

Laboe

Ostsee vor der Tür – Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in Laboe

????????? ??????????: 25471021



www.von-poll.com

???? ??????: 684.850 EUR • ??????????: ca. 612,26 m² • ??????: 19 • ?????? ????: 1.423 m²

??????? ?????????: 25471021 - 24235 Laboe

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

?? ??? ??????

??????? ????????	25471021
??????????	ca. 612,26 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	19
?????????	6
????? ????????????	1960
????? ????????????	5 x ??????????? ????? ????????????

????? ??????	684.850 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2025
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 60 m ²
???????????????? ??????	ca. 612 m ²
???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25471021 - 24235 Laboe

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	215.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.09.2030	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



???????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



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

??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | 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!



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 11/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: F&Z Institut
FM TEST: 3.083 Makler
GELEITE: 10.10.21



MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"Wir werden immer mehr zufrieden, da wir sehr gut im Top 10 Immobilienmakler in Deutschland rangieren!"
Angabe: 9/2024
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTEST



DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTEST



F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
f&z.net/begehrteste-produkte-services



VON POLL IMMOBILIEN
Bestes Kundenservice 2023
Im Jahr 2023
Höchstnote 5,0
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 1000 DEUTSCHLANDSTEST

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????

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



www.von-poll.com

??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



??????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



???????? ???????? : 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



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 Mölleman
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

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

??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????



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



VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GELEICH: 10/23

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN
★★★★★
FOKUS: DEUTSCHLANDTEST

DEUTSCHLAND TEST
UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE: KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOKUS: DEUTSCHLANDTEST

DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE: FOCUS 36/24 (DEUTSCHLANDTEST)

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services

VON POLL IMMOBILIEN
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
Kiel

www.von-poll.com

??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP 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!



www.von-poll.com

??????? ?????????: 25471021 - 24235 Laboe

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

??????????????? ??? ????????

- 6 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 77m² bis 165m²
- 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

??????? ???????: 25471021 - 24235 Laboe

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25471021 - 24235 Laboe

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25471021 - 24235 Laboe

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com