Komfortable Wohnung mit EBK und Balkon



Normal	**59,8 m²**	**2,5**	**4.722 m²**	**1969**
Kaufpreis	Wohnfläche	Zimmer insgesamt	Grundstück	Baujahr

Kaufpreis und Preise

Hausgeld pro Monat	382,00 €
Käuferprovision	2,380% inkl. gesetzl. MwSt.

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1139
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Ostlandstraße 16
PLZ	24235
Stadt/Ort	Laboe
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	59,8 m²
Grundstück	4.722 m²

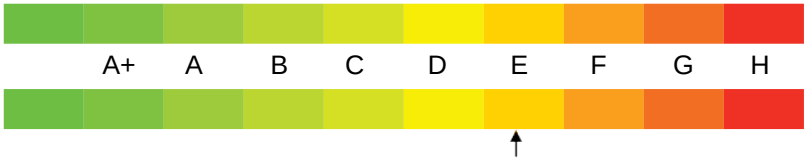
Objektdaten im Überblick

Nutzfläche	18 m²
Gesamtfläche	77,8 m²
Zimmer insgesamt	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1969

Energieausweis

Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Energiebedarf	155,00 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	E

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in Laboe und wurde 1969 in massiver Bauweise errichtet. Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Vollkeller und steht auf einem 4.722 m² großen Grundstück. Die gesamte Wohnanlage ist nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) in Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt. Neben dem Keller verfügt das Haus über zwei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachboden. Zur Wohnung gehören daher auch ein Kellerraum und ein Abteil im Dachboden. Der Dachboden wird auch als Wäscheboden genutzt. Auf dem Haus wurde ein Satteldach installiert, welches ungefähr im Jahre 2016 eine neue Dacheindeckung erhielt. Die Fassade wurde ungefähr im Jahre 2011 erneuert. Die vorhandene Öl-Heizung stammt aus dem Jahr 2005. In der Planung ist aber die Umrüstung auf Fernwärme. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und Kfz-Stellplätze befinden sich direkt an der Straße.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss (Vollgeschoss ohne Dachschrägen) und besteht aus 2,5 Zimmern. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 59,80 m² und zu ihr gehören folgenden Räumlichkeiten: Flur, Küche, Schlafzimmer, WC, Duschbad, Wohnzimmer und Balkon. Die Wohnung erreicht man über ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus. In der Wohnung angekommen, befindet man sich auf dem Flur, dessen Ausrichtung in L-Form für eine optimale Raumaufteilung sorgt. Rechts neben dem Eingangsbereich befindet sich die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Jahre 2011 auf Maß eingebaut wurde und in der Wohnung bleibt. Die Einbauküche befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist mit Markengeräten ausgestattet. Neben der Küche befindet sich auf der rechten Wohnungsseite folgend das recht große Schlafzimmer. Angrenzend folgt das Wohnzimmer, welches aufgrund seiner Größe aktuell als Wohn- und Esszimmer genutzt wird.

Über eine Terrassentür gelangt man vom Wohnzimmer auf den Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz und Sitzmöglichkeiten für zwei Personen. Im Jahre 2020 wurde zur Nachbarseite ein Windschutz und eine elektrische Markise installiert. Die Bedienung der Markise erfolgt von Innen. Ferner befinden sich auf der linken Flurseite das WC und das Duschbad. Das WC wurde 2018 erneuert und modernisiert. Im Duschbad sind aktuell auch die Waschmaschine und der Trockner untergebracht (Anschlüsse vorhanden). Alternativ könnten die Waschmaschine und der Trockner auch im Keller platziert werden. Die Dusche stammt aus dem Jahr 2009. Die Fußbodenbeläge und die Elektrik wurden 2017 erneuert. Aufgrund der vielen Fensterflächen (Doppelverglaste Kunststofffenster) wird die Wohnung mit viel Tageslicht durchfluchtet, was wiederum für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie eignet sich für ein oder zwei Personen und lässt aufgrund der optimalen Raumaufteilung keine Wünsche offen. Die Ausstattung und der aktuelle Zustand laden zum sofortigen Einzug ein, ohne das weitere Modernisierungsmaßnahmen von Nöten sind. Wer im ländlichen Raum leben möchte, einen hohen Erholungs- und Freizeitwert wünscht, aber dennoch auf die Nähe zu einer Großstadt nicht verzichten möchte, sollte sich die Immobilie anschauen. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in Laboe. Laboe liegt am Ostufer der Kieler Förde in Schleswig-Holstein. Das Ostseebad gehört zum Kreis Plön und liegt in der Probstei. Die sich in der Region befindlichen Gemeinden gehören zum Amt Probstei, dessen Sitz (Amtsverwaltung) sich in Schönberg (Holstein) befindet. Die Probstei selbst grenzt im Norden an die Ostsee, im Osten bis an die Hohenfelder Mühlenau (ein ca. 10 km langer Bach), im Süden bis an den Selenter und Passader See und im Westen bis an die ca. 10 km lange Hagenauer Au (Ein Bach, der seinen Ursprung im Passader See hat und zwischen Laboe und Stein in die Kieler Förde mündet). Zu den angrenzenden Nachbargemeinden gehören, Stein, Wendtorf, Lutterbek, Brodersdorf und Heikendorf. Die Landeshauptstadt Kiel ist nicht weit entfernt und mit dem Auto schnell erreicht.

