

Mönkeberg – Mönkeberg

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage von Mönkeberg

???????? ??????????: 24053168.1



www.von-poll.com

???? ??????: 308.500 EUR • ??????????: ca. 100 m² • ??????????: 4.5 • ??????? ??: 811 m²

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24053168.1	????? ???????	308.500 EUR
????????????	ca. 100 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2021
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1960	?????????????	ca. 187 m ²
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	471.17 kWh/m ² a
???????????????	29.10.2034	???????????????	
?????????????????????		???????????????	H
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		?????????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????



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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/kiel

???????? ?????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ?????????

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

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

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

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

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
★★★★★
TOP 100
IMMOBILIEN
ANBIETER
VON POLL IMMOBILIEN
GmbH

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 Hypothekenzertifikat 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

???????? ?????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?? ????????

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



??????? ????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen Sackgassenlage von Mönkeberg erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf einem idyllischen, eingewachsenen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 100,73 m² im Erdgeschoss, einem separaten Zimmer mit eigenem Eingang und WC von ca. 15,20 m² 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 m², 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 m² 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!

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

????????????????? ??? ??????????

- 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 m² Ausbaureserve
- Dachgeschoos, ca. ca. 15,00 m² Abstellfläche mit Außenzugang
- Neue Gasheizung 2020
- Neue Elektrik 2021
- Renovierungsbedürftig
- Erbpachtgrundstück, Restlaufzeit 35 Jahre
- Gute Anbindung an Kiel, hohe Lebensqualität in naturnaher Lage

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 471.17 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24053168.1 - 24248 Mönkeberg – Mönkeberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40 ??????
E-Mail: kiel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com