

# Exposé

## Bungalow in Laboe

### Neuwertiger Bungalow strandnah in Laboe



Objekt-Nr. OM-321448

### Bungalow

Verkauf: **698.000 €**

24235 Laboe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1971                  | Zustand      | Neuwertig       |
| Grundstücksfläche | 563,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 1               |
| Zimmer            | 3,00                  | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche        | 131,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1               |
| Nutzfläche        | 65,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 3               |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist im Jahr 2015 vollständig und mit sehr wertigen Materialien kernsaniert worden. Sie beziehen gefühlt einen Neubau und können sich ohne einen Pinselstrich direkt in den - aufgrund der bodentiefen Schiebefenster - lichtdurchfluteten Räumen wohlfühlen. An beiden Seiten des Hauses schließen sich zwei großzügige Terrassen an, auf denen Sie - je nach Uhrzeit - von morgens bis abends die Sonne oder aber auch den Schatten genießen können. Aufgrund der Lage in "zweiter Reihe" innerhalb einer Sackgasse ist das Grundstück nicht einsehbar, so dass völlige Ruhe zum Entspannen herrscht. In allen mit Eichenholzdielen ausgelegten Räumen und gefliesten Bädern ist Fußbodenheizung verlegt, welche die gelassene und sehr wohnliche Atmosphäre in kalten Wintermonaten abrundet. Die offene Wohnküche mit mittiger Kochinsel und Blick auf dem Kamin unterstützt den offenen Charakter dieser Immobilie.

Das Dach und die Gasheizung wurden 2014 erneuert.

Die Wohnfläche setzt sich zusammen aus 101 qm Wohnfläche Haus + 9 qm Gästebau (Sauna / Büro) + 30 qm und 33 qm (= 63 / = 21 qm) Terrasse.

Die Garage sowie der angrenzende Abstellraum (Fahrräder etc.) haben eine Nutzfläche von 25 qm.

Der Keller von 42 qm Nutzfläche ist teilweise beheizt und in jedem Raum mit Kellerfenstern versehen.

## Ausstattung

Die Immobilie ist mit viel Liebe zum Detail in 2015 kernsaniert worden. Die gehobelten Eichendielen und die bodentiefen Fenster sind nur ein Beispiel hierfür. Erst im letzten Jahr wurde eine zweite Terrasse mit sehr hochwertigem Ipe Holz gebaut und schließt sich direkt an die Küche und den Essbereich an. Im Sommer stellt sich ein "Cabrioefeeling" ein, wenn alle Fenster im großzügigen Ess- und Wohnbereich geöffnet sind, da die beiden Terrassen sich unmittelbar und auf derselben Ebene wie der Wohnbereich anschließen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Vor Besichtigung bitte ich um vollständige Übermittlung der persönlichen Daten (Name, Anschrift, Mobilnummer etc.).

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Die Immobilie wird kurzfristig frei. Die Immobilie wird aufgrund Umzugs abgegeben und kann bei Bedarf auch mit Mobiliar erworben werden. Maklercourtage fällt nicht an.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Eine Gewähr für diese Angaben, insbesondere Zahlenangaben, wird nicht übernommen. Maßgeblich sind die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen und Angaben.

## Lage

Die Immobilie liegt zentral in Laboe. Fußläufig erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, egal ob Restaurants, Supermärkte oder Ärzte. Der Strand und die Häfen sind nur 10 Gehminuten entfernt.

Das Ostseebad Laboe liegt am Eingang der Kieler Förde. Im Sommermonaten haben Sie nicht selten bis spät in den Abend Sonne und können die zahlreichen Sonnenuntergänge noch nach 21:00 Uhr genießen. Das Ostseebad erstreckt sich mit kilometerlangen Sandstränden entlang der Kieler Förde und bietet insbesondere Wassersportlern - egal ob Segler oder Surfer - abwechslungsreiche Möglichkeiten. Aber auch Golfer kommen im nur wenige Kilometer

entfernten Kitzberg auf ihre Kosten. Die Landeshauptstadt Kiel erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Pkw oder nutzen im Sommer die Fähre, welche unmittelbar vor der Tür ablegt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 120,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer mit Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esssbereich

# Exposé - Galerie



Küche von Neff mit Dunstabzug



Essbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Terrasse 2



Terrasse 1

# Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 2

# Exposé - Galerie



Rückseite Garage und Abstell



Sommerabend

# Exposé - Grundrisse



Grundriss