

Mönkhagen / Langniendorf

Aus der Stadt ins Leben - Ein Familienhaus mit Haltung

CODE DU BIEN: 25276007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 561 m²

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25276007
Surface habitable	ca. 123 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1984
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 112 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	201.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungsprofil
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Einen kostenlosen Fördermittelscheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

HER AUSSPICHPARTNER
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHG)

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

M.: +49 (0)1525 - 3428182
florian.lingnau@vp-finance.de

www.von-poll-finance.com



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langnien Dorf

La propriété



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Marktpreis
Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 254.250 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 212.200 € und 286.000 € liegen.

Kaufkriterien für die Bewertung niedrig

Kriterium	Wert	Veränderung
Fläche	4.150 m²	+18,33%
Preis/m²	61,25 €/m²	+18,33%
Preis	254.250 €	+18,33%

VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

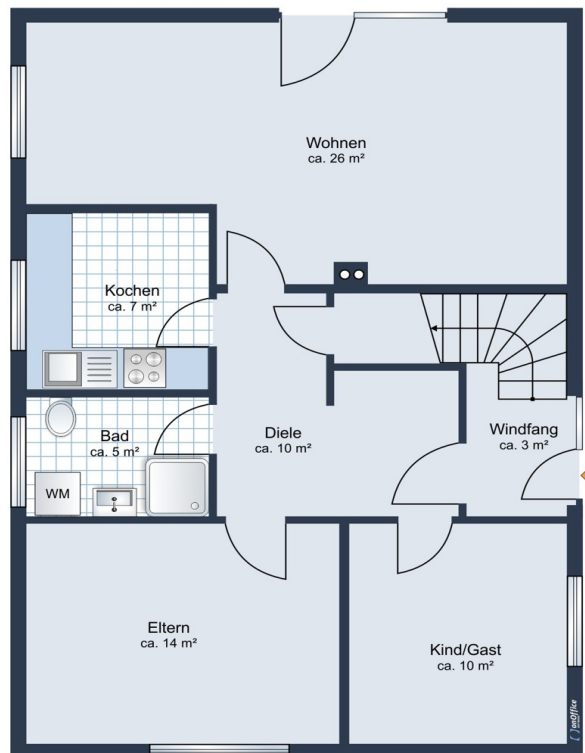
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

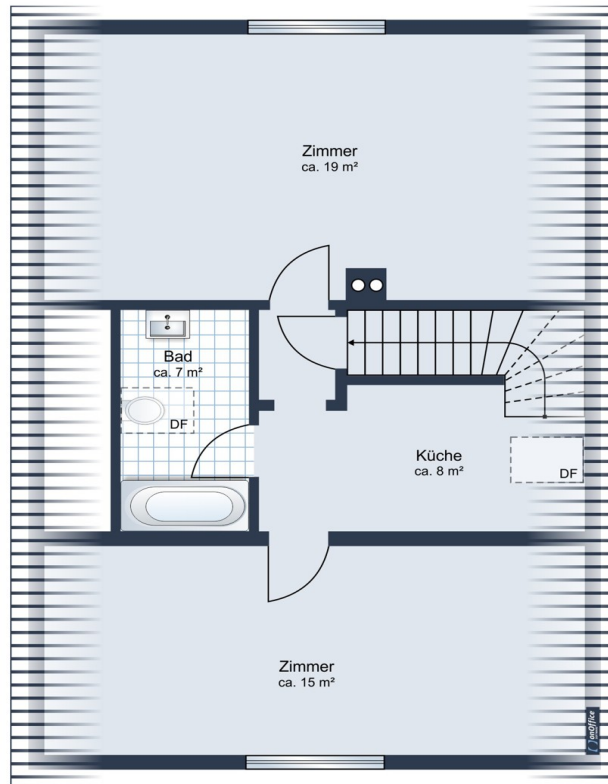
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

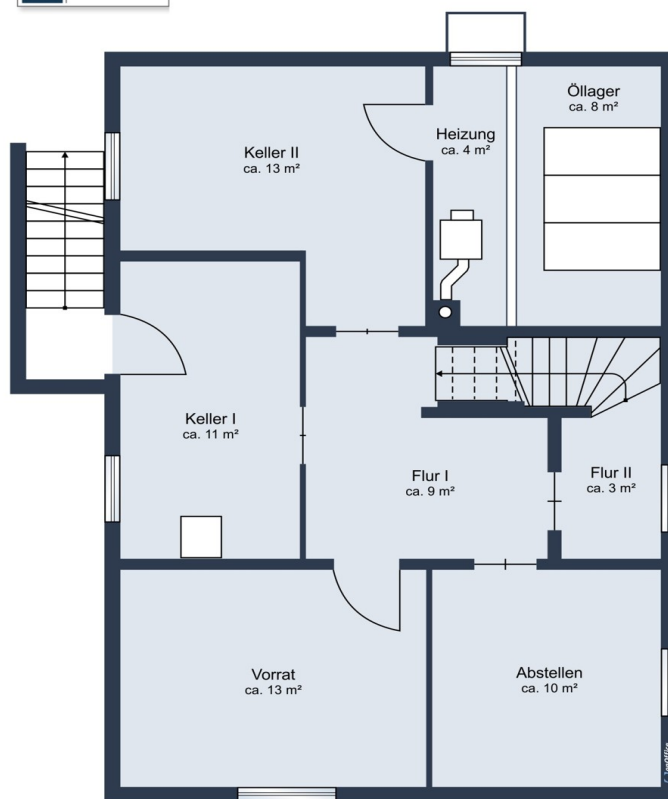
Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Une première impression

Ehrlich gebaut. Vielseitig gedacht. Bereit für Neues.

