

Laboe

# Mehrfamilienhaus mit sechs separaten Wohneinheiten in Toplage von Laboe

Objektnummer: 25471021.10



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

KAUFPREIS: 684.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 612,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 1.423 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

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



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25471021.10               |
| Wohnfläche   | ca. 612,26 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 19                        |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 684.850 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Vermietbare Fläche         | ca. 612 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 215.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2030     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



## 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)

**Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe**

# Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2021

Top-Makler Kiel

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHB Institut

18.11.2021, 2.091 Makler

GELING: 80% bis 100%

MONEY

HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter

erhielten im März 2021 das

Top-100-Ehrennadeln

in Deutschland

Ausgabe 5/2024

★★★★★

TEST

UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025

VON POLL IMMOBILIEN

MONEY

FAHRENDE

KUNDENZUFRIEDENHEIT

FOCUS REAL ESTATEKONZERNTESTER

DEUTSCHLAND  
TEST

HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE

FOCUS REAL ESTATEKONZERNTESTER

FA.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS  
BEGHERTESTE  
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation

03/2025

faz.net/begherteste-produkte-service

VP

Beste Kundenzufriedenheit  
2023

★★★★★

1. und 2. Platz

18. März 2023

100.000+ Aufrufe

10.000+ Likes

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBWERBIMMOBILIEN | 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



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



**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)



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

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

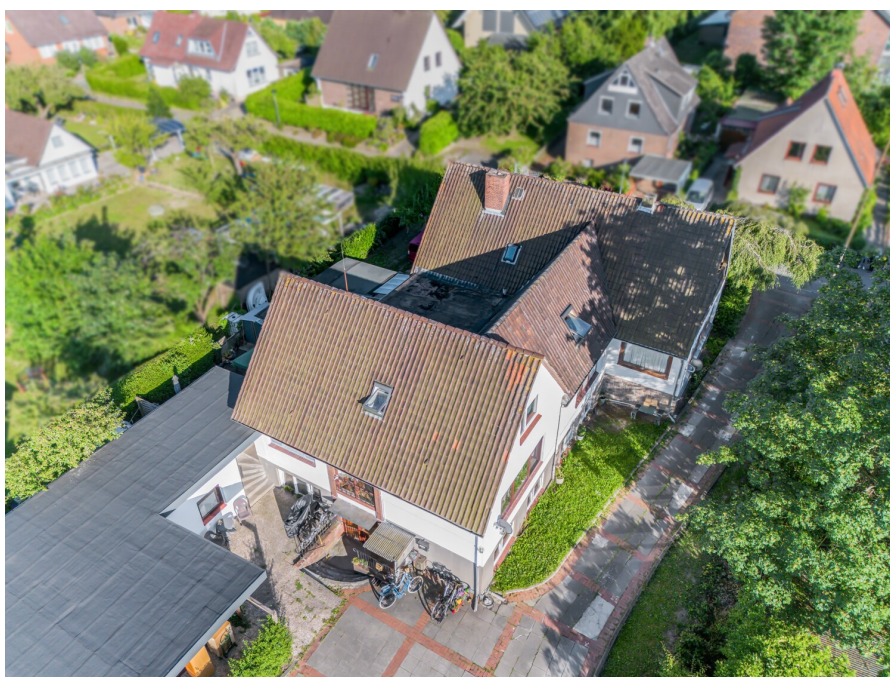
## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie



## 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)

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Die Immobilie

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

VON POLL  
FINANCE



**IHNEN GEFÄHRT, 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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



**Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe**

# Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

# Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2021

**Top-Makler Kiel**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IHB Institut  
FR 1197-204 Makler

**MONEY**

**HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT**

VON POLL IMMOBILIEN

12 weitere Anbieter  
wurden im März 2024  
im Test 44 Immobilien-  
makler in Ostwestfalen  
Ausgabe 9/2024

★★★★★

**FAZ. INSTITUT**

DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterspenden  
03/2025

faz.net/begehrteste-immobilienmakler

DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“**

VON POLL IMMOBILIEN

ANALYSE

FOCUS REAL ESTATE/ANBIETERSTUDIE

**VP**

Best Broker Award  
2023

★★★★★  
5 out of 5 Stars

Nov. 2023

Ne. 100 AG  
Immobilienmakler in Ostwestfalen

VON POLL IMMOBILIEN  
AG

www.von-poll.com

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 215.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25471021.10 - 24235 Laboe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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