

Heikendorf

## Villa señorial en una zona tranquila con zonas verdes

*Número de propiedad: 25053149*



**PRECIO DE COMPRA: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 425,23 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.590 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25053149
Superficie habitable	ca. 425,23 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	01.01.2026
Habitaciones	13
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1907
Tipo de aparcamiento	5 x Puerto de coches

Precio de compra	1.690.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 133 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	10.04.2029	Consumo de energía final	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



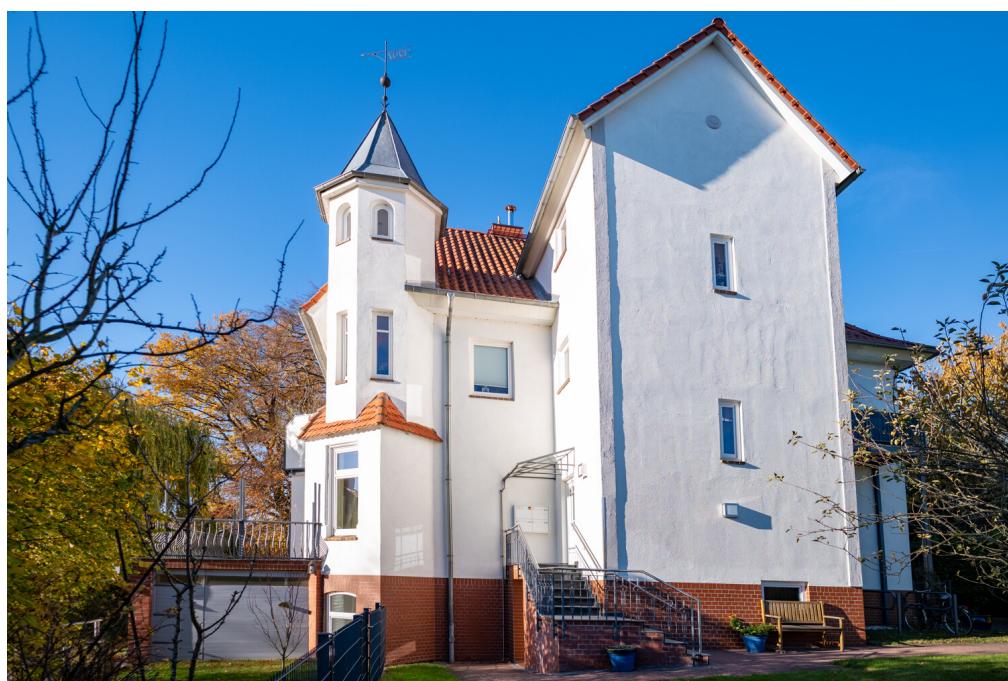
Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



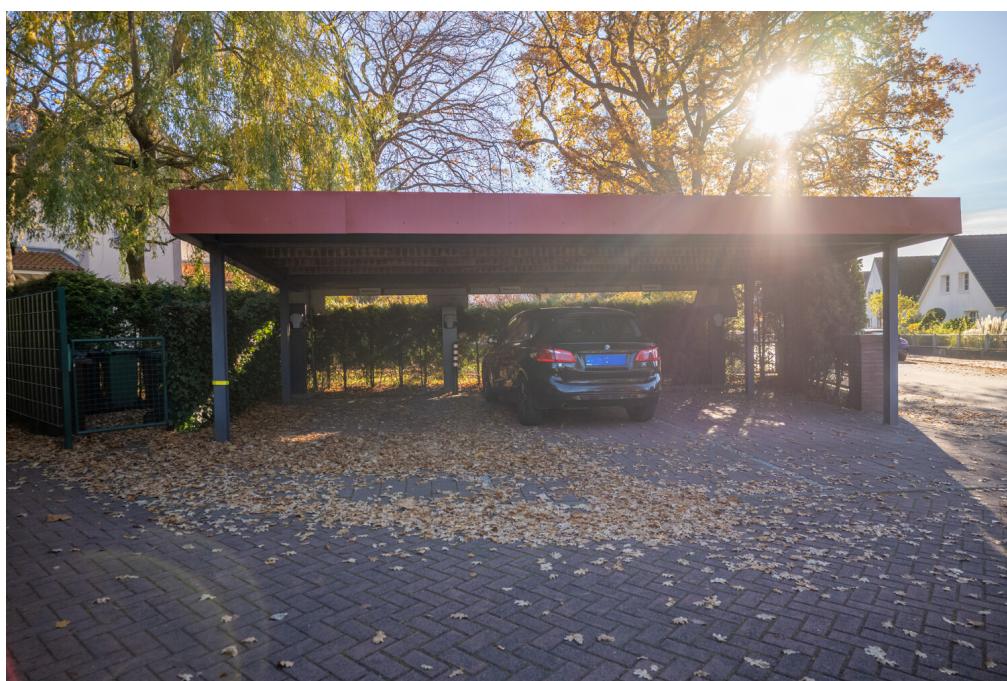
Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



