

Mönkhagen / Langniendorf

Aus der Stadt ins Leben - Ein Familienhaus mit Haltung

Property ID: 25276007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 561 m²

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

At a glance

Property ID	25276007
Living Space	ca. 123 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 112 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	201.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property

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 SIEHE EINEN BERATUNGSTERMIN

ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.

DER ANSPRECHPARTNER
FLORIAN LINGNAU
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (IHG)

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

www.von-poll-finance.com



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property





Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

The property



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

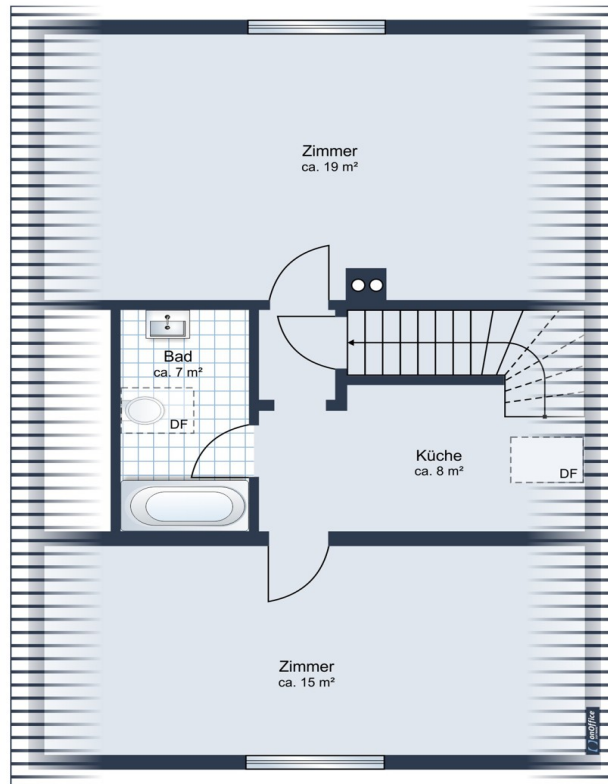
www.von-poll.com

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

A first 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.

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Details of amenities

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

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

All about the location

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.

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Other information

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.

Property ID: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com