

Mönkhagen / Langniendorf

Preisreduzierung - Aus der Stadt ins Leben - Ein Familienhaus mit Haltung

Objektnummer: 25276007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 561 m²

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25276007	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 112 m ²
Baujahr	1984	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	201.80 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie

**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- Eine Rent-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus mind. 200 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszeugnis
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus.
- Einen kostenfreien Kündigungstestcheck
- Persönliche Beratung vor Ort oder auf Wunsch auch digital

VERTRÄGEN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMINT

Von Poll Finance
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),
Immobilienmanagement (FH)

M. +49 (0)1525 - 2428182
florian.lingnau@poll-finance.de

www.von-poll-finance.com



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



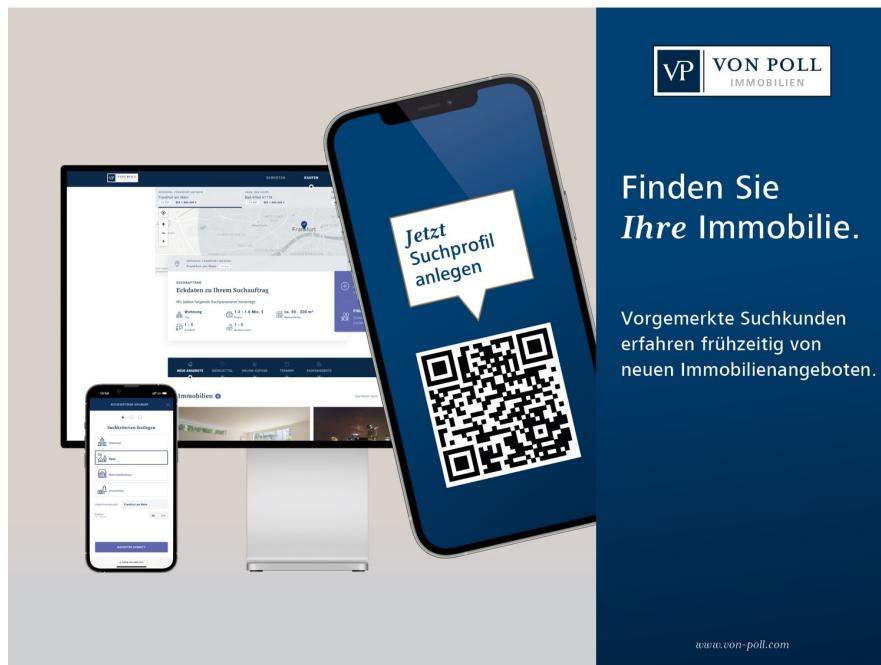
Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. In the background, there is a smaller tablet device also displaying the same app interface.

**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

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

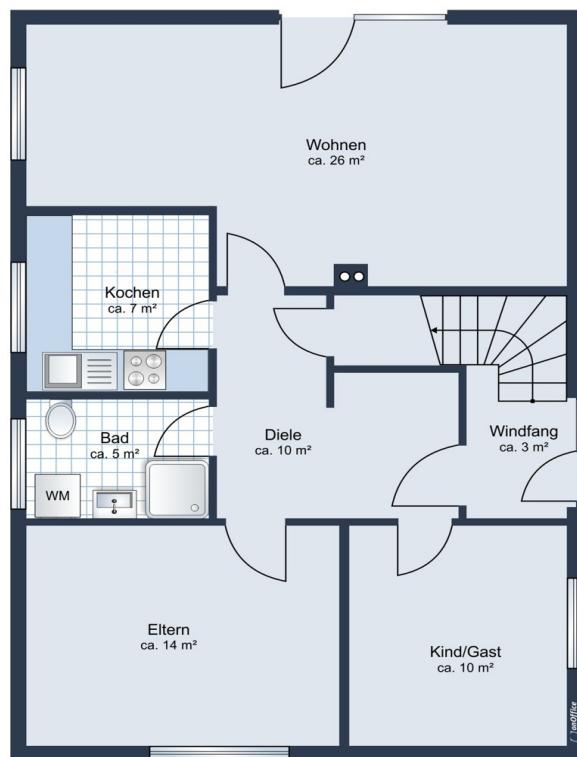
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04551 - 90 82 28 8

