

Mönkhagen / Langniendorf

## Da, wo man bleibt – und nicht bloß wohnt

CODE DU BIEN: 25276007



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

PRIX D'ACHAT: 379.000 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               | 379.000 EUR            |
| 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



**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus rund 700 Finanzinstituten
- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Finanzierungszertifikat
- 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

Strom sparen  
Nur 9 ct/kWh

WIRTSCHAFTS  
KONZERN

Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

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

ML: +49 (0)1525 - 2428182  
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



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**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 / Langniendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25276007 - 23619 Mönkhagen / Langniendorf

## La propriété



**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)



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.

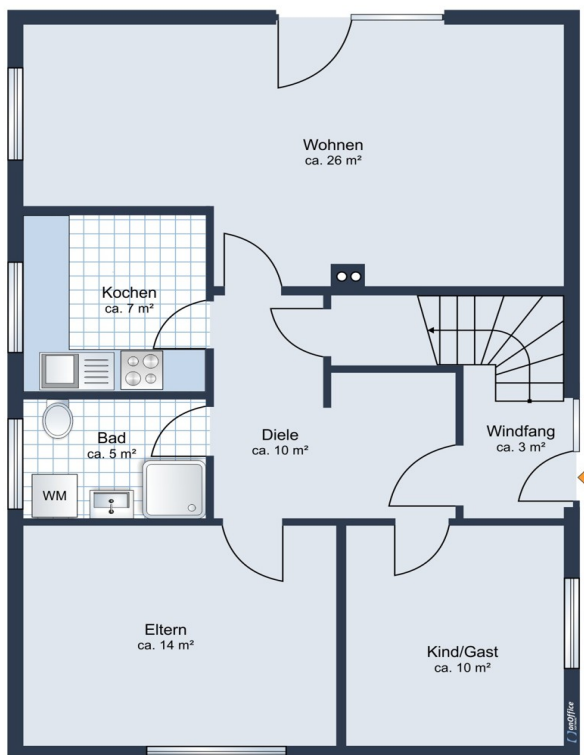
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

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

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.

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/(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](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)