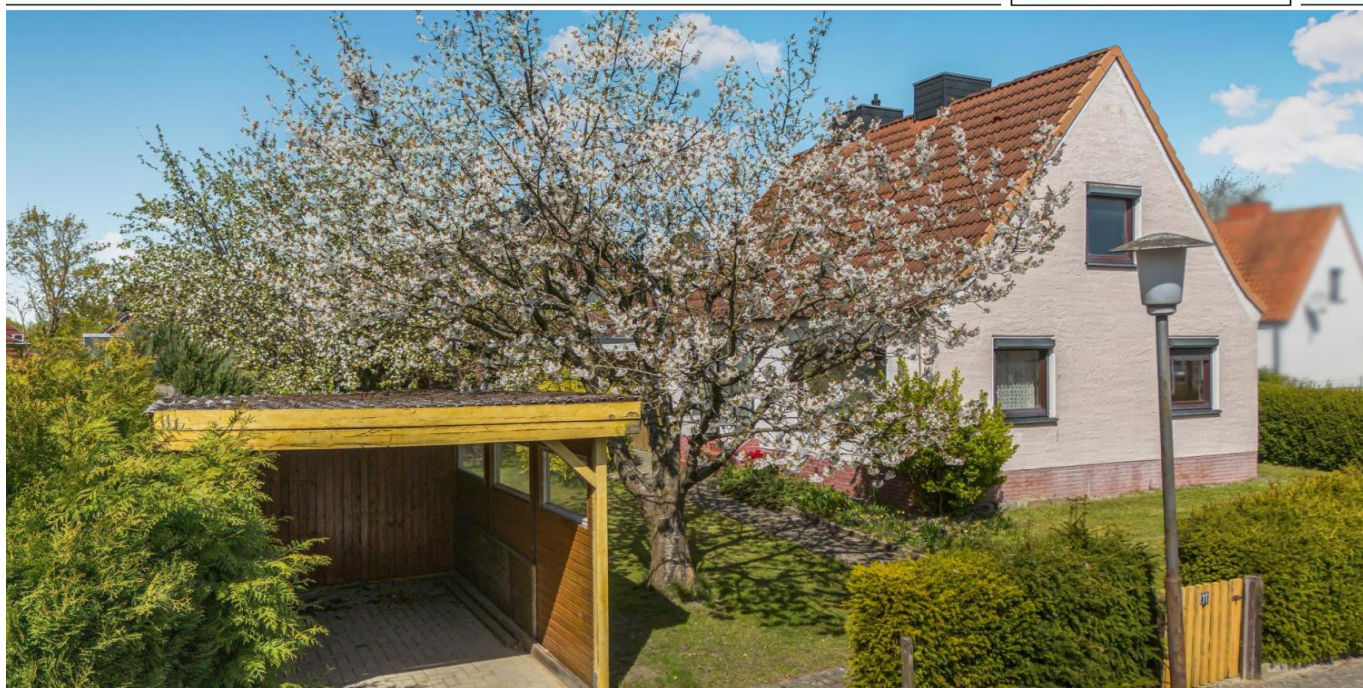


Heikendorf

# Charmantes Einfamilienhaus im Herzen von Heikendorf – Südwestgarten, und fußläufig zur Ostsee

Αριθμός ακινήτου: 26053083



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 273.850 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 378 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf**

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

Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26053083</b>	???? ??????	<b>273.850 EUR</b>
??????????	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	<b>4.5</b>	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	<b>2</b>	????????? ????????????	???????
??????????	<b>2</b>	?????????????????????????	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
????? ??????????????	<b>1951</b>	??????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ??????????????? ?????????
?????? ??????????????	<b>1 x ?????????? ??? ?????????????</b>		

Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	????????? ??????? ???????????	<b>371.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ???????? ???	<b>04.05.2036</b>	?????????? ?????????????? ??????????	<b>H</b>
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1954</b>

Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 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](mailto:kiel@von-poll.com) | [www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)



Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf

?? ???????

**Unser Team in Kiel:**  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*

The image displays six award certificates arranged in two rows of three. The top row includes: 1. 'TEST INNOVATIONSPREIS 2022 DEUTSCHLANDS INNOVATIVSTE UNTERNEHMEN VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 2. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT; 3. 'SZ Institut Innovativste Unternehmen 2025 von Poll Immobilien GmbH' from SZ Institut. The bottom row includes: 4. 'MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN' from MONEY; 5. 'TEST UNTERNEHMEN DES JAHRES 2025 VON POLL IMMOBILIEN' from TEST; 6. 'F.A.Z. INSTITUT DEUTSCHLANDS BEGEHRTESTE IMMOBILIENMAKLER VON POLL IMMOBILIEN' from F.A.Z. INSTITUT.

## Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin

Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf**

**???** **?????** **?????????**

**Dieses charmante Einfamilienhaus in zentraler Lage von Heikendorf bietet eine ideale Kombination aus wohnfreundlicher Raumaufteilung, gepflegtem Grundstück und attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich in der beliebten Stettiner Straße und überzeugt durch die fußläufige Nähe zum Strand, zur Ortsmitte sowie die gute Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel.**

**Auf einer Wohnfläche von ca. 80,00 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 4,5 Zimmer mit hellen und freundlichen Wohnräumen sowie einer funktionalen Aufteilung. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer, ein Arbeitszimmer sowie eine große Küche mit angrenzendem Duschbad. Im Dachgeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung.**

**Die Immobilie wurde in den 1980er Jahren in wesentlichen Bereichen modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem Dach, Elektrik und Fenster erneuert. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem guten baulichen Zustand, bietet jedoch gleichzeitig Modernisierungspotenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.**

**Das ca. 378 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über einen eingewachsenen Garten mit sonniger Südwest-Ausrichtung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Teilkeller mit praktischer Außentreppe bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.**

**Die gewachsene und beliebte Wohnlage macht diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Käufer interessant, die die Nähe zur Ostsee und die Vorteile einer zentralen Infrastruktur zu schätzen wissen.**

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf**

**?????????????? ???? ????????**

- Einfamilienhaus in zentraler Lage von Heikendorf (Stettiner Straße)
- 4,5 Zimmer
- Helle und freundliche Wohnräume
- Große Küche
- Funktionale Raumaufteilung
- Modernisierungen in den 1980er Jahren (Dach, Elektrik, Fenster)
- Insgesamt guter baulicher Zustand mit Modernisierungsbedarf
- Teilkeller mit praktischer Außentreppe
- Eingewachsener Garten
- Südwest-Ausrichtung des Gartens (sonnige Lage)
- Fußläufige Erreichbarkeit von Strand und Ortsmitte
- Gute Anbindung nach Kiel
- Gewachsene, beliebte Wohnlage

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Immobilie befindet sich in zentraler und begehrter Lage von Heikendorf in der Stettiner Straße, einer ruhigen Wohnstraße mit gewachsener Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnstruktur.**

**Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die fußläufige Erreichbarkeit sowohl der charmanten Ortsmitte als auch des Strandes. Die Nähe zur Kieler Förde bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden am Meer.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu erreichen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Kiel machen den Standort auch für Pendler attraktiv.**

**Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität in direkter Nähe zur Ostsee.**

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 24226 Heikendorf**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26053083 - 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)**