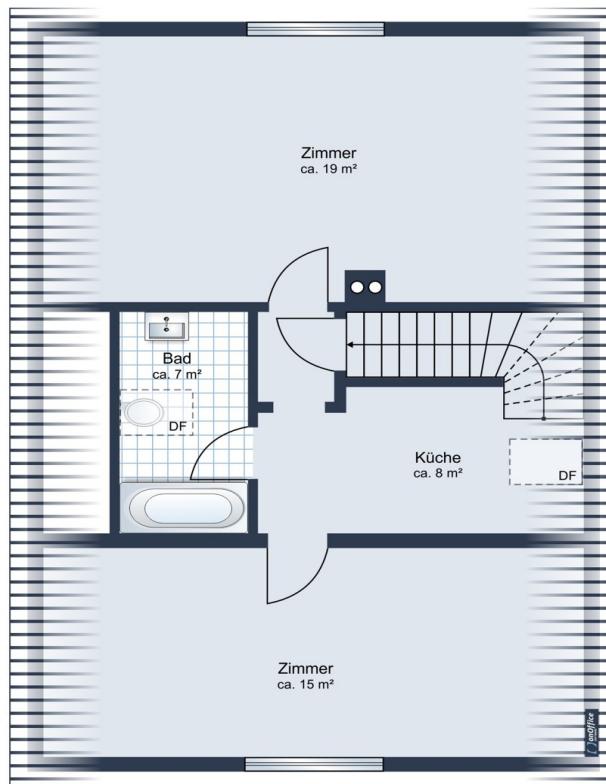
www.von-poll.com

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

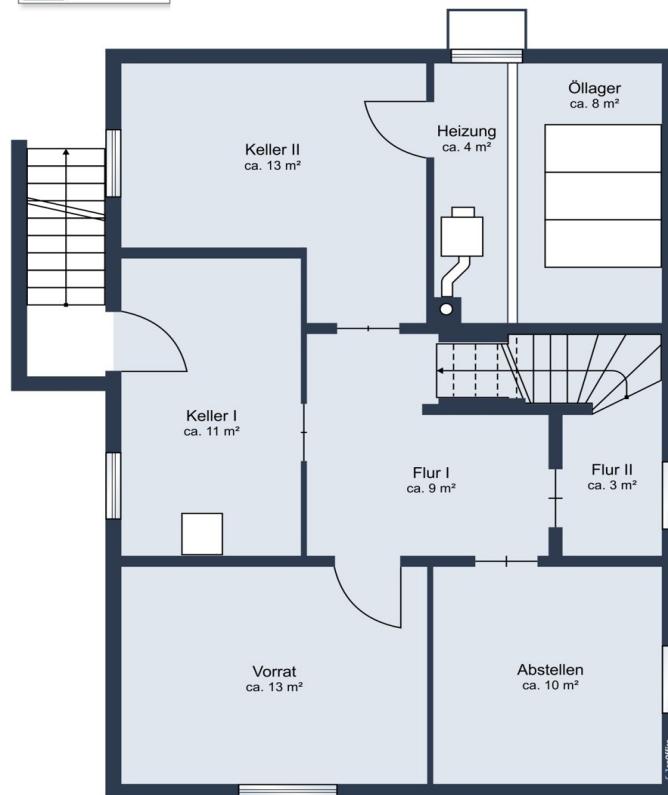
Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Ein erster Eindruck

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 Außentreppen 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 Doppel-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.

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Alles zum Standort

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 Verkehrsentlastung, bzw. der Verkehrs- Umleitung Bundesstraße 206 zur A20 viele Neubauten.

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

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

Objektnummer: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Udo Schmahlfeldt

Hamburger Straße 3, 23795 Bad Segeberg

Tel.: +49 4551 - 90 82 28 8

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com