

Heikendorf

# Energieeffiziente Bauhaus-Villa mit Fördeblick

???????? ??????????: 25053176

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.498.850 EUR • ??????????: ca. 293 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 625 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ??? ??????

|                     |                     |                 |                                                                                       |
|---------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25053176            | ????? ??????    | 1.498.850 EUR                                                                         |
| ???????????         | ca. 293 m²          | ?????           | ???????????                                                                           |
| ?????????           | 6                   | ??????????????? | ???????????????                                                                       |
| ???????????         | 4                   | ???????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????         | 3                   | ?????????       | ???????                                                                               |
| ????? ????????????  | 2011                | ???????????     | ca. 120 m²                                                                            |
| ?????? ???????????? | 4 x ????????????    | ????????        | ????????, WC<br>???????????,<br>????????, ??????,<br>??????, ??????????               |
| ?????? ???????????? | ?????? ???????????? |                 |                                                                                       |

??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????????????              | ???????                                                                       | 20.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.08.2035                  | ?????????????<br>??????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ??????????????              | ????????????<br>??????????????<br>????????????                                | A+            |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011          |

??????? ???????? : 25053176 - 24226 Heikendorf

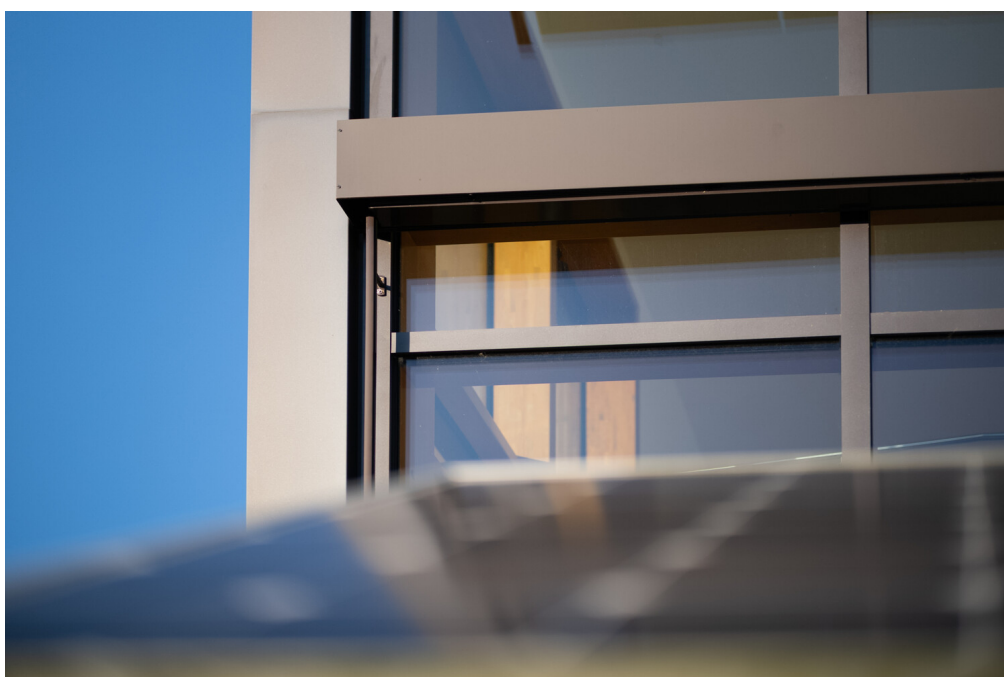
?? ????????





??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????



