

# Exposé

## Maisonette in Laboe

### Maisonette-Duo mit Meerblick in Laboe – Eigennutzung oder Ferienvermietung



Objekt-Nr. OM-363399

**Maisonette**

Verkauf: **390.000 €**

24235 Laboe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Zentrum des Ostseebads Laboe, nur etwa 300 m Fußweg vom Strand und der Promenade an der Kieler Förde entfernt, befinden sich zwei miteinander verbundene Eigentumswohnungen im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde um 1905 errichtet, das Dachgeschoss um 1995 zu Wohnraum ausgebaut.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich im Gesamtpaket (ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und ermöglicht damit die exklusive Nutzung des gesamten Dachgeschosses. Die bauliche Verbindung der beiden Einheiten besteht lediglich aus einer gemeinsamen Eingangstür, über die man einen Vorflur betritt, von dem beide Wohnungen separat abzweigen. Eine eigenständige Nutzung beider Wohnungen ist daher problemlos möglich.

Die beiden Einheiten eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kombination aus Haupt- und Gästewohnung, als Mehrgenerationenlösung oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auch eine Ferienvermietung beider Wohnungen ist möglich. Besonders attraktiv ist zudem die Option, eine Wohnung selbst zu nutzen und die andere zu vermieten – dauerhaft oder als Ferienwohnung, was zugleich interessante steuerliche Vorteile eröffnet.

### Wohnung 1 – ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Diese Wohneinheit verfügt über einen hellen Wohnbereich mit gepflegtem Stäbchenparkett. Die großen Fenster eröffnen einen direkten Blick auf das Laboer Ehrenmal – ein Wahrzeichen des Ortes. Vom Wohnraum aus gelangt man auf einen Balkon mit weitem Blick über die Kieler Förde bis hin zum Westufer und in Richtung Yachthafen.

Die angrenzende Küche ist mit einem Essplatz ausgestattet und erhält viel Tageslicht.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, eine Dusche sowie einen modernen Waschtisch.

Ein über eine weiße Holzterrasse erreichbarer, ausgebauter Spitzboden mit Gaubenfenster bietet zusätzliche Fläche und eignet sich ideal als Schlafbereich.

Zur Wohnung gehören ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück sowie die Nutzung eines Kellerraums.

### Wohnung 2 – ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Auch diese Wohnung bietet einen hellen Wohnbereich mit Stäbchenparkett und Zugang zu einem separaten Balkon mit Wasserblick. Die Küche ist offen integriert und gut belichtet; derzeit wird sie als Hauswirtschaftsraum genutzt.

Der ebenfalls ausgebauter Spitzboden mit Gaubenfenster ist über eine weiße Holzterrasse zugänglich und kann vielseitig genutzt werden – beispielsweise als Schlaf- oder Rückzugsbereich.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Festsetzung des Angebotspreises erfolgte auf Grundlage einer Wertermittlung durch einen HypZert-zertifizierten Immobiliengutachter der DEKRA. Das rund 50-seitige Gutachten kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

## Ausstattung

- Gesamtwohnfläche: ca. 89 qm
- Zwei Balkone mit Westausrichtung (Sonne ab ca. 13 Uhr)
- Blick auf die Kieler Innen- und Außenförde
- Sehr gute natürliche Lichtverhältnisse
- Alle Fenster in beiden Wohnungen erneuert (2023)

- Balkonbrüstungen und Verblendungen erneuert (2023)
- Fassade renoviert (2023)
- Gaszentralheizung
- Glasfaseranschluss im Gebäude

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Laboe ist eine Gemeinde in der Probstei im Kreis Plön und liegt am Ostufer der Kieler Förde. Die Lage bietet eine gute Anbindung an Kiel sowie Zugang zu maritimer Infrastruktur. Die Gemeinde gilt als Wohnort mit überdurchschnittlichem Erholungswert. Der Ort verfügt über zwei Yachthäfen, einen Kur- und Badestrand sowie eine weitgehend naturbelassene Dünenlandschaft. Vielfältige gastronomische Einrichtungen sind ebenfalls vorhanden.

Die Strandpromenade eignet sich für ganzjährige Spaziergänge. Von dort aus lassen sich verschiedene Schiffstypen beobachten, darunter Segelboote, Kreuzfahrtschiffe, Handelsschiffe und Marineeinheiten. Die Wege entlang der Küste sowie durch angrenzende Wiesen- und Waldflächen bieten Freizeitmöglichkeiten für Radfahrer und Wanderer.

Die Wohnungen befinden sich im Ortskern von Laboe. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen sowie gastronomische Betriebe – sind fußläufig erreichbar. Donnerstags findet ein Wochenmarkt statt, auf dem regionale Anbieter frische Lebensmittel verkaufen. Fisch kann direkt am Hafen erworben werden.

Laboe bietet mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbargemeinden. Das örtliche Freizeit- und Vereinsangebot ist umfangreich: Dazu zählen unter anderem der Turn- und Fußballverein, ein Tennisclub, verschiedene Segelvereine, eine Kiteschule sowie ein Reitstall. Ergänzt wird das Angebot durch eine Volkshochschule mit verschiedenen Kurs- und Veranstaltungsformaten.

Die Landeshauptstadt Kiel liegt südlich von Laboe und ist in ca. 25–30 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Alternativ besteht eine Verbindung per Fördefährlinie.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung 1



Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Wohnzimmer Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 2



Hausansicht