Laboe selbst wird geografisch in die Ortsteile "Ober- und Unterdorf“ eingeteilt. Das Oberdorf hat fast ausschließlich einen dörflichen Charakter – im Unterdorf hingegen hat der Tourismus immer mehr an Bedeutung gewonnen. Hier befinden sich die Häfen, zahlreiche Restaurants, Hotels und Kneipen sowie diverse Geschäfte und Boutiquen, die zum Verweilen und Bummeln einladen. Insbesondere sind die beiden Yachthäfen mit über 700 Liegeplätzen in den Sommermonaten ein beliebtes Ansteuerungsziel von Seglern und Motorbootfahrern. Diese haben alles zu bieten, wovon wassersportbegeistere Menschen nur träumen.

Da der Tourismus in und um Laboe sehr ausgeprägt ist, verbringen viele Menschen Jahr für Jahr ihren Urlaub in der Probstei und an der Ostsee. Zu den bekanntesten Wassersportarten gehören beispielsweise Segeln, Surfen, Kite-Surfen, Tauchen, Rudern, Motorbootfahren oder Kanufahren. Insbesondere finden Surfanfänger direkt in Laboe ideale Bedingungen vor, da es sich um ein Stehrevier handelt und ausreichend Platz zum Üben bietet. Die Probstei lädt aber auch zum Wandern oder Radfahren ein. So gibt es beispielsweise zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Ostsee sowie auch diverse Ausflugsziele, die im Landesinneren der Probstei liegen.

Weitere größere Städte wie beispielsweise die Landeshauptstadt Kiel, Neumünster oder Lübeck sind nicht weit entfernt. Ebenso befinden sich in der Region rund um die Kieler Förde auch noch weitere Gemeinden an der Ostsee, die zum Verweilen und erholen gerne aufgesucht werden. Über die B 502 ist Kiel schnell erreicht, so dass man auch die wichtigsten Autobahnen in der Nähe hat.

Hier mal einige Entfernungen im Überblick:
Von Laboe nach Kiel: ca. 14 km
Von Laboe nach Eckernförde: ca. 54 km
Von Laboe nach Rendsburg: ca. 56 km
Von Laboe nach Neumünster: ca. 51 km
Von Laboe nach Lübeck: ca. 88 km
Von Laboe nach Fehmarn: ca. 83 km
Von Laboe nach Plön: ca. 35 km
Von Laboe nach Heikendorf: ca. 5 km
Von Laboe nach Schönberger Strand: ca. 16 km
Von Laboe nach Hohwacht: ca. 36 km
Von Laboe zum Weißenhäuser Strand: ca. 48 km

Die Region in der Probstei hat neben der hohen Lebensqualität und guten Infrastruktur aber noch einiges mehr zu bieten. So gibt es beispielsweise neben diversen Tourismus- und Freizeitmöglichkeiten auch zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten zu entdecken. Zu den bekanntesten Attraktionen in Laboe gehören neben den beiden Yachthäfen, der Kurpark, die Mühle, das Marine-Ehrenmal, das U-Boot, die Lesehalle oder auch die Musikmuschel. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch diverse Bildungseinrichtungen. Hierzu gehört u.a. eine Grundschule, eine Ganztagsschule, ein Jugendzentrum, eine Bücherei, die Volkshochschule und Kindergärten. Zahlreiche Ärzte, Banken, Sportvereine sowie Hotels und Restaurants runden das Angebot ab.