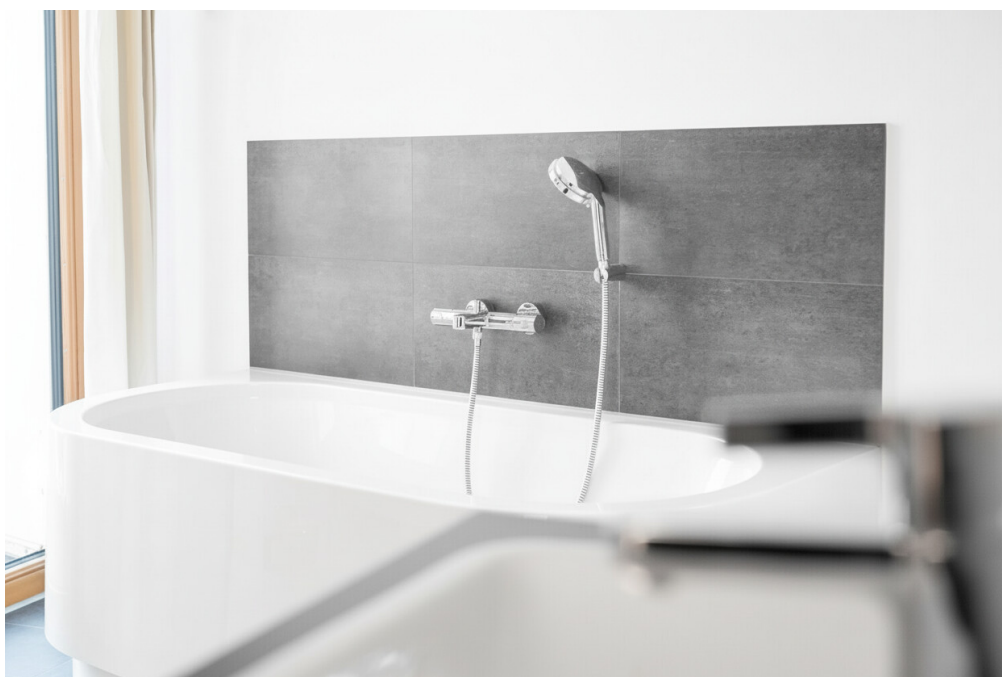
??????? ???????? : 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????





??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????



## 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)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



??????? ?????????: 25053176 - 24226 Heikendorf

?? ????????



**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**

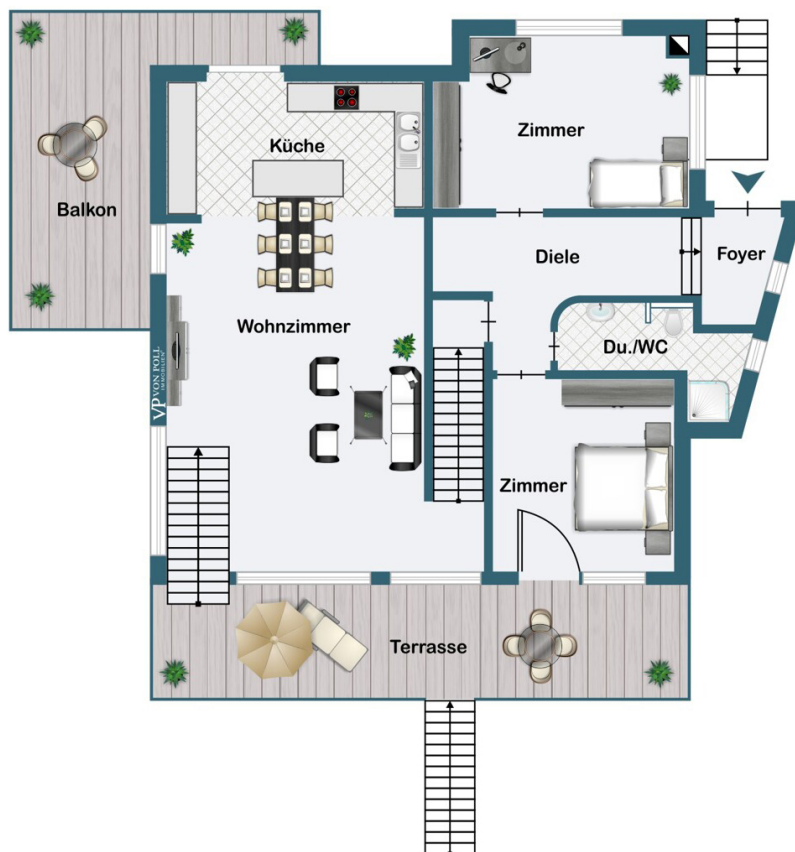
VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



