

Heikendorf

Villa majestueuse dans un endroit calme avec parc

CODE DU BIEN: 25053149



PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 425,23 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.590 m²

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN | 25053149 |
| Surface habitable | ca. 425,23 m² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Disponible à partir du | 01.01.2026 |
| Pièces | 13 |
| Chambres à coucher | 6 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1907 |
| Place de stationnement | 5 x Abri de voitures |

| | |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat | 1.690.000 EUR |
| Type de bien | Villa |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 133 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Informations énergétiques

| | | | |
|--|---------------------|--|---|
| Chauffage | Huile | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 10.04.2029 | Consommation finale d'énergie | 115.80 kWh/m²a |
| Source d'alimentation | Combustible liquide | Classement énergétique | D |
| | | Année de construction selon le certificat énergétique | 1986 |

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

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



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

La propriété





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

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Une première impression

Cette majestueuse villa du début du XXe siècle, nichée dans un parc arboré au calme à Heikendorf, offre de nombreuses possibilités. Résidence familiale multigénérationnelle, habitation des étages supérieurs et bureau au rez-de-chaussée, ou encore location des appartements indépendants : la propriété se prête à de multiples aménagements. Construite en 1907, elle respire l'élégance. En 1986, le rez-de-chaussée surélevé et le sous-sol ont fait l'objet d'une rénovation complète. En 2000/2001, l'étage et les combles ont été entièrement réaménagés pour créer les appartements. Les combles ont également été ouverts et transformés en galerie. Les appartements bénéficient d'un escalier et d'une entrée indépendants. Une tour surmontée d'une girouette, réplique du modèle d'époque, a été construite à la même époque. L'impressionnant rez-de-chaussée surélevé, actuellement occupé par ses propriétaires, offre de vastes espaces de vie aux hauts plafonds et au charme authentique de l'époque. Passé le vestibule, on découvre un hall d'entrée lumineux et spacieux à l'ambiance raffinée. De là, à gauche et tout droit, vous trouverez les deux grandes chambres, la cuisine, la salle de bains et les toilettes invités. À droite se trouvent les élégants espaces de vie : le salon, agrémenté d'une baie vitrée et d'une cheminée chaleureuse, donne sur une grande salle à manger pouvant accueillir de nombreux convives. De là, vous accédez à la vaste terrasse offrant une vue imprenable sur la verdure environnante et l'étang naturel. Un coin lecture ou bureau confortable est idéal pour se concentrer et travailler. Le sous-sol complet, situé sous la maison, offre un espace généreux et de nombreuses possibilités d'aménagement. Il comprend quatre grandes pièces. Un espace supplémentaire avec sauna et douche permet de se détendre et d'échapper au stress du quotidien. Parmi les atouts majeurs de la propriété figure le jardin paysager avec son étang naturel d'environ 400 m² et ses magnifiques arbres matures. Vous pourrez vous y promener tranquillement et admirer la beauté de la nature, mais aussi vous baigner ou faire un tour en barque en été. Les dépendances sont actuellement louées et génèrent un revenu locatif annuel de 34 320 € (loyer indexé).

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 115.80 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25053149 - 24226 Heikendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com