Karte



Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	Einbauküche
Bad	Bad und separates WC
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Etage	2
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Nichtraucher	Ja
Keller	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Lichtdurchflutete Wohnung im 1. OG
- Massive Bauweise
- Satteldach
- Balkon mit elektrischer Markise aus 2020
- Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit Windschutz aus 2020

- Eigener Kellerraum (Vollkeller)
- Weitere Nutzfläche (Eigenes Abteil) im Dachboden
- Wäscheboden im Dachboden
- Öl-Zentralheizung aus ca. 2005 (Fernwärme in Planung)
- Duschbad aus 2009 und separates WC aus 2018
- WC mit Warmwasserboiler
- Kabelfernsehen
- Neue Dacheindeckung ungefähr in 2016
- Komplett neue Elektrik aus 2017
- Maßgeschneiderte und gepflegte Einbauküche aus 2011
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Fußbodenbeläge aus 2017/2018
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Zentrum, Strand und Hafen in unmittelbarer Nähe
- Ruhige und gepflegte Wohngegend
- Gute Verkehrsanbindung

Sonstiges

Günstige Finanzierung gesucht? Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



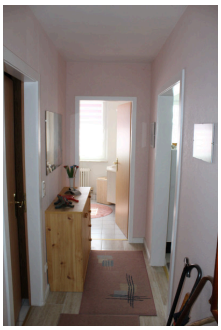
1139_wohnung_laboe



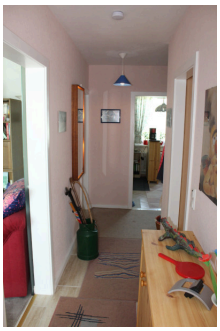
1139_luft_standort



1139_flur_eingang



1139_flur_1



1139_flur_2



1139_kueche_1



1139_kueche_2



1139_kueche_3



1139_kueche_4



1139_kueche_5



1139_schlafzimmer_1



1139_schlafzimmer_2



1139_schlafzimmer_3



1139_schlafzimmer_4



1139_wohnzimmer_1



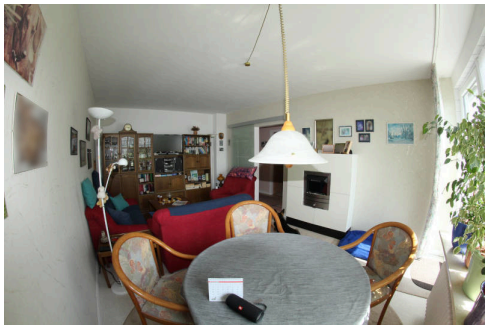
1139_wohnzimmer_2



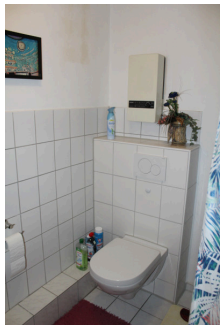
1139_wohnzimmer_3



1139_wohnzimmer_4



1139_wohnzimmer_5



1139_wc_1



1139_wc_2



1139_wc_3



1139_duschbad_1



1139_duschbad_2



1139_duschbad_3



1139_duschbad_4



1139_balkon_1



1139_balkon_2



1139_balkon_3



1139_balkon_4



1139_balkon_5



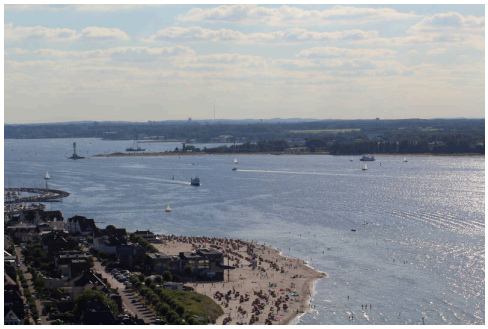
1139_strandleben_1



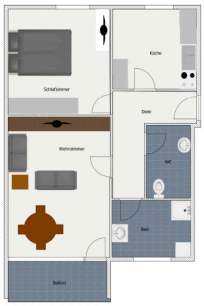
1139_strandleben_2



1139_strandleben_3



1139_luftaufnahme_1



Grundriss_moebliert

Kontaktdaten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650
Telefax: 04344/4126651
E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.