Heikendorf

Charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Stichstraße – fördenah & modernisiert

Objektnummer: 25053131

KAUFPREIS: 492.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 90,34 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 250 m²

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

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

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25053131
Wohnfläche	ca. 90,34 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	492.500 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

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

Selbstständiger Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel
kiel@von-poll.com | *www.von-poll.com/kiel*

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenmittelhaus im Herzen von Heikendorf verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung und einer zeitgemäßen Ausstattung. Auf drei Etagen plus Vollkeller bietet das Reihenmittelhaus Platz und Komfort für die ganze Familie. Schon beim Betreten überzeugt es durch seine hellen, freundlichen Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Reihenmittelhaus wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Zu den umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre gehören unter anderem neue Fenster, eine moderne Einbauküche, frisch sanierte Bäder und neue Bodenbeläge. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Damit eignet sich das Haus sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Wünschen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der von außen zugänglich ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die überdachte Terrasse mit Glaswinterdach und Markise lädt dazu ein, den Garten wetterunabhängig zu genießen – sei es bei entspannten Stunden im Grünen oder bei geselligen Abenden mit Freunden. Ein praktisches Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte oder Fahrräder.

Der Vollkeller mit Kelleraußentreppe ergänzt das Platzangebot ideal: Hier finden Sie nicht nur Abstellflächen, sondern auch Räume für Ihr Hobby oder die Hauswirtschaft. Zum Haus gehört außerdem ein Carport, der Ihr Fahrzeug geschützt unterbringt.

Die Lage in einer ruhigen Stichstraße garantiert eine angenehme Wohnumgebung ohne Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage: Die Kieler Förde sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit genießen Sie die Vorzüge einer gut angebundenen Infrastruktur, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen.

Dieses Reihenmittelhaus vereint modernes Wohnen, eine attraktive Lage und ein großzügiges Platzangebot und ist somit die ideale Gelegenheit für alle, die in Heikendorf ein neues Zuhause suchen, das sowohl praktisch als auch gemütlich ist.

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus in zentraler und ruhiger Lage von Heikendorf
- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Drei Etagen plus Vollkeller mit praktischer Kelleraußentreppe
- Insgesamt 5 Zimmer – ideal als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Laufend modernisiert:
- Fenster inkl. Außenrollladen im Obergeschoss
- Badezimmer
- Küche
- Bodenbeläge
- Heizung
- Moderne Einbauküche
- Großzügiger Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Überdachte Terrasse
- Terrassenüberdachung einschl. Unterglasmarkise
- Außenzugang zum Garten – praktisch für Fahrräder oder Gartenarbeiten
- Gartenhaus mit zusätzlichem Stauraum für Geräte, Werkzeuge oder Fahrräder
- Carportstellplatz
- Ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr – familienfreundliche Wohnlage
- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitangeboten
- Nur wenige Minuten zur Förde – maritimes Lebensgefühl direkt vor der Haustür
- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Kiel: Bus, Auto oder Fördefähre

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Herzen von Heikendorf, einem beliebten Wohnort am Ostufer der Kieler Förde. Der Ort vereint die Ruhe einer gewachsenen Gemeinde mit den Vorteilen einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnstraßen, viel Grün und eine hohe Wohnqualität aus.

Nur wenige Minuten trennen das Haus von der Förde, die mit ihren Stränden, der Promenade und dem Hafen vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Ob Spaziergänge am Wasser, Segeln, Schwimmen oder einfach das Beobachten der vorbeiziehenden Schiffe – hier genießen Sie maritimes Lebensgefühl direkt vor der Haustür. Auch Rad- und Wanderwege laden zu aktiven Stunden in der Natur ein.

Im Ortskern von Heikendorf finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind ebenso vorhanden wie Ärzte, Schulen, Kindergärten und Sportvereine. Damit ist die Gemeinde sowohl für Familien als auch für Paare und Berufstätige attraktiv. Ein vielfältiges Kultur- und Vereinsleben stärkt zudem die Gemeinschaft und sorgt für ein lebendiges Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreichen Sie Kiel in wenigen Minuten und es bestehen regelmäßige Busverbindungen. Eine besondere Attraktion ist die Fördefähre, mit der Sie entspannt über das Wasser in die Kieler Innenstadt gelangen. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen Lage in einer Stichstraße ohne Durchgangsverkehr, sodass Erholung und Privatsphäre garantiert sind.

Heikendorf bietet somit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, maritimem Flair und städtischer Nähe – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Objektnummer: 25053131 - 24226 Heikendorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25053131 - 24226 Heikendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com