

Heikendorf

Herrschaftliche Villa in ruhiger Lage mit Parkgrundstück

????????? ??????????: 25053149



???? ??????: 1.690.000 EUR • ??????????: ca. 425,23 m² • ??????: 13 • ?????? ????: 2.590 m²

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25053149	????? ???????	1.690.000 EUR
???????????	ca. 425,23 m ²	?????	?????
????? ??????	???????????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	01.01.2026		
?????????	13		
???????????	6	????? ??????????????	2025
?????????	5	?????????	???????
????? ?????????????	1907	?????????????	ca. 133 m ²
????? ?????????????	5 x ?????????? ???	??????	
	?????????????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	10.04.2029	??????????	
????????????????		??????	115.80 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
???? ???????????	????	??????????	
		??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1986
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????? : 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



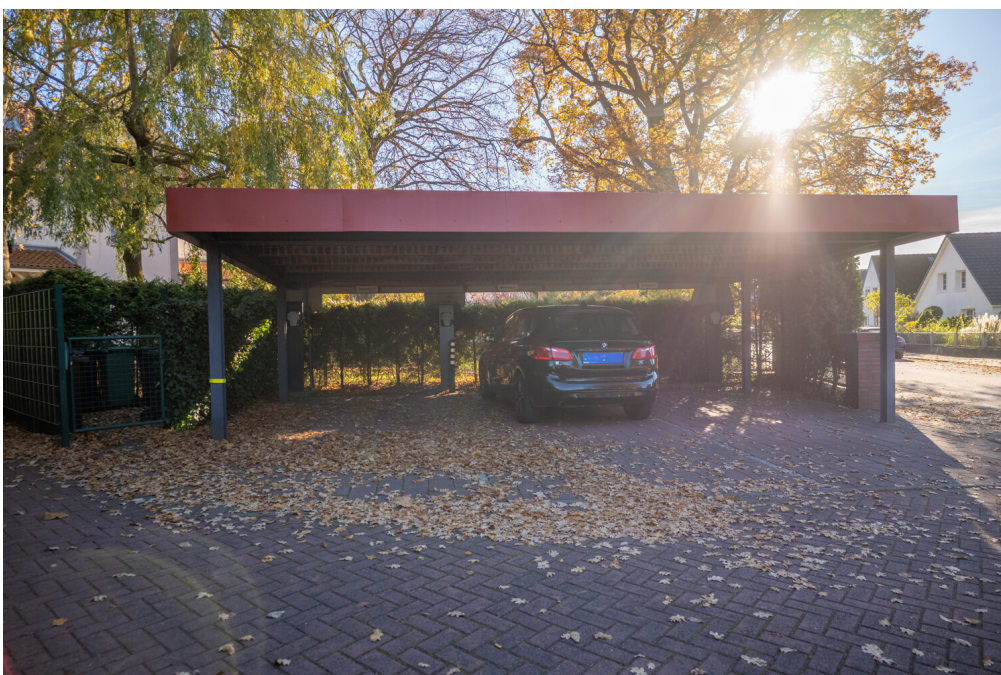
??????? ???????? : 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ???????



??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????



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

??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

?? ????????

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 10/2021
Top-Makler Kiel
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IFA Institut
IM TEST: 3.083 Makler
GEFÜRGT: BIK: 10/23



MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
100 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
im Test 16 Immobilien
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024



**DEUTSCHLAND
TEST**
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTEST



**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTEST



F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Anbieterreputation
02/2025
faz.net/begehrteste-produkte-services



VP
Bestimmungspreis
2023
★★★★★
Im Test 410
Immobilienmakler in 10
Ländern
VON POLL IMMOBILIEN
faz

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25053149 - 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

?????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

Diese herrschaftliche Gründerzeitvilla mit parkähnlichem Grundstück in ruhiger Lage von Heikendorf bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Familienresidenz mit Mehrgenerationenkonzept, Wohnen in den Obergeschossen und Büronutzung im Erdgeschoss, Wohnen mit gleichzeitigem Vermieten der Einliegerwohnungen - das Anwesen bietet vielfältigste Kombinationsmöglichkeiten

Erbaut im Jahre 1907, strahlt das Anwesen stilvolle Eleganz aus. Im Jahr 1986 wurden das Hochparterre und der Keller einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Im Jahr 2000/2001 wurden das Obergeschoss und das Dachgeschoss komplett umgebaut, um die Einliegerwohnungen zu schaffen. Darüber hinaus wurde das Dachgeschoss geöffnet und als Galerie erschlossen. Die Einliegerwohnungen wurden darüber hinaus mit einem separaten Treppenhaus und Hauseingang ausgestattet. Parallel dazu wurde gemäß dem historischen Vorbild ein Turm mit Wetterfahne errichtet.

Das repräsentative Hochparterre wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und bietet großzügigen Wohnraum mit hohen Decken und einem authentischen Altbau-Flair. Nach dem Passieren des Windfangs empfängt Sie das helle und großzügige Entrée in einem stilvollen Ambiente. Von dort aus erreichen Sie linker Hand und geradeaus die beiden großen Schlafzimmer, die Küche, das Bad und das Gäste-WC. Auf der rechten Seite befinden sich die eleganten Wohnräume: Das Wohnzimmer verfügt über einen Erker und einen gemütlichen Kamin und führt in ein großes Speisezimmer, das auch Platz für eine größere Gesellschaft bietet. Von dort aus geht es auf die ausladende Terrasse mit Blick ins Grüne und auf den Naturteich. Ein gemütliches Lese- oder Arbeitszimmer eignet sich ideal als Rückzugsort für konzentrierte Arbeit. Der Vollkeller unter dem Haus bietet reichlich Fläche und umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen dazu vier große Räume zur Verfügung. Ein zusätzlicher Bereich mit Sauna und Dusche ermöglicht eine gesunde Auszeit vom stressigen Alltag.

Zu den bemerkenswertesten Merkmalen der Liegenschaft zählt der parkähnliche Garten mit einem etwa 400 Quadratmeter großen Naturteich und einem wunderschönen, alten Baumbestand. Hier lässt es sich vortrefflich Flanieren und die Natur genießen sowie im Sommer schwimmen oder eine Runde mit dem Ruderboot drehen.

Die Einliegerwohnungen sind derzeit vermietet und generieren Mieteinnahmen in Höhe von 34.320,00 € pro Jahr (Indexmiete).

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

- 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

??????? ???????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

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.

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

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.

??????? ?????????: 25053149 - 24226 Heikendorf

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

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

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

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

www.von-poll.com