

# EXPOSÉ

## "Eigentumswohnung in einem 3-Familienhaus in Schönkirchen"

**Ref: 1104**



Ihre Ansprechpartner:  
Herr Karl-Heinz Pohl

Forstweg 81, 24105 Kiel

Telefon: 0431/804679

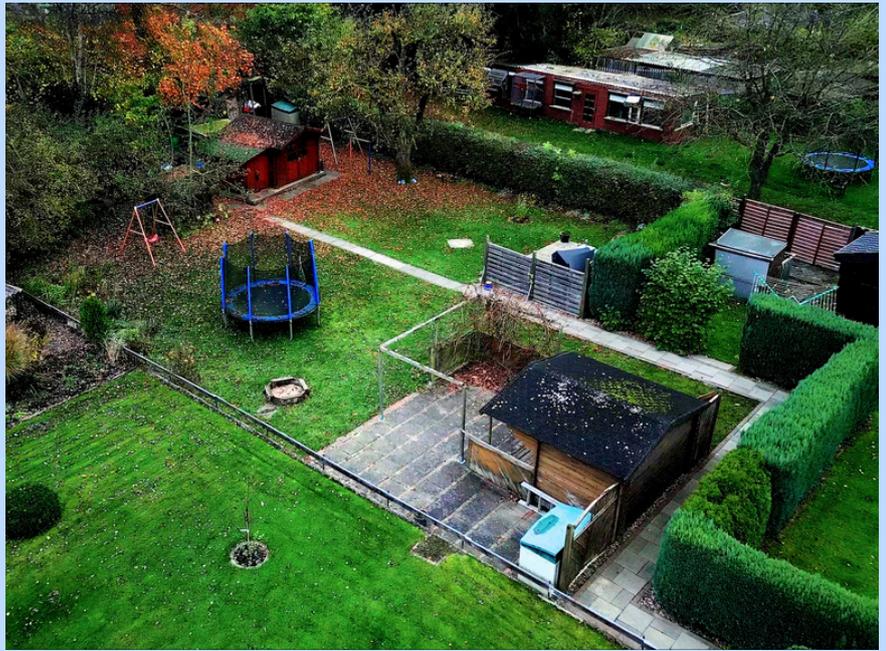
E-Mail: [info@pohl-immobilien.de](mailto:info@pohl-immobilien.de)

Website: [www.pohl-immobilien.de](http://www.pohl-immobilien.de)



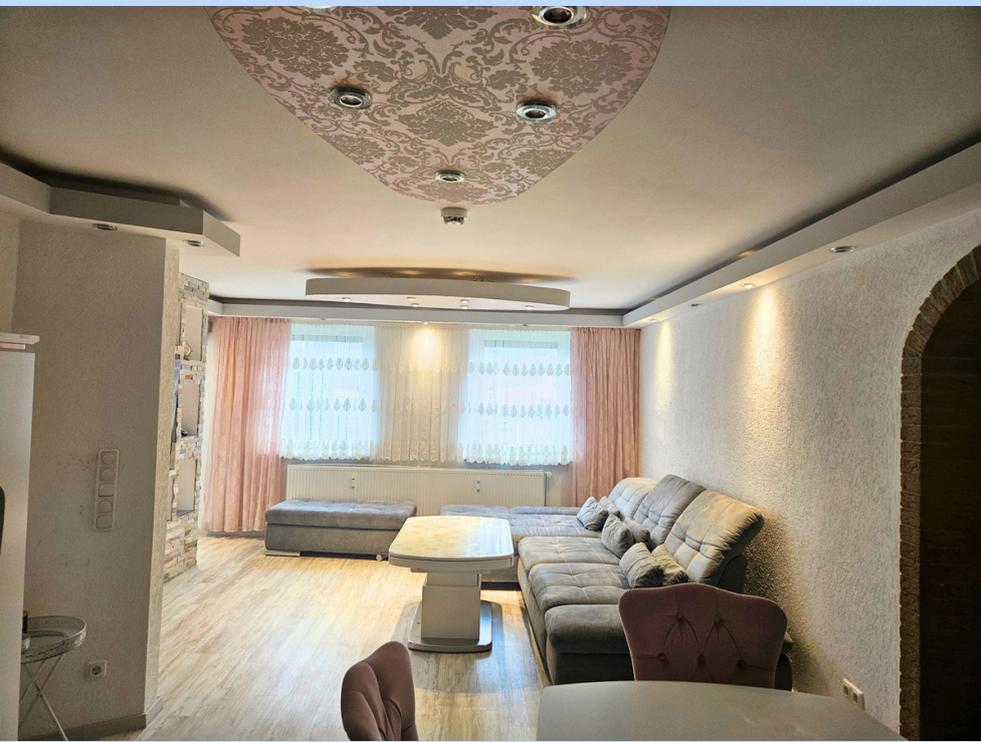
<b>Objektart:</b>	Reihenendhaus in Wohnungseigentumsanlage
<b>Kaufpreis:</b>	339.000.- €
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 125 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 300m <sup>2</sup> Sondernutzungsrecht
<b>Zimmer:</b>	4,5
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Energieausweis:</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Käuferprovision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
<b>Ausstattung:</b>	Renoviert
<b>Heizungsart:</b>	Erdgas