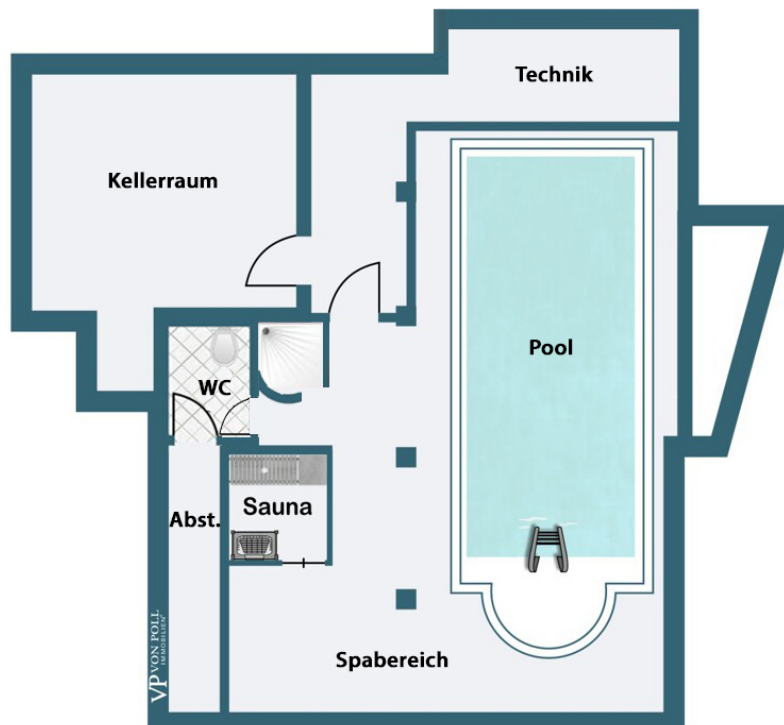
[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

??????? ???????? : 25053176 - 24226 Heikendorf

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

## ??? ?????? ??????????

Diese außergewöhnliche Villa im Bauhausstil in Heikendorf-Kitzeberg vereint moderne Architektur, exklusiven Wohnkomfort und höchste Energieeffizienz. In unmittelbarer Nähe zur Kieler Förde gelegen, bietet die Immobilie einen traumhaften Wasserblick und ein zukunftsweisendes, nachhaltig konzipiertes Wohnkonzept.

Das im Jahr 2011 in massiver Bauweise nach KfW-70-Standard errichtete freistehende Einfamilienhaus verfügt über einen Energiebedarf von lediglich 19 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Die Energieeffizienzklasse A+ bestätigt den außergewöhnlich niedrigen Energieverbrauch – und das inklusive des beheizten Schwimmbads. Die Versorgung erfolgt über eine moderne Erdwärmepumpe mit Tiefensonde, die rund 75 % des Wärmebedarfs direkt aus der Erde deckt. Dadurch bleiben die Betriebs- und Heizkosten dauerhaft niedrig und sind unabhängig von fossilen Energieträgern.

Auf dem Dach ist zusätzlich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW installiert, die jährlich erhebliche Stromerträge generiert. Diese kann bei Bedarf vollständig auf Eigenverbrauch umgestellt werden, wodurch das Haus noch autarker wird. Eine Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge unterstreicht den nachhaltigen Anspruch dieser Immobilie.

Großzügige, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Sicherheitsbeschlägen, eine intelligente Beschattungsanlage mit außenliegenden Lamellen sowie die konsequente Südwest-Ausrichtung sorgen für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie bei gleichzeitig kontrolliertem Wärmeschutz. Abgerundet wird das energetische Gesamtkonzept durch eine komfortable Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die kontinuierlich Frischluft zuführt, ohne Energie zu verlieren.

Ein besonderes Highlight ist der energieeffizient ausgelegte SPA-Bereich. Das Schwimmbad mit Überlaufbecken, Gegenstromanlage und Bio-Sauna wird ganzjährig genutzt und erreicht dennoch einen Energieverbrauch, der dem eines herkömmlichen Wohnraums entspricht. Dies wird unter anderem durch eine zusätzliche ISO-Dämmung, eine Abdeckfolie zur Verdunstungsminimierung, eine Entfeuchtungsanlage sowie die Beheizung von Wasser und Raum über die Erdwärmepumpe ermöglicht.

