

Heikendorf – Heikendorf

Wohnen und genießen auf zwei Etagen – welch ein Ausblick...

Property ID: 23053163.2



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135,64 m² • ROOMS: 4

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

At a glance

Property ID	23053163.2
Living Space	ca. 135,64 m ²
Available from	According to the arrangement
Floor	7
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1970

Purchase Price	355.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 14 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	25.02.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

The property

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Maklerhaus.

MONEY
HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 9/2022

Capital
MAKLER KOMPASS
2022
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für von Poll Immobilien
IM TEST: JAHRE Makler GUTEN RUS: KM 24

FAZ-INSTITUT
Begehrteste Immobilienmakler 2022
Kundenausgaben zu 13.500 Märkten
01/2022
FAZ.NET/Begehrteste-Immobilienmakler

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung 2022
von Poll Immobilien
Im Vergleich: 20 Immobilienmakler
Partner: Servicekriterien Gütesiegel
Handelsblatt.com - 08/06/2022

FAZ-INSTITUT
Höchste Qualität
Basis: Reputationsanalyse mit Fokus Qualität
10 | 2022
www.faz.net/themen-qualitaet

MONEY
HÖCHSTE REPUTATION
PRÄMIAT "JETZT ZERTIFIKAT" ANALYSE (FOCUS 10/22)
www.danischetest.de

VP
Beste Immobilienbörse 2021
★★★★★
Test 08/2021
Im Test: 100 Immobilienportale in Europa
VON POLL IMMOBILIEN KIEL

MONEY
HÖCHSTE KOMPETENZ
VON POLL IMMOBILIEN
6 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut im Test: 29 Immobilienmakler in Deutschland
Ausgabe 22/2022

www.von-poll.com

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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

A first impression

Willkommen in dieser atemberaubenden Maisonette-Wohnung hoch über den Dächern von Heikendorf, die einen unvergleichlichen Panoramablick auf die Kieler Förde und die Stadt Kiel bietet. Diese außergewöhnliche Immobilie erstreckt sich über die siebte und achte Etage eines eleganten Mehrfamilienhauses und bietet eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und erstklassiger Lage. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 136 Quadratmetern und einem gut durchdachten Grundriss von 4 Zimmern verspricht diese Wohnung ein beeindruckendes Wohnerlebnis. Die obere Etage der Wohnung in der achten Etage ist eine echte Rarität. Dank einer Sonderbaugenehmigung ist sie die einzige auf dieser Ebene. Hier finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Studio, das sich bei Bedarf in Zimmer aufteilen lässt, einen großzügigen Flur sowie ein geräumiges Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne. Die siebte Etage beherbergt ein gemütliches Wohnzimmer mit einer neu gefliesten Steinwand, moderner Elektrik, zahlreichen neuen Steckdosen und stilvollen Einbauleuchten. Ein weiteres Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche und ein Gäste-Badezimmer mit Dusche komplettieren diesen Bereich. Der Fußboden wurde erst kürzlich mit hochwertigem Tarkett Designbelag erneuert, wobei der alte Asbest-Fußboden sorgfältig entfernt wurde. Genießen Sie einen atemberaubenden Meerblick von Ihrem Esszimmer, Wohnzimmer, Studio und dem großzügigen Westbalkon. Diese Ausrichtung garantiert sonnige Stunden und spektakuläre Sonnenuntergänge direkt vor Ihrem Balkon. Diese Immobilie wurde in den Jahren 2021-2023 umfassend saniert und instand gehalten. Dank der Wärmedämmung sowie der oberen Lage bleibt die Wohnung auch im Winter angenehm warm. Das Gebäude verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage und es stehen keine größeren Reparaturen oder Sanierungen in naher Zukunft an. Die Wohnung ist derzeit an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete beträgt 15.000 Euro (1.250 Euro pro Monat), und die Jahres-Warmmiete beläuft sich auf 19.200 Euro (1.600 Euro pro Monat). Die obere Ebene (8. OG) dieser Maisonette- Eigentumswohnung wurde bereits bei der Erstellung des Gebäudes ausgebaut. Aus der Ergänzung des Bauscheins aus dem Jahr 1971 ergibt sich folgende besondere Auflage: "Die Räume dürfen nicht dem dauernden Schlafen dienen und keine selbständige Wohnung werden...." Inzwischen (2024) wurde eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung positiv beschieden, so dass durch einen nun erfolgenden Fenstertausch diese Auflage aufgehoben wurde und eine permanente Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt wurde. Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet einen luxuriösen Lebensstil in einer begehrten Lage. Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause sind, das modernen Wohnkomfort mit spektakulärer Aussicht vereint, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

Details of amenities

- Fördeblick
- Süd-West-Balkon
- Maisonettewohnung über die siebte und achte Etage
- Renoviert / Saniert
- Großflächige Fensterfronten
- Großes Wohn-/Esszimmer
- Ruhige Seitenstraße
- Aufzug
- Stellplatz vor der Haus
- Gut strukturierte Eigentümergemeinschaft
- Keller
- Fahrradkeller
- Dachbodenabteil
- Fahrradschuppen
- Gepflegte Wohnanlage

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

All about the location

Heikendorf ist eine idyllische Gemeinde an der Kieler Förde im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Lage ist geprägt von der Nähe zum Wasser, den vielen grünen Flächen und der guten Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und großen Gärten. Das Grundstück ist großzügig bemessen und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Direkt am Wasser gibt es einen Yachthafen und mehrere Strände, an denen man schwimmen, sonnen und Wassersport betreiben kann. Auch ein Golfplatz befindet sich in der Nähe. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In Heikendorf gibt es mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Kiel ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten. Insgesamt ist Heikendorf ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Natur und die Vorzüge einer gut ausgestatteten Gemeinde schätzen.

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

Property ID: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Robert Rothböck

Rathausmarkt 7 Eckernförde
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com