

Mönkeberg

# Familienraum mit großem Potenzial in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 24053168.5



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

KAUFPREIS: 308.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 811 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053168.5	Kaufpreis	308.500 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1960	Nutzfläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	471.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com



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



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgassenlage von Mönkeberg und begeistert mit einem traumhaften, eingewachsenen Grundstück. Mit ca. 100,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, einem separaten Nebenzimmer mit eigenem Eingang und WC (ca. 15,20 m<sup>2</sup>) sowie einer großzügigen Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet diese Immobilie vielseitiges Potenzial für Ihre Wohnträume - ideal für Familien, die viel Platz und Flexibilität schätzen. Der geräumige Wohnbereich besticht durch seine großen Fensterfronten, die für viel Tageslicht sorgen und eine freundliche Atmosphäre schaffen. Zwei Schlafzimmer und ein weiteres Durchgangszimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office. Die großzügige Wohnküche ist der zentrale Treffpunkt des Hauses. Sie bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein mit der Familie und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick in den idyllischen Garten - der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen oder die Abendsonne zu genießen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt die Teilunterkellerung, die sich auch ideal als Werkstatt eignet. Das Dachgeschoss überzeugt mit einer Ausbaureserve von ca. 80,00 m<sup>2</sup>, die sich hervorragend für die Verwirklichung weiterer Wohnideen eignet, sei es als Atelier, Spielzimmer oder privater Rückzugsort. Zusätzlich stehen ca. 15,00 m<sup>2</sup> Abstellraum mit separatem Zugang über eine Außentreppe zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine solide Grundlage für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Die bereits erneuerte Elektrik und eine neue Heizungsanlage bilden eine solide Basis für Ihre Modernisierungsvorhaben. Ein weiterer Vorteil: Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 35 Jahren. Dadurch entfallen die Grunderwerbskosten und Sie profitieren von einem reduzierten Kaufpreis sowie langfristiger Planungssicherheit. Die Jährlichen Kosten für die Erbpacht belaufen sich auf ca. 100,00 € im Jahr. Diese Chance sollten Sie sich nicht entgehen lassen! Dieses Haus in einer der begehrtesten Lagen Mönkebergs könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Ausstattung und Details

Lage: Ruhige Sackgasse in Mönkeberg, idyllisch eingewachsenes Grundstück

Wohnfläche:

Erdgeschoss: ca. 100,73 m<sup>2</sup>

Separates Zimmer mit eigenem Eingang und WC: ca. 15,20 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss-Ausbaureserve: ca. 80,00 m<sup>2</sup>

Zusätzlich: ca. 15,00 m<sup>2</sup> Stauraum im Dachgeschoss mit separatem Zugang

Zimmeraufteilung:

Großzügiger Wohnbereich mit großen Fensterfronten

Zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer (z. B. als Home-Office nutzbar)

Geräumige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse

Außenbereich:

Sonnige Terrasse mit Blick in den privaten Garten

Eingewachsenes, idyllisches Grundstück

Keller: Teilkeller mit Stauraum und Nutzungsmöglichkeit als Werkstatt

Modernisierungsmaßnahmen:

Erneuerte Elektrik

Neue Heizungsanlage

Besonderheit: Erbbaurecht mit ca. 35 Jahren Restlaufzeit (reduzierte Grunderwerbskosten)

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in Mönkeberg, einer attraktiven und naturnahen Gemeinde am Ostufer der Kieler Förde. Mönkeberg bietet eine hohe Lebensqualität und verbindet idyllisches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel. Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Stichstraße sorgt für ein entspanntes Wohnumfeld, in dem Kinder sicher spielen können und Sie Ihre Privatsphäre genießen. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Förde und die Ostsee sind nur einen Katzensprung entfernt, ideal für Spaziergänge und Ausflüge an den Strand oder aufs Wasser. Der nahegelegene Yachthafen und die umliegenden Wälder laden zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten ein. Die gute Verkehrsanbindung an Kiel macht Mönkeberg besonders attraktiv für Pendler. Mit dem Auto erreichen Sie das Kieler Stadtzentrum in etwa 15 Minuten, auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Busverbindungen nach Kiel sind regelmäßig und gut getaktet, sodass Sie auf komfortable Weise sowohl das städtische als auch das ländliche Leben genießen können. Mönkeberg ist ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet, ohne auf die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur zu verzichten. Ein perfekter Wohnort für Familien und alle, die das Leben in einer harmonischen Umgebung mit kurzen Wegen ins urbane Zentrum schätzen.

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 471.17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24053168.5 - 24248 Mönkeberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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