

Mönkhagen / Langniendorf

# Aus der Stadt ins Leben - Ein Familienhaus mit Haltung

**CODICE OGGETTO: 25276007**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25276007               |
| Superficie netta    | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1984                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2009                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 112 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.06.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 201.80 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                |



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà

The screenshot shows a website for Von Poll Finance. On the left, a dark blue box contains the text 'WIR SIND FÜR SIE DA' and 'WIR BIETEN IHNEN:' followed by a list of services: 'Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten', 'Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszerifikat', 'Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus', 'Einen kostenlosen Fördermittelscheck', and 'Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital'. Below this is a small green logo with the text 'Komm online mit uns' and 'KOSTENLOS MIT FINE'. On the right, a portrait of Florian Lingnau is shown next to a speech bubble that says 'Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.' Below the portrait, it says 'IHR ANSPRECHPARTNER FLORIAN LINGNAU', 'Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL), Immobilienmanagement (BHK)', and 'Tel.: +49 (0)1525 - 3428182', 'florian.lingnau@vp-finance.de'. At the bottom, the website 'www.von-poll-finance.com' is listed.

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszerifikat
- 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 SICH MIT EINER BERATUNGSTERMIN

**ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.**

**IHR ANSPRECHPARTNER**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (BHK)

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

www.von-poll-finance.com



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà



**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](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

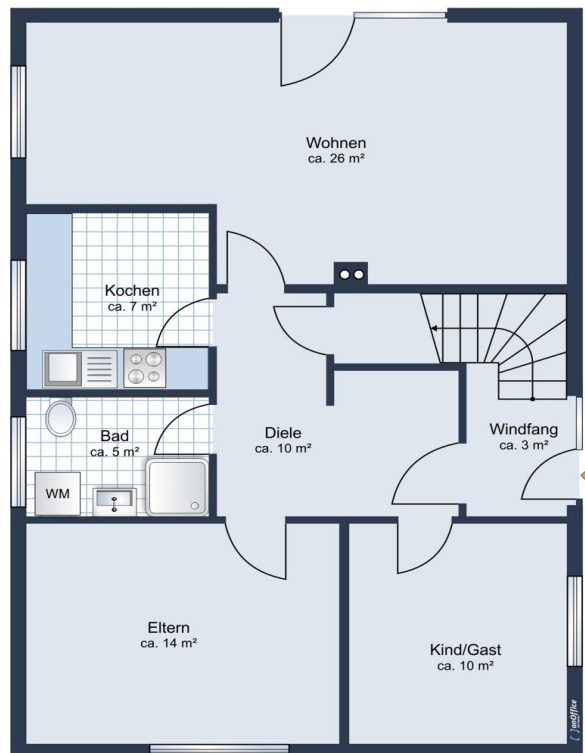
T.: 04551 - 90 82 28 8

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

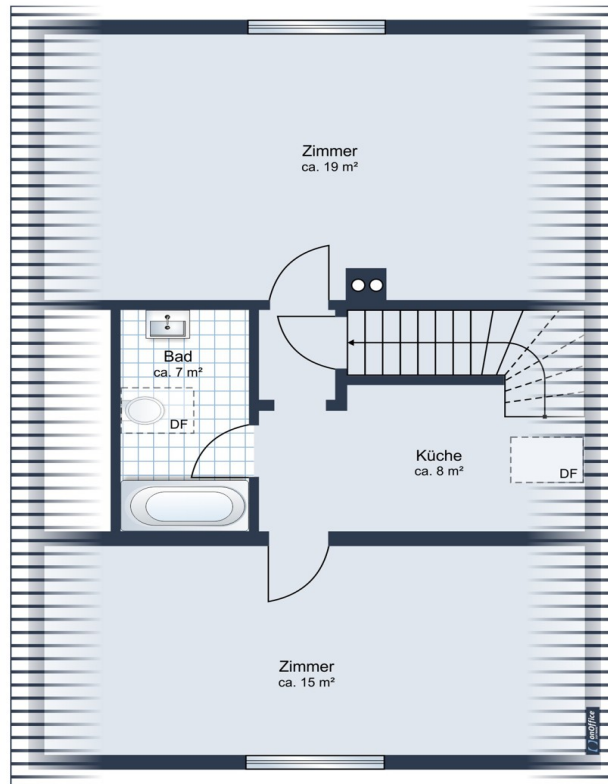


CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## Planimetrie

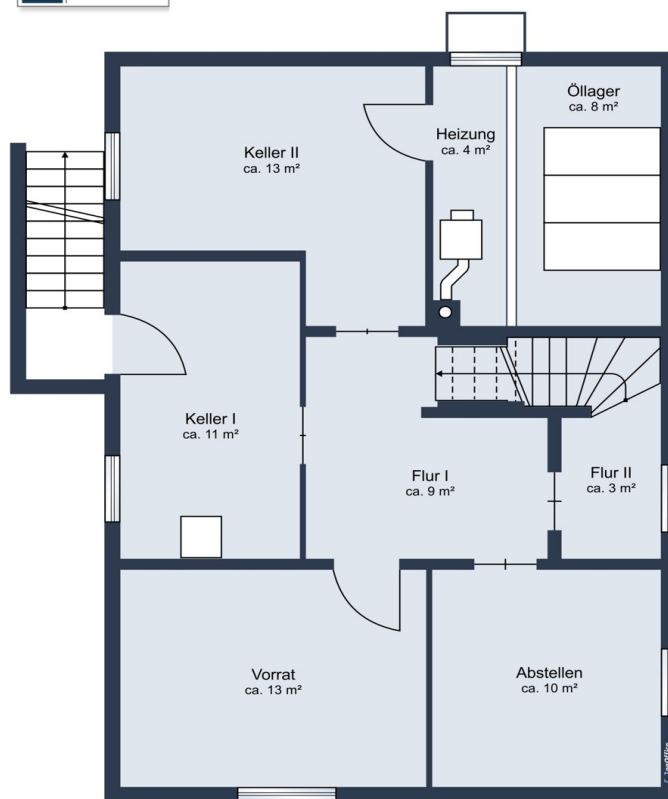


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> ist funktional und mit einer Außentreppe separat begehbar. Stauraum, Werkstatt, Hobby oder Lagerfläche – hier entstehen echte Nutzwerte.

Das Grundstück misst ca. 561 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf**

## Dettagli dei servizi

Haupthaus mit anliegendem Garagengebäude auf -3- Etagen mit ca. 235 m<sup>2</sup> 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



**CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Udo Schmahlfeldt

---

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

**Tel.:** +49 4551 - 90 82 28 8

**E-Mail:** [bad.segeberg@von-poll.com](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)