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus massiver Bauweise steht für Substanz und Struktur – und für die Möglichkeit, daraus ein zeitgemäßes Zuhause zu machen. Die Immobilie wurde über Jahrzehnte von einer Familie bewohnt und gepflegt. Nun bietet sie den Raum für den nächsten Lebensentwurf.

Im Erdgeschoss überzeugt der Grundriss mit ca. 75 m² Wohnfläche, zwei Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, Küche, Duschbad und Windfang mit zentraler Diele. Die Räume sind klar geschnitten, die Substanz solide.

Das Obergeschoss (ca. 48 m²) eröffnet zusätzliche Perspektiven: Zwei große Zimmer, ein Wannenbad und vorbereitete Küchenanschlüsse bilden die Basis für eine separate Wohneinheit. Die Genehmigung zur Nutzung als Einliegerwohnung liegt bereits vor – ideal für ältere Kinder, Gäste oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Der Vollkeller mit ca. 70 m² ist funktional und mit einer Außentreppe separat begehbar. Stauraum, Werkstatt, Hobby oder Lagerfläche – hier entstehen echte Nutzwerte.

Das Grundstück misst ca. 561 m² und ist gut proportioniert. Der Garten ist gepflegt und unkompliziert. Eine massive Garage mit zusätzlichem Abstellraum ergänzt das Ensemble. Und ein kleines Holzhaus steht bereit – für Fahrräder, Gartengeräte oder die stilleren Träume.

Diese Immobilie ist kein Neubauversprechen. Aber eine Chance – für Menschen mit Blick für das Wesentliche, mit Ideen, mit dem Wunsch nach einem Zuhause, das mitwächst.

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Détails des commodités

Haupthaus mit anliegendem Garagengebäude auf -3- Etagen mit ca. 235 m² Wohn- und Nutzfläche

- Haupthaus

-- Vollkeller mit -4- Räumen, Diele und Heizungsraum incl. Öllager

-- Erdgeschoss mit Wohn- Essbereich, -2- Schlafräumen, Küche, Diele, Duschbad

-- Obergeschoss mit vorbereiteter offener Küche, Vollbad, -2- Räumen (ggf.

Einliegerwohnung)

-- Spitzboden mit ca. 1,30 Höhe (zusätzlicher Stauraum)

- Garagengebäude

-- Doppelgarage mit 2 Toren

-- Abstellraum (Werkstatt) mit Seiteneingang

- Garten-Holzhaus aus 2000

- Aussenbereich

-- Zufahrt gepflastert, Platz für weitere Aussen - Stellplätze

-- Überdachte Stellplätze durch z.B. Carport-Vorbau der Garage denkbar

-- Zuwegung gepflastert

-- -2- Terrassen, mit Platten befestigt

-- Gartenbereich zu 2 Seiten

Weitere Informationen:

- Holz-Gartenhaus aus 2000

- Doppel-Garage aus 1984, Bedachung 2021 erneuert

- Glasfaser an der Hauptstraße verlegt

- Fenster 3-fach verglast, Massivholzrahmen

- Teilweise manuelle Außenjalousien im Erdgeschoss (s. Bilder)

- an öffentlicher Ver- und Entsorgung angeschlossen

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Tout sur l'emplacement

Langniendorf gehört zur Gemeinde Mönkhagen – ein ruhiger, gewachsener Ort zwischen Lübeck und Bad Segeberg. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für den Rückzug aus der Stadt – ohne auf die Anbindung zu verzichten.

Mit dem Auto erreicht man die Lübecker Innenstadt in rund 20 Minuten, die A1 und A20 sind schnell erreichbar. Auch Bad Schwartau, Stockelsdorf, Reinfeld und Bad Segeberg liegen in komfortabler Distanz. Die Nähe zu mehreren Schulstandorten, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung macht den Alltag planbar – und das Familienleben entspannt.

Das Wohnumfeld ist ländlich geprägt, die Nachbarschaft gemischt, freundlich, unaufgeregt. Es gibt Platz, Luft und Verlässlichkeit. Wer urban lebt, aber dörfliche Strukturen schätzt, findet hier den richtigen Rahmen. In den letzten Jahren entstanden hier aufgrund der wesentlichen Verkehrsentslastung, bzw. der Verkehrs- Umleitung Bundesstraße 206 zur A20 viele Neubauten.

Langniendorf ist kein Ort für Beliebigkeit. Sondern einer, den man bewusst wählt.

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

E-Mail: bad.segeberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com