

Heikendorf

# Luxushaus mit Fördeblick in Heikendorf

Objektnummer: 26053074



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

**KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

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

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26053074	Kaufpreis	1.980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	1933	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Carport, 50000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	05.02.2036	Endenergieverbrauch	26.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

### Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet für Kompetenz und Innovationskraft*



Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Die Immobilie



**VP 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**

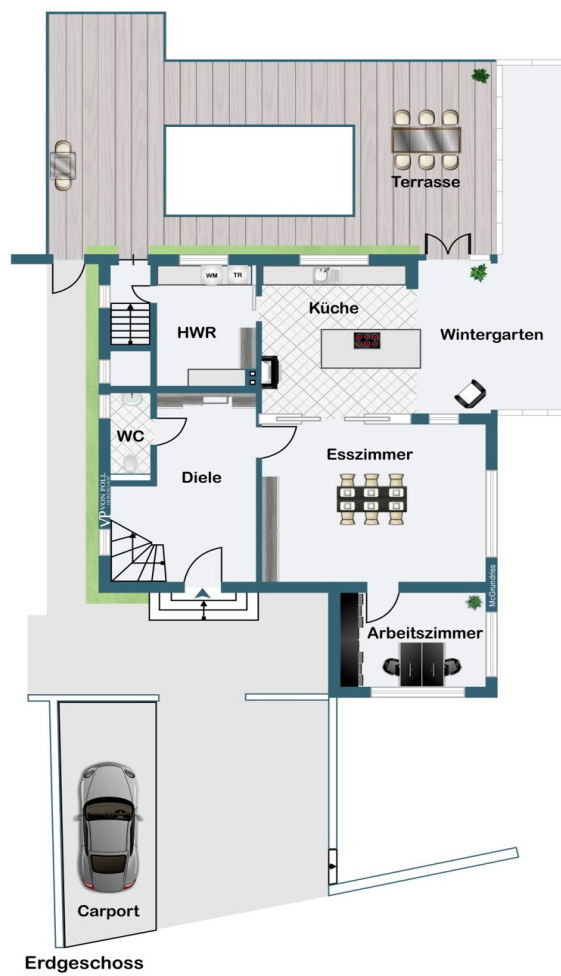
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Villa vereint historische Baukunst aus dem Jahr 1933 mit anspruchsvoller, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz. Sie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup> und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von etwa 209 m<sup>2</sup>. Das Haus ist nach einer vollständigen Kernsanierung und umfangreichen Modernisierungen im Jahr 2022 in einem ausgezeichneten Zustand, alle technischen Anlagen einschließlich Elektrik und Wasserleitungen wurden vollständig erneuert. Der Energieausweis bestätigt die Energieeffizienzklasse A+, unterstützt durch den Einsatz einer modernen Wärmepumpe mit integrierter Lüftungsanlage, die auch per Smarthome steuerbar ist.

Die hochwertige Qualität der Ausstattung zeigt sich in vielen Details: Im gesamten Haus, inklusive des Nebengebäudes, sorgt eine individuell regelbare Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen. Die Wände wurden aufwendig mit Marmorino Putz gestaltet, während individuell gefertigte Eichentüren und maßgefertigte Massivholzeinbauschränke exklusive Akzente setzen. Die Fenster aus Eiche sind mit Wiener Profilen ausgestattet und verfügen über 3-fach Verglasung – auch im Nebengebäude –, sowie maßgefertigte Plissees.

Der Blick aus fast allen Fenstern und Balkon auf die Kieler Förde ist einzigartig.

Im Erdgeschoss und den weiteren Wohnbereichen unterstreichen Schlosdielen aus Eiche Bianco ohne Stoßkante die besondere Ausstattungsqualität. Hochwertige Fliesen, teilweise mit Mustern aus Italien und Spanien, kommen an zahlreichen Stellen zum Einsatz. Die Küche und der Hauswirtschaftsraum wurden aus nachhaltigem, massiver Eiche Bianco gefertigt und verfügen über moderne Glasfronten und großflächige Keramikarbeitsplatten, ergänzt durch einen

geräumigen Küchenblock. Eine absenkbar Dunstabzugshaube von Berbel, sowie eine herausragende Schiebetür mit Glas und Soft-Close-Funktion zwischen Küche und Essbereich sorgen für Funktionalität und Komfort.

Ein Highlight bildet der Wintergarten mit Sitzfensterbänken aus Eiche Bianco, Lüftungsfenstern, intelligenter Smarthome-Steuerung und hochwertiger Verschattung, die sich auch auf der angrenzenden Terrasse per App regulieren lässt. Im Bad stehen ein Dampfbad mit drei individuell einstellbaren Wärmestufen sowie eine Regenwasserdusche zur Verfügung. Ein Jacuzzi für zwei Personen mit Licht, extra Duschbad, hochwertige Sanitäröbekte und ein stilvoller alter Kachelofen mit moderner Technik schaffen komfortable Rückzugsorte.

