

Mönkhagen / Langniendorf

## Prix réduit - De la ville à la vie - Une maison familiale avec du caractère

CODE DU BIEN: 25276007



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

PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 561 m<sup>2</sup>

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                 | 335.000 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<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 201.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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 ANSPRECHPARTNER**  
**FLORIAN LINGNAU**  
Bankkaufmann, Bachelor of Science (BWL),  
Immobilienmanagement (IHG)

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

M.: +49 (0)1525 - 3428182  
florian.lingnauf@von-poll-finance.de

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

**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)

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](http://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

Construction authentique. Conception polyvalente. Prête pour un nouveau départ. Cette maison individuelle, à la construction solide et dotée d'un appartement indépendant, témoigne de sa robustesse et de sa structure, et offre un potentiel de transformation en une demeure contemporaine. Habitée et entretenue par une même famille pendant des décennies, elle offre aujourd'hui un espace idéal pour un nouveau chapitre de votre vie. Le rez-de-chaussée propose une distribution attrayante avec environ 75 m<sup>2</sup> habitables, deux chambres, un vaste séjour/salle à manger, une cuisine, une salle d'eau et un hall d'entrée avec couloir central. Les pièces sont bien délimitées et la structure est saine. L'étage (environ 48 m<sup>2</sup>) offre des possibilités supplémentaires : deux grandes pièces, une salle de bains avec baignoire et des raccords de cuisine pré-installés constituent la base d'un logement indépendant. Les autorisations pour l'utilisation en appartement indépendant sont déjà obtenues – idéal pour des adolescents, des invités ou pour combiner vie personnelle et professionnelle. Le sous-sol complet, d'environ 70 m<sup>2</sup>, est fonctionnel et accessible par un escalier extérieur indépendant. Espace de rangement, atelier, salle de loisirs ou zone de stockage : ici, tout est possible. Le terrain d'environ 561 m<sup>2</sup> est bien proportionné. Le jardin, bien entretenu, est facile d'entretien. Un garage double solide, avec espace de rangement supplémentaire, complète l'ensemble. Un petit abri de jardin en bois est également à disposition pour ranger vélos, outils de jardin ou simplement profiter de moments de calme. Cette propriété ne promet pas de construction neuve, mais elle représente une opportunité pour les personnes qui savent aller à l'essentiel, qui ont des idées et qui souhaitent une maison évolutive.

CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## Détails des commodités

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

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bad.segeberg@von-poll.com)

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

---

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