Garten



Eingangsbereich







Wohnbereich/  
Treppenaufgang

Einbauküche



Einbauküche





Duschbad im Erdgeschoss





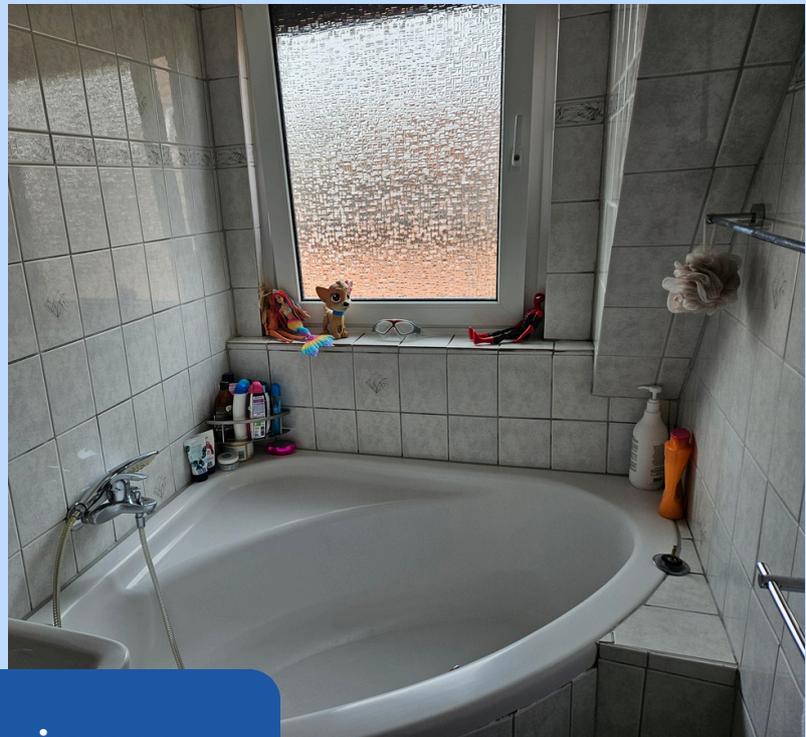
**Gästezimmer im Erdgeschoss**



**Treppenaufgang**



**Schlafzimmer mit  
Badezimmerzugang**



**Badezimmer  
am Schlafzimmer**



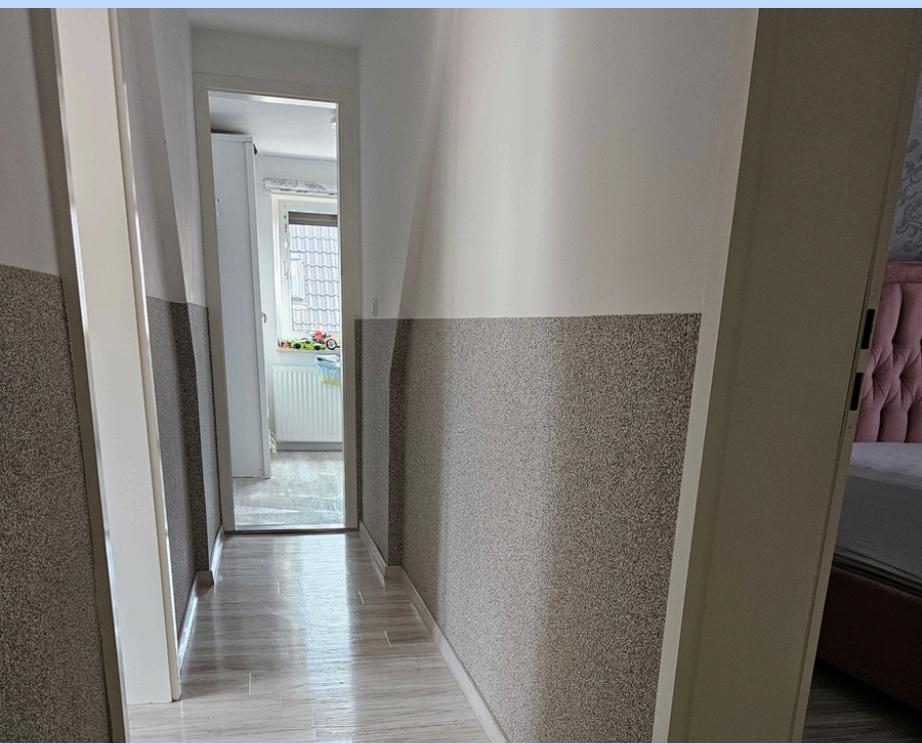


Kinderzimmer  
1





Kinderzimmer  
2



Flur  
Obergeschoss

# Energieausweis

Heizungsart: Erdgas

Energieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: G

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Ausstellungsdatum: 21.11.2024

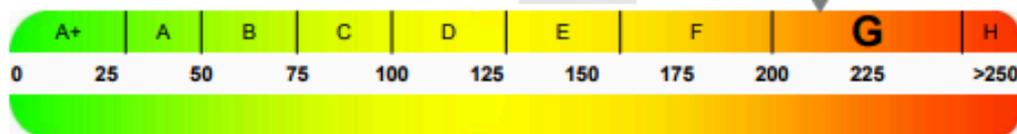
Gültig bis: 20.11.2034

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

212,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



236,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 236,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 110,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>2</sup>

Ist-Wert 0,69 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

212,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



# Objektbeschreibung

Diese attraktive Endwohnung in einem gepflegten 3-Familienhaus bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumkonzept mit Platz für die ganze Familie. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen ca. 300 m<sup>2</sup> großen Garten, der jedoch nicht direkt von der Wohnung aus zugänglich ist, sowie einen separaten Kellerraum.

## Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Flur, der einen freundlichen Empfang bietet und die Räume miteinander verbindet. Die moderne Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet sowohl Stil als auch Funktionalität. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt zu geselligen Stunden ein und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Ein Gästezimmer steht für Besucher oder als vielseitig nutzbarer Raum zur Verfügung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Duschbad sowie einen Vorratsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

## Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer, das einen direkten Zugang zu einem Badezimmer mit einer luxuriösen Eckbadewanne bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei gemütliche Kinderzimmer, die ideal als Rückzugsorte für die Kleinen genutzt werden können.

Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung, ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Stil legen. Der großzügige Garten bietet zusätzliches Potenzial zur individuellen Nutzung.



## Lagebeschreibung

Die Adresse **Mönkeberger Weg 9, 24232 Schönkirchen** liegt in der Gemeinde Schönkirchen im Kreis Plön, Schleswig-Holstein, Deutschland. Schönkirchen befindet sich östlich von Kiel, der Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein, etwa 10 km von der Kieler Innenstadt entfernt. Die Gemeinde ist Teil der Metropolregion Kiel und bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre, während die städtische Infrastruktur leicht erreichbar ist.

