

Heikendorf

# Stately villa in a quiet location with parkland

*Property ID: 25053149*



PURCHASE PRICE: 1.690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 425,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 2.590 m<sup>2</sup>

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## At a glance

Property ID	25053149
Living Space	ca. 425,23 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	01.01.2026
Rooms	13
Bedrooms	6
Bathrooms	5
Year of construction	1907
Type of parking	5 x Car port

Purchase Price	1.690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 133 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	10.04.2029	Final energy consumption	115.80 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1986



Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property



Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property



Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property



Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property



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

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

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



www.von-poll.com

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## The property





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)

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## A first impression

This stately turn-of-the-century villa with park-like grounds in a quiet location in Heikendorf offers numerous possibilities. Whether as a family residence with a multi-generational concept, living on the upper floors and using the ground floor as an office, or living while simultaneously renting out the separate apartments – the property offers a wide range of combinations. Built in 1907, the property exudes stylish elegance. In 1986, the raised ground floor and the basement underwent a comprehensive renovation. In 2000/2001, the upper floor and the attic were completely remodeled to create the separate apartments. The attic was also opened up and developed into a gallery. The apartments were further enhanced with a separate staircase and entrance. At the same time, a tower with a weather vane was constructed, replicating the historical model. The impressive raised ground floor is currently occupied by the owners and offers spacious living areas with high ceilings and an authentic period charm. After passing through the vestibule, you are welcomed by a bright and spacious entrance hall with a stylish ambiance. From there, to the left and straight ahead, you will find the two large bedrooms, the kitchen, the bathroom, and the guest WC. On the right are the elegant living areas: The living room features a bay window and a cozy fireplace and leads into a large dining room that can easily accommodate larger gatherings. From there, you can access the expansive terrace with views of the surrounding greenery and the natural pond. A comfortable reading or study is ideal as a retreat for focused work. The full basement beneath the house offers ample space and a wide range of potential uses. A total of four large rooms are available. An additional area with a sauna and shower provides a healthy escape from the stresses of everyday life. Among the most remarkable features of the property is the park-like garden with a natural pond of approximately 400 square meters and beautiful, mature trees. Here you can enjoy leisurely strolls and the beauty of nature, as well as swimming or taking a rowboat out for a spin in the summer. The granny flats are currently rented and generate rental income of €34,320.00 per year (indexed rent).

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Details of amenities

- Hohe Decken
- Eichenparkett
- Pitch Pine
- Moderne Einbauküchen
- Sauna
- Drei Einliegerwohnungen
- Separates Treppenhaus
- Eine Zwei- und eine Dreizimmer Wohnung im 1. OG
- Eine Dachgeschoss Maisonette Wohnung mit offener Galerie
- Separate Kellerräume für die Wohnungen
- Zusätzliche Mieteinnahmen iHv. 34.320€ p.a. (Indexmiete)
- Vollkeller mit großen Kellerräumen
- Moderne Heizungsanlage mit Niederbrennwertkessel
- Individuelle Heizkreise für jede Wohnung
- Parkähnliches Grundstück
- Großer Schwimmteich (ca. 400m²)
- Schwimmsteg und Boot
- Brunnen für Bewässerung
- 5 Carportplätze
- 4 Wallboxen für Elektroautos
- Elektrisches Hoftor



Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## All about the location

Die Immobilie liegt an einer verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Alt-Heikendorf, einem beliebten Wohnort am Ostufer der Kieler Förde im Kreis Plön.

Der Ort mit seinen ca. 9.000 Einwohnern vereint die Ruhe einer gewachsenen Gemeinde mit den Vorteilen einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen, viel Grün und eine hohe Wohnqualität aus.

Trotz der Ruhe liegt das Anwesen zentral - fußläufig erreichbar sind das Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte, Bus- und Fährlinien, Cafés und Restaurants, die Volkshochschule, die Gemeindebücherei, die Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Gymnasium, Kindergärten, der Hafen und der Strand mit seiner Promenade.

Ob Spaziergänge am Wasser, Segeln, Schwimmen oder einfach das Beobachten der vorbeiziehenden Schiffe – hier genießen Sie maritimes Lebensgefühl direkt vor der Haustür. Ein eleganter Golfplatz, Tennisplätze, der Seglerhafen, die Reitsporthalle oder zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu aktiven Stunden in der Natur ein.

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.

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

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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