

## Meerblick inklusive: Renovierte Immobilie in Laboe - OTTO STÖBEN GmbH

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	695.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Die Immobilie überzeugt bereits bei der Anfahrt durch ihre besondere Lage. Beim Hinunterfahren der Mühlenstraße eröffnet sich ein beeindruckender Blick auf das Wasser. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen kleinen, einladenden Flur, der direkt in den Wohnbereich des Erdgeschosses führt. Hier befindet sich zunächst ein modernisiertes Gäste-WC. Ein großzügiger Flur schafft einen offenen Übergang zur modernisierten Küche, die mit direktem Zugang zur Terrasse überzeugt und damit ideal für den Alltag wie auch für gesellige Anlässe geeignet ist. Das große Wohnzimmer bildet das Herzstück des Erdgeschosses und besticht durch ein Panorama-Fenster mit besonderem Ausblick. Im Wohnzimmer sind bereits die Anschlüsse für einen Kaminofen vorhanden. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei individuell nutzbare Zimmer, beispielsweise als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Von hier aus besteht zudem der Zugang zum Keller. Im Obergeschoss stehen insgesamt drei weitere individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m²
Grundstücksfläche	796 m²
Zimmer	6
Badezimmer	4
Stellplätze	3
Terrassen	1
Baujahr	1968
Zustand des Objektes	Modernisiert



Von diesem Geschoss aus genießt man einen ansprechenden Blick auf das Wasser. Der Keller bietet umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Neben einer Sauna sind bereits Anschlüsse für die Installation eines zusätzlichen Badezimmers vorhanden. Eine Werkstatt sowie weiterer Stauraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Besonders hervorzuheben ist der direkte Außenzugang vom Keller in den Garten. Der Garten lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Ein geschützter Freisitz mit schönem Ausblick bietet einen idealen Rückzugsort und unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert des Grundstücks.

## Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Kamin	Ja
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Ostseebad Laboe, einer der gefragtesten Wohn- und Urlaubsdestinationen an der Kieler Förde. Laboe vereint maritimes Flair mit hoher Lebensqualität und bietet eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt Kiel.

Der feinsandige Ostseestrand sowie die gepflegte Promenade sind in kurzer Zeit erreichbar und laden zu Spaziergängen, Wassersport und Erholung ein. Der charmante Hafen mit seinen Segel- und Sportbooten, das weithin bekannte Marine-Ehrenmal sowie zahlreiche Cafés und Restaurants prägen das lebendige Ortsbild.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich vor Ort und sind bequem erreichbar. Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut: Über den ÖPNV sowie die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen besteht eine schnelle Verbindung nach Kiel und in das weitere Umland.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, maritimem Umfeld und urbaner Nähe aus.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-01-16
Endenergiebedarf	374.30
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL







## Ausstattung

EFH, 796m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, Flur, Gäste-WC, 3 Zimmer, Duschbad-WC

Obergeschoss:

Flur, Küche mit Küchenzeile, Küche mit Einbauküche, 3 Zimmer, 2x Duschbad-WC, 2x Balkon

Dachboden, Keller, Garten Garage.



## Sonstiges

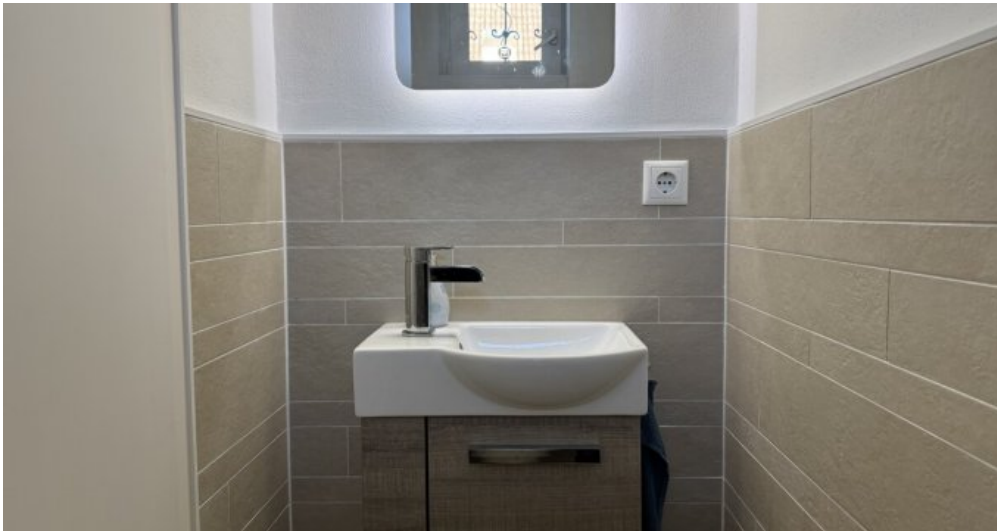
.



Badezimmer



Flur



GästeWC



GästeWC





BadezimmerOG



BadezimmerOG



KücheOG



KücheOG





ZimmerOG



KücheOG



BadezimmerOG



Zimmer





Zimmer



Ausblick



Ausblick



Garten



Garten

## Adresse

Mühlenstraße 22a  
24235 Laboe