Auf rund 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Grundrissgestaltung. Bodentiefe Fensterfronten verbinden Innen- und Außenraum harmonisch und schaffen ein offenes, modernes Wohngefühl. Eine hochwertige

Ausstattung, ein KNX-Bussystem, eine Fußbodenheizung, die Klimatisierung einzelner Räume sowie ein Glasfaseranschluss runden das technisch anspruchsvolle Gesamtkonzept ab.

Das ca. 625 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und ergänzt das nachhaltige Wohnen durch einen Mähroboter, eine großzügige Holzterrasse und weitere funktionale Außenflächen.

Diese Immobilie steht für Luxus, Hightech und konsequente Energieeffizienz. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein modernes Zuhause mit minimalen Betriebskosten, hoher Zukunftssicherheit und exklusiver Lage an der Kieler Förde suchen. Einziehen, wohlfühlen – und langfristig energieeffizient wohnen.

??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

## ??????????????? ??? ?????????

### Energieeffizient und Nachhaltig

- Energieeffizienzklasse A+
- Extrem niedriger Energiebedarf von ca. 19 kWh/(m<sup>2</sup>·a).
- Erdwärmepumpe mit Tiefensonde zur nachhaltigen Wärmeversorgung
- ca. 75 % regenerative Energiegewinnung
- Photovoltaikanlage mit ca. 12 kW Leistung
- Möglichkeit zur Umstellung auf Eigenstromnutzung
- Wallbox (11 kW) für Elektrofahrzeuge
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

### Gebäude & Technik

- Massive Bauweise im modernen Bauhausstil
- 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- Hochwertige Sicherheitsbeschläge an Fenstern und Türen
- Außenliegende Beschattungsanlage mit verstellbaren Lamellen
- KNX-Bussystem für smarte Haussteuerung
- Hochwertige Dämmung der Gebäudehülle

### Wohnen & Komfort

- ca. 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige, offene Grundrissgestaltung
- Bodentiefe Fensterfronten für maximale Lichtausbeute
- Hochwertige Bodenbeläge
- Hochwertige Bäder mit hochwertiger Ausstattung

### Wellness & SPA

- Energieeffizienter SPA-Bereich mit Schwimmbad
- Beheizung des Pools über eine Erdwärmepumpe

### Bio-Sauna

- zusätzliche ISO-Dämmung im Poolbereich
- Entfeuchtungsanlage
- Separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Außenbereich

- ca. 625 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Pflegeleicht angelegter Garten
- Großzügige Holzterrasse
- Mähroboter

?????? ?????: 25053176 - 24226 Heikendorf

??? ??? ???? ????????

Die Immobilie liegt in exzellenter Wohnlage in Heikendorf-Kitzeberg, das zu den begehrtesten Adressen an der Kieler Förde zählt. Die Nähe zum Wasser, die gewachsene Nachbarschaft und die ruhige, grüne Umgebung prägen den hohen Wohnwert dieses Standorts. Kitzeberg steht seit Jahrzehnten für exklusives Wohnen, Werthaltigkeit und eine besonders hohe Lebensqualität.

Die Kieler Förde ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: von Spaziergängen am Wasser über Segelsport bis hin zu Rad- und Joggingstrecken entlang der Küste. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Kieler Innenstadt, zu den Kieler Kliniken, zur Universität und zu den Kieler Wirtschaftsstandorten, die alle in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Die Infrastruktur in Heikendorf ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine komfortable Verbindung nach Kiel und in die umliegenden Gemeinden sicherstellt.

Auch unter dem Aspekt der nachhaltigen Mobilität überzeugt die Lage: Kurze Wege, gut ausgebaut Radwege und eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Ziele reduzieren den individuellen Verkehrsaufwand und ergänzen das energieeffiziente Wohnkonzept der Immobilie ideal.

Die Kombination aus Fördenähe, Ruhe, urbaner Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer. Gleichzeitig gilt Kitzeberg als äußerst wertstabiler Standort, der auch langfristig eine sichere Investition darstellt.

Diese Lage verbindet naturnahes, ruhiges Wohnen mit urbanem Komfort – ideal für Käufer, die Wert auf Nachhaltigkeit, Lebensqualität und langfristige Werthaltigkeit legen.



??????? ???????: 25053176 - 24226 Heikendorf

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ?????????: 25053176 - 24226 Heikendorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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