

# Exposé

## Wohnung in Laboe

### 3,5 Zimmer-Wohnung in Laboe mit Balkon, Fördeblick und gehobener Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-311246**

#### Wohnung

Verkauf: **560.000 €**

Ansprechpartner:  
S. Becker

An der Mühle 12  
24235 Laboe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,18 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €	Garagen	2
Hausgeld mtl.	253 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Keine Makleranfragen erwünscht, der Verkauf erfolgt provisionsfrei von Privat\*\***

Laboe in Hafennähe, direkt neben der Mühle gelegen. Diese moderne und helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 96,18 m<sup>2</sup> befindet sich in der 1. Etage eines 7-Familien-Hauses. Sie besticht durch ihre sehr gute Aufteilung und ihren guten Zustand - vor allem aber durch den traumhaften Ausblick auf die Kieler Förde mit ihrem regen Schiffsverkehr.

Das Haus aus dem Jahr 2008 verfügt über eine Gas-Zentralheizung (Schlüssel: 30% Allgemeinkosten, 70% Verbrauchskosten). Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor, Endenergieverbrauch 56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das Hausgeld beinhaltet neben Heizung, Warmwasser, Rücklagen etc. auch Gartenpflege, Flurreinigung und den Winterdienst.

Aufteilung:

- Wohn-/Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- Göste-WC
- Abstellraum
- Flur
- Balkon (zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet)
- Kellerraum mit 6,64m<sup>2</sup> (nicht in die Wohnfläche eingerechnet)

Ebenso gehört zur Wohnung eine Doppelgarage direkt am Hauseingang (6,00m x 5,40m, mit Stromanschluss); Kaufpreis: 36.000 Euro. Verkauf nur zusammen mit der Wohnung. Es besteht nach Rücksprache auch die Möglichkeit zum Kauf eines Außenstellplatzes anstatt der Garage.

Ausstattung unter anderem:

- Einbauküche weiß, maritimer Stil, mit Elektro-Einbaugeräten (Kochfeld, Herd, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi, Mikrowelle...)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Fliesen, Parkett (Schlafzimmer 2), Teppich (Schlafzimmer 1)
- Bodenebene Dusche sowie Bidet im Badezimmer
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und Badezimmer

Übernahme der Wohnung ist nach Absprache ab Dezember 2024 möglich.

Ich freue mich bei ernsthaften Interesse auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

Ein Treppenlift ist im Haus verfügbar und kann bei Bedarf mit Kostenbeteiligung mitbenutzt werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Laboe bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs und hat neben einem hohen Erholungswert eine gute Verkehrsanbindung, sowohl per Kfz als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Hafen und der angrenzende Sandstrand sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Rückseite Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer 1



Ausblick Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer 3



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1 2



Schlafzimmer2 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3 Dusche

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage geöffnet

