

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Laboe

### Romantischer großer Garten und gemütliche energieeffiziente DHH



Objekt-Nr. **OM-283403**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **375.000 €**

24235 Laboe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	643,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Garten mit vielen alten Obstbäumen und verschiedenen Beeten mit Erdbeeren und anderen Früchten befindet sich am Ende der Kieler Förde im schönen Laboe. Zum Strand sind es nur ca. 800 m zu Fuß! Die Lage im Oberdorf ist hochwassersicher!

Die gepflegte DHH ist teilsaniert mit neuem Dach und neuen Fenstern und hat Energieeffizienzklasse C. Es gibt einen neuen Specksteinkaminofen, der im Frühjahr und Herbst den Wohnbereich angenehm erwärmt. Das Haus hat drei Zimmer (zwei große, ein kleines), eine Küche mit Essplatz, ein großes Badezimmer und ein Gäste-WC. Es gibt außerdem einen Vollkeller (Deckenhöhe 2,20; mit Tageslicht) mit genug Platz für Werkstatt, Vorratsraum und Gartengeräte. Von hier gelangt man auch in den Garten.

Ausbau-Potenzial: Integriert man die Küche in den großzügigen Wohnbereich, hat man ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Auch für Anbauten ist auf dem großen Grundstück reichlich Platz! Besonders einfach ließe sich zum Beispiel auch der Keller ausbauen.

## Ausstattung

Ausstattung:

- neuer Specksteinofen
- Gas-Zentralheizung
- Einbauküche mit deutschen Markengeräten
- frisch abgezogene Holzdielen im Wohnbereich
- Fenster und Haustür erneuert
- Badezimmer mit Badewanne und Extra-Dusche
- Gäste-WC
- Satellitenfernsehen
- voll unterkellert
- das Dach wurde 2019 erneuert und eine Dämmung eingebracht
- Außenstellplatz für den Pkw
- eingewachsener Garten mit div. Obstbäumen

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Grundstück ist Eigenland.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Nebenstraße im Laboer Oberdorf in leichter Hanglage. Man kann im Obergeschoss sogar einen Blick auf die Förde werfen.

Von hier aus kommt man:

- in 5-10 Minuten zu Fuß zum Strand, Hafen oder zur nächsten Bushaltestelle

- in 15 Minuten zu Fuß zum Supermarkt, Drogerie und Discounter

- in 25 Minuten mit dem Auto nach Kiel, 35 Minuten mit dem Bus

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Front/Eingang

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aufs Haus



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Hinterer Teil des Gartens



Wohn- u. Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszimmer m. Ofen



Küche mit Essplatz

# Exposé - Galerie



Gartenblick



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Ankleide-/Bürozimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hinteransicht Haus

# Exposé - Galerie



Teil des Kellers/Souterrains



Ausblick von vor dem Haus



# Exposé - Anhänge

## 1. Querschnitt