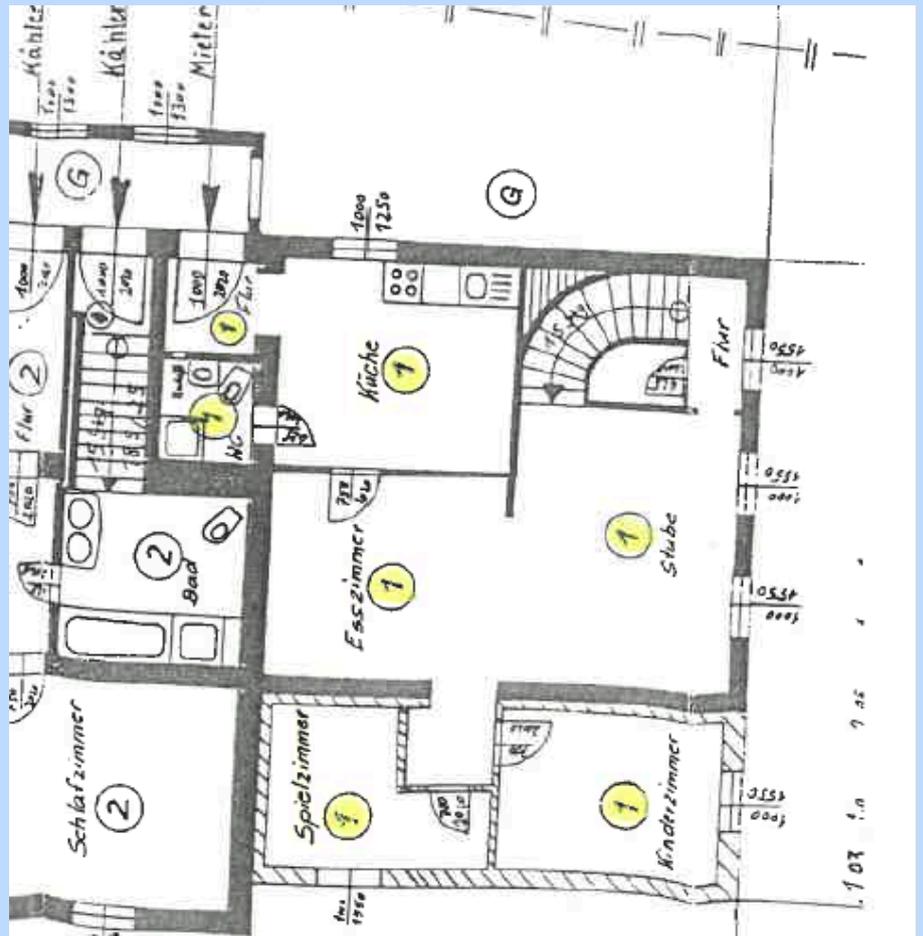
Der Mönkeberger Weg ist eine ruhige Wohnstraße, die überwiegend von Einfamilienhäusern und Grünflächen geprägt ist. Die Umgebung ist gut angebunden und dennoch angenehm ruhig. Supermärkte, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B502 oder öffentliche Verkehrsmittel gelangt man schnell nach Kiel. Zudem gibt es Fahrrad- und Spazierwege, die in die umliegenden Gemeinden und in die Natur führen.

Die Lage bietet schnellen Zugang zur Ostsee, etwa nach Mönkeberg oder Laboe, und ermöglicht zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Schönkirchen verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt und zur Küste.

