004, 2010, 2011). Das Haus überzeugt durch die gelungene Verbindung von Altbaucharme und funktionaler Ausstattung. Die eigenständigen Zugänge, die durchdachte Raumaufteilung und der gepflegte Zustand machen sie zu einer besonderen Rarität auf dem Markt.

Laboe selbst bietet maritimes Lebensgefühl pur: Ostseestrand, Hafen, vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und einer optimalen Anbindung an Kiel.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint Privatsphäre, Flexibilität und Lagevorteile – es ist ein ideales Objekt für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.



VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Részletes felszereltség

- 5 - 6 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 77,00?m<sup>2</sup> bis 165,00?m<sup>2</sup>
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Einbauküchen in allen Wohnungen
- Wannen- und/oder Duschbäder in jeder Einheit
- 5 Außenstellplätze
- Erneuerung von Böden und Küchen
- Fenster teilweise erneuert (1998, 2004, 2010, 2011)
- Genehmigter Wohnraumausbau im Anbau von 1980
- Attraktive, ruhige Lage in Laboe mit Nähe zur Ostsee

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25471021.10 - 24235 Laboe

## További információ / adatok

**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: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön

Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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