Für angenehme Beleuchtung im ganzen Haus sowie im Außenbereich sorgt ein smart steuerbares Philips Hue Lichtsystem. Außensitzflächen und Dachterrasse sind mit italienischen Terrassenplatten und einer Milchglasumrandung gestaltet. Sie profitieren von fünf individuell ansteuerbaren Wasseranschlüssen im Außenbereich, einer Zisterne zur Gartenbewässerung und für die Toilettennutzung, sowie einer durchdachten Gartenbeleuchtung mit Kupferdetails.

Ein Carport mit filigranem Dach, Wallbox-Vorbereitung, Kajakhalter und Fahrradbügel ergänzt die Ausstattung. Steckdosen im Schuppen bieten Lademöglichkeiten für E-Bikes. Der große Wintergarten und der Garten mit seinen seltenen Pflanzen bieten viel Raum für individuelle Entfaltung.

Diese Immobilie verbindet stilsicher Tradition mit moderner Technik und exzellenter Ausstattung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den herausragenden Eigenschaften dieser Villa zu überzeugen.

**Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf**

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung im ganzen Haus, auch im Nebengebäude, individuell regelbar
- Venezianische Wände mit Marmorino Putz
- GBit Netzwerkanschlüsse in jedem Raum auch Nebengebäude
- Carport mit filigranem Dach
- Eichtüren individuell gefertigt
- Einbauschränke Massivholz
- 3-fach Verglasung (auch Nebengebäude)
- Schlosstrielen (Eiche Bianco) ohne Stoßkante
- 5 Wasseranschlüsse im Außenbereich (auch Dachterrasse)
- hochwertige Fliesen
- Lüftungsfenster im Wintergarten per Smarthome steuerbar
- Carport: Vorbereitung für Wallbox
- Kajakhalter und Fahrradbügel
- Sicherheitstüren Esszimmer/Flur, Wintergarten, Haustür und Hintereingang
- Jacuzzi für 2 Personen mit Licht usw.
- Treppenstufen Beleuchtung
- verstärkte Balken im Wintergarten für Hängesitz
- Lichtsystem Philips Hue auch für Außenbeleuchtung
- Deckenrundungen
- extra Duschbad
- Wärmepumpe mit Lüftungsanlage auch per Smarthome steuerbar
- wunderschöner alter Kachelofen mit Technik nach neuestem Stand
- Dunstabzugshaube (absenkbar) von Berbel
- wunderschöne Schiebetür mit Glas zwischen Küche und Esszimmer (soft close)
- Nebengebäude mit Oberdachfenster mit Beschattung und Belüftung
- Hochbeet
- Eichentreppe

- Schuppen mit Steckdosen für E-Bike
- hochwertige Küche und HWR aus nachhaltigem Holz ( massive Eiche Blanco), Glasfronten und Keramik Arbeitsplatten mit großem Küchenblock
- Hochwertige Fliesen aus Italien /Spanien zum Teil mit Muster
- einige Raritäten im Garten
- Fenster (Eiche) mit Wiener Profil individuell gefertigt
- italienische Terrassenplatten
- Zisterne für Gartenbewässerung und Toiletten
- Energieausweis A+
- Kupferarbeiten: Dachgauben, Dach Nebengebäude, Fallrohre, Regenrinnen und Außenbeleuchtungen
- Plissees für alle Fenster individuell gefertigt
- hochwertige Abschattung im Wintergarten und auf Terrasse (Dach und Seiten) einzeln per App/Smarthome steuerbar
- Dampfbad mit 2 Sitzplätzen in 3 Wärmestufen und Farbeinstellung und Regenwasserdusche
- Galerie und Wintergarten mit Sitzfensterbänken (Eiche Bianco)
- Kabelanschluss bzw. Internet über Vodafone oder 4G/5G Router möglich
- Dachterrasse mit Milchglasumrandung
- Bewässerung mit 5 verschiedenen Bereichen
- alles kernsaniert, alles neu (auch Elektrik, Wasserleitungen usw.)

**Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf**

## Alles zum Standort

Das Objekt in Heikendorf liegt in einer ruhigen, verkehrsarmen Sackgasse im Ortsteil Heikendorf, nur wenige Gehminuten von der Kieler Förde entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und bietet eine angenehme, eher gehobene Wohnqualität mit guter Nähe zu Naherholungsgebieten und zum Ortszentrum.

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt gut: Über die Bundesstraße 502 besteht eine schnelle Verbindung nach Kiel, die mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar ist. Zusätzlich ist Heikendorf in den regionalen Busverkehr eingebunden, sodass regelmäßige Verbindungen nach Kiel und in die umliegenden Orte bestehen. Als besondere Alternative bietet sich die Fährverbindung über die Förde an, die eine attraktive und oft zügige Verbindung nach Kiel ermöglicht.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, küstennahe Wohnlage mit solider Verkehrsanbindung, die vor allem für Pendler nach Kiel gut geeignet ist, auch wenn der öffentliche Nahverkehr weniger dicht ausgebaut ist als in einer Großstadt. Innerhalb einer Autostunde am internationalen Flughafen Hamburg.

**Objektnummer: 26053074 - 24226 Heikendorf**

## Sonstige Angaben

**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 vorbehalten 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: 26053074 - 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](mailto:kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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