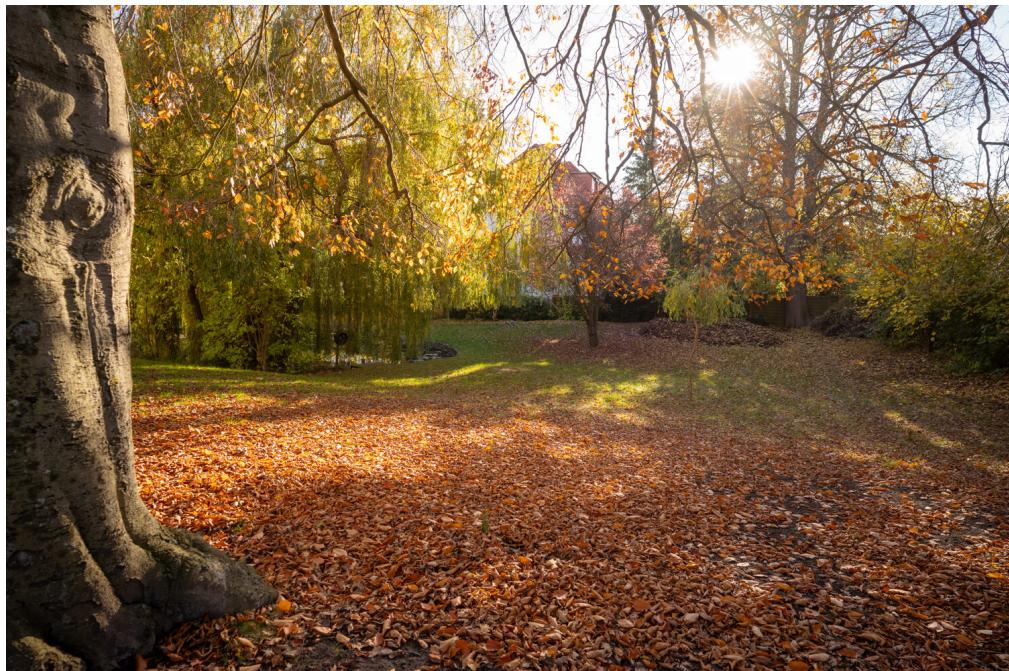
Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



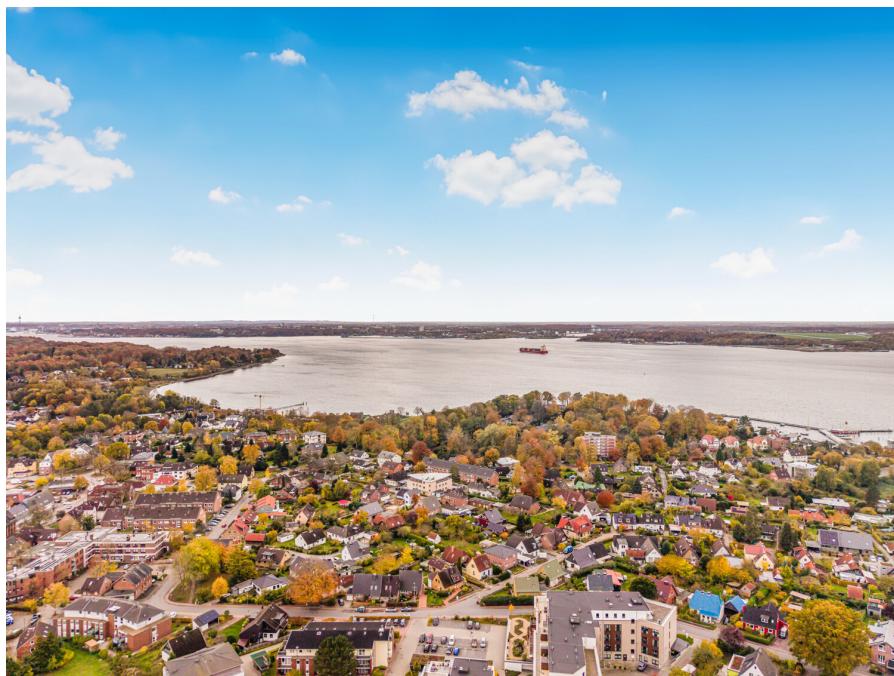
Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