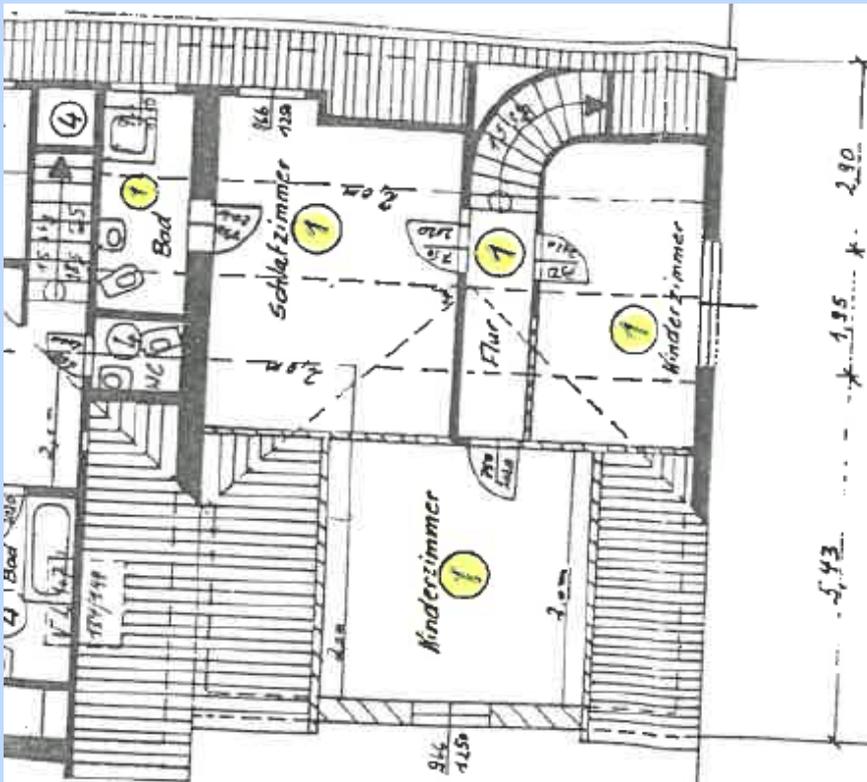
# Grundrisse

## Erdgeschoss

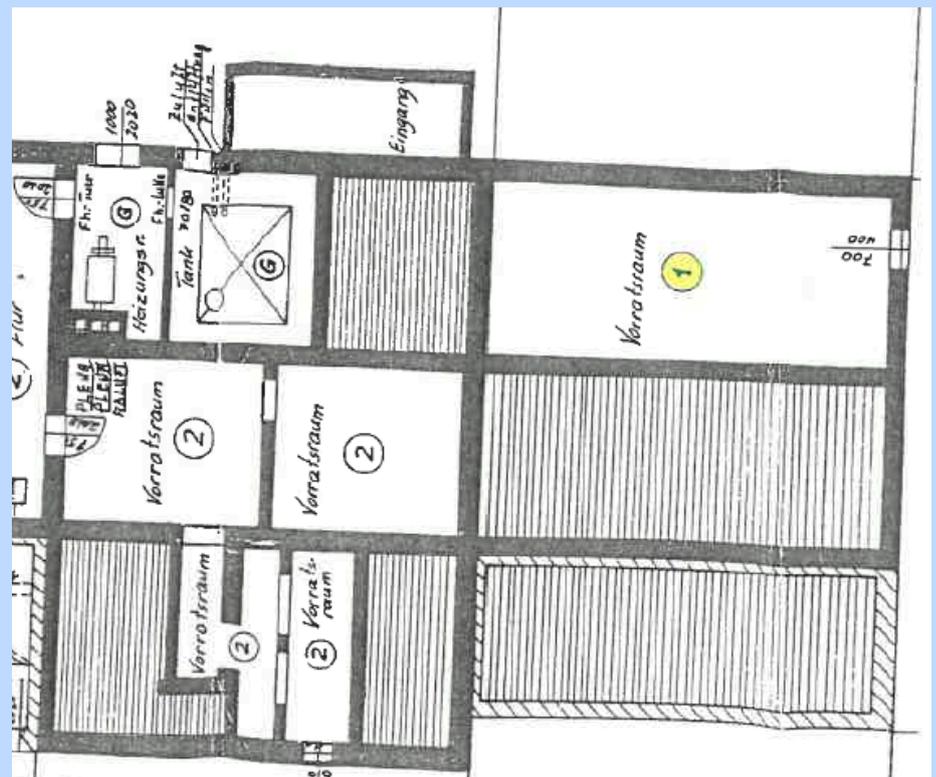


Das Spielzimmer wurde im Zuge der Renovierung zum Duschbad und das Duschbad wurde zum Vorratsraum

