

Mönkeberg – Mönkeberg

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Mönkeberg

CODE DU BIEN: 24053168.1



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

PRIX D'ACHAT: 308.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 811 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24053168.1
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	308.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 187 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	471.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Eine *ausgezeichnete* Wahl:  
**VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFR Institut  
IM TEST: 5.000 Makler  
© IFR, IFR, 10/2024

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhielten ein Preis-Siegel  
im Test: 48 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe: 9/2024  
★★★★★

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
Serviceanbieter GmbH  
10/2024

**FAZ-INSTITUT**  
Deutschlands  
Begehrteste  
Immobilienmakler  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2024  
faz.net/begehrteste-produkte-services

**VP**  
5 Stars 2024  
TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
IM

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 10/24 | DEUTSCHLANDTEST 24

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

VP VON POLL  
FINANCE®

**IHNEN GEFÄHRT, 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 Hypotheken-  
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen  
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

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

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

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## La propriété

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Une première impression

In einer ruhigen Sackgassenlage von Mönkeberg erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf einem idyllischen, eingewachsenen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 100,73 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, einem separaten Zimmer mit eigenem Eingang und WC von ca. 15,20 m<sup>2</sup> sowie einer großzügigen Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet dieses Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelle Wohnräume – perfekt für Familien. Der große Wohnbereich lädt mit seinen großen Fensterfronten zu entspannten Stunden ein und schafft durch das einfallende Tageslicht eine helle, freundliche Atmosphäre. Die zwei Schlafzimmer und ein zusätzliches Durchgangszimmer eröffnen flexible Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein Home-Office. Das Herzstück des Hauses bildet die geräumige Wohnküche, die ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet und sich ideal als Familientreffpunkt eignet. Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zum Verweilen einlädt und einen wunderschönen Blick in den privaten Garten bietet. Hier können Sie die Sonne bis in die Abendstunden genießen. Zusätzlichen Stauraum bietet der Teilkeller, der auch als Werkstatt genutzt werden kann. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 80,00 m<sup>2</sup>, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten eröffnet, beispielsweise für ein Studio, ein weiteres Schlafzimmer oder einen gemütlichen Rückzugsort. Im hinteren Bereich des Dachgeschosses stehen zudem ca. 15,00 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum mit separatem Zugang über eine Außentreppe zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für Ihre individuellen Modernisierungswünsche. Bereits erneuerte Elektrik und eine neue Heizungsanlage schaffen eine gute Basis, um die Immobilie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und einen einzigartigen Wohnraum zu schaffen. Ein besonderer Vorteil ist das Erbbaurecht. Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 35 Jahren. Dadurch entfallen die Grunderwerbskosten, und Sie profitieren von einem reduzierten Kaufpreis bei gleichzeitig langfristiger Planungssicherheit. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Haus in einer der gefragtesten Lagen Mönkebergs zu erwerben, und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern!

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus in ruhiger Stichstraße in Mönkeberg
- Eingewachsenes Grundstück
- Drei Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und Zugang zur Terrasse
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Teilkeller für zusätzlichen Stauraum
- Dachgeschoss mit ca. 80,00 m<sup>2</sup> Ausbaureserve
- Dachgeschoos, ca. ca. 15,00 m<sup>2</sup> Abstellfläche mit Außenzugang
- Neue Gasheizung 2020
- Neue Elektrik 2021
- Renovierungsbedürftig
- Erbpachtgrundstück, Restlaufzeit 35 Jahre
- Gute Anbindung an Kiel, hohe Lebensqualität in naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)