## 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)

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

www.von-poll.com

VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024  
Top-Makler Kiel  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: BII Institut  
10 TESTI: 3.001 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

MONEY  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erreichten ebenfalls Gut  
im Test. 41 Hersteller  
wurden in keinem Fall  
ausgezeichnet.  
Ausgabe 9/2024  
★★★★★

DEUTSCHLAND  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

DEUTSCHLAND  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST.DE

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Arbeitsergebnisse  
02/2025  
laz.net/begehrteste-produkt-service

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La propiedad



**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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VP VON POLL  
FINANCE

von poll finance

www.vp-finance.de

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Una primera impresión

Esta majestuosa villa de principios de siglo, con jardines que imitan un parque, en una tranquila ubicación en Heikendorf, ofrece numerosas posibilidades. Ya sea como residencia familiar con un concepto multigeneracional, viviendo en las plantas superiores y utilizando la planta baja como oficina, o viviendo mientras se alquilan los apartamentos separados, la propiedad ofrece una amplia gama de combinaciones. Construida en 1907, la propiedad rezuma elegancia y estilo. En 1986, la planta baja elevada y el sótano se sometieron a una renovación integral. En 2000/2001, la planta alta y el ático se remodelaron por completo para crear los apartamentos separados. El ático también se abrió y se convirtió en una galería. Los apartamentos se enriquecieron aún más con una escalera y entrada independientes. Al mismo tiempo, se construyó una torre con veleta, replicando el modelo histórico. La impresionante planta baja elevada está actualmente ocupada por los propietarios y ofrece amplias salas de estar con techos altos y un auténtico encanto de época. Tras atravesar el vestíbulo, le da la bienvenida un amplio y luminoso recibidor con un ambiente elegante. Desde allí, a la izquierda y de frente, encontrará los dos amplios dormitorios, la cocina, el baño y el aseo de invitados. A la derecha se encuentran las elegantes zonas de estar: la sala de estar, con un ventanal y una acogedora chimenea, da paso a un amplio comedor, ideal para reuniones más numerosas. Desde allí, se accede a la amplia terraza con vistas a la vegetación circundante y al estanque natural. Un cómodo espacio de lectura o estudio es ideal como refugio para trabajar con concentración. El sótano completo bajo la casa ofrece amplio espacio y una amplia gama de usos. Dispone de un total de cuatro amplias habitaciones. Una zona adicional con sauna y ducha ofrece un escape saludable del estrés diario. Entre las características más destacables de la propiedad se encuentra el jardín tipo parque con un estanque natural de aproximadamente 400 metros cuadrados y hermosos árboles maduros. Aquí podrá disfrutar de tranquilos paseos y de la belleza de la naturaleza, así como de nadar o dar una vuelta en bote de remos en verano. Los apartamentos para invitados están actualmente alquilados y generan unos ingresos por alquiler de 34.320,00 € al año (renta indexada).

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Detalles de los servicios

- 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. 400m<sup>2</sup>)
- Schwimmsteg und Boot
- Brunnen für Bewässerung
- 5 Carportplätze
- 4 Wallboxen für Elektroautos
- Elektrisches Hoftor

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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