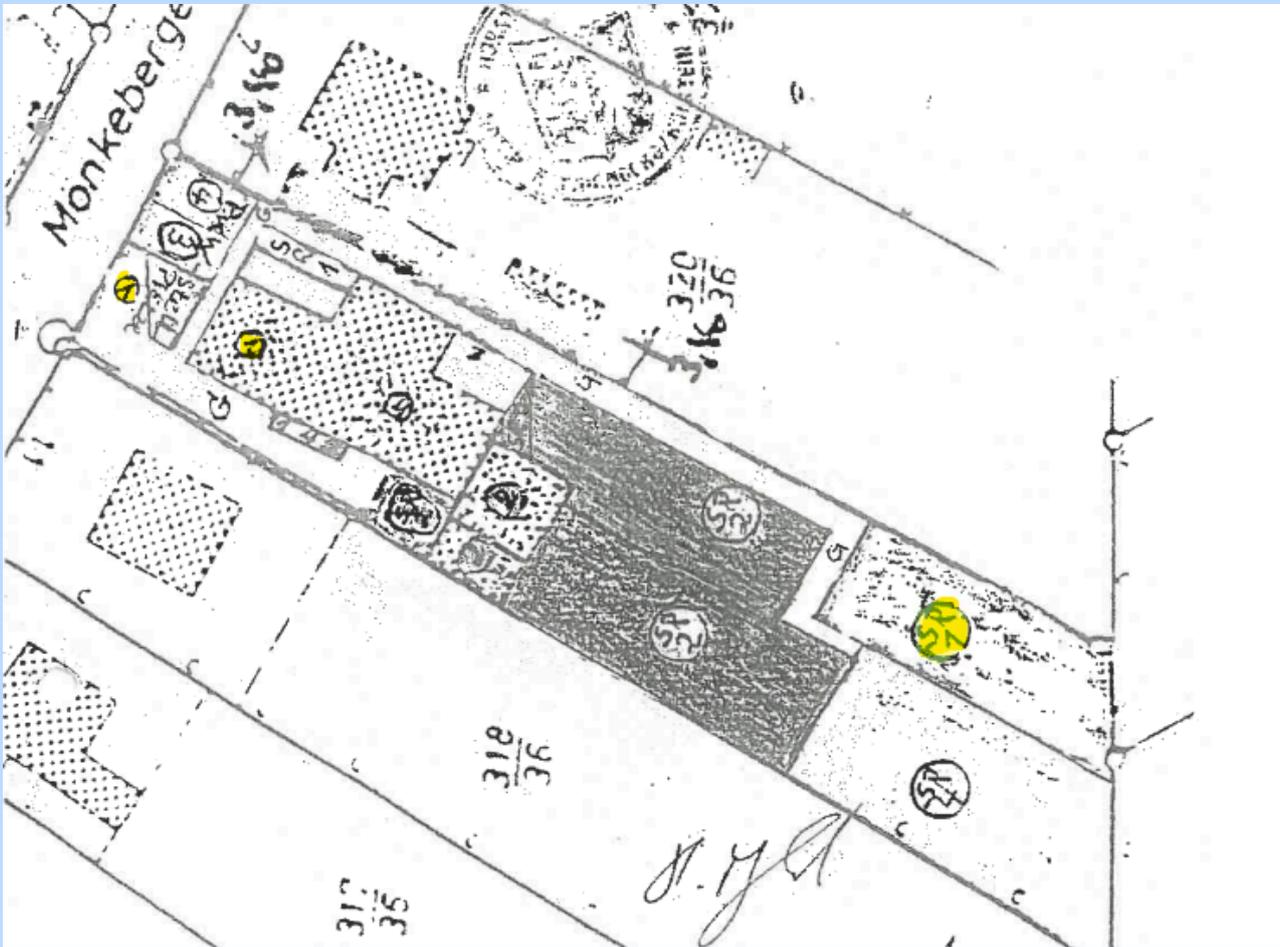
# 1.Obergeschoss



# Kellerraum



# Lageplan



Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Das Unternehmen Karl-Heinz Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden.