

Heikendorf – Heikendorf

# Wohnen und genießen auf zwei Etagen – Welch ein Ausblick...

???????? ??????????: 23053163.2



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

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 135,64 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23053163.2	????? ???????	355.000 EUR
?????????????	ca. 135,64 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
?????????	4		
????????????? ??? ?????????????	3	????? ????????????????	2023
?????????????	2	????????????????????????? ?????????	ca. 14 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1970	?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????, ????????????

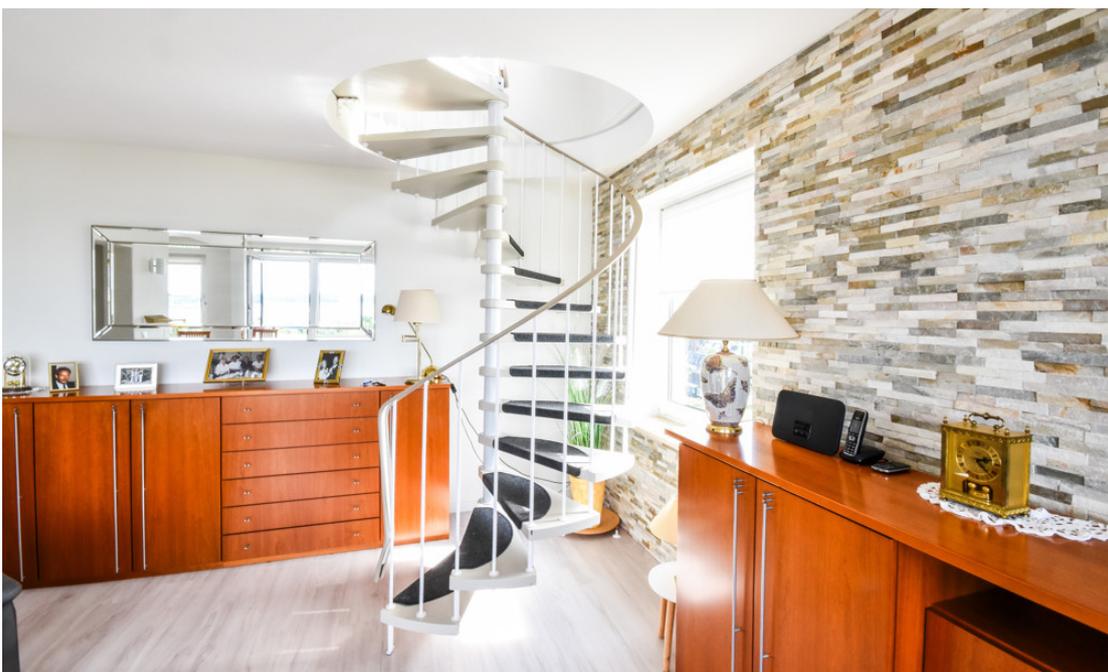
???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????		?????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	118.30 kWh/m²a
??????????????	25.02.2030	?????????????	
??????????????????		?????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????



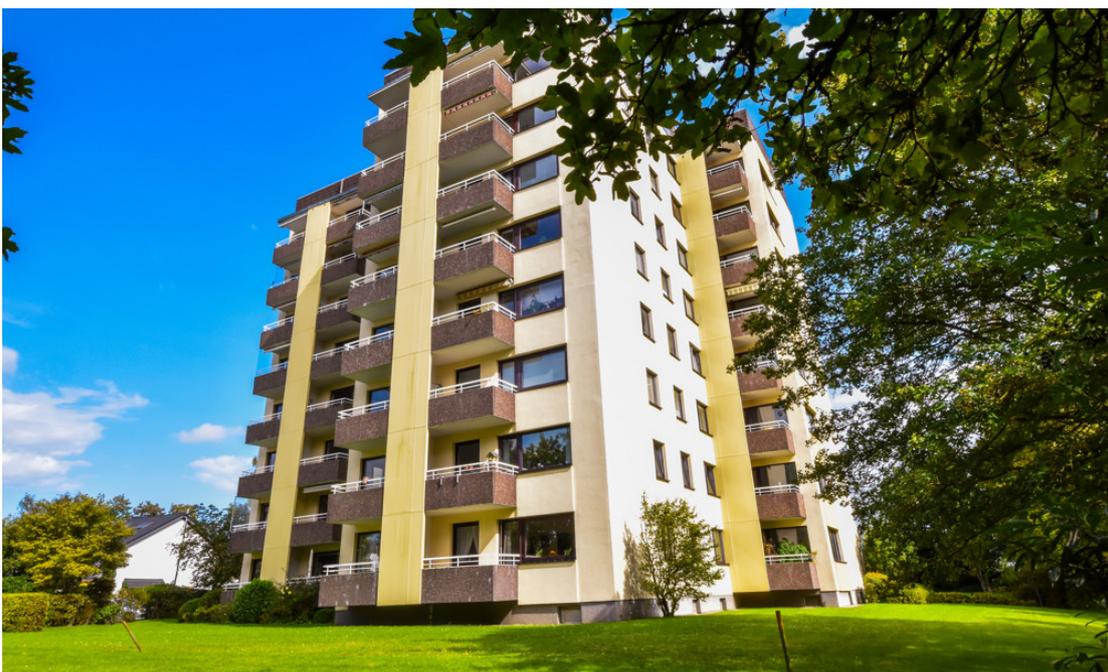
???????? ?????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ????????



???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

?? ?????????

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



www.von-poll.com



**IHNEN GEFÄHRT, 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

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

Willkommen in dieser atemberaubenden Maisonette-Wohnung hoch über den Dächern von Heikendorf, die einen unvergleichlichen Panoramablick auf die Kieler Förde und die Stadt Kiel bietet. Diese außergewöhnliche Immobilie erstreckt sich über die siebte und achte Etage eines eleganten Mehrfamilienhauses und bietet eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und erstklassiger Lage. Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 136 Quadratmetern und einem gut durchdachten Grundriss von 4 Zimmern verspricht diese Wohnung ein beeindruckendes Wohnerlebnis. Die obere Etage der Wohnung in der achten Etage ist eine echte Rarität. Dank einer Sonderbaugenehmigung ist sie die einzige auf dieser Ebene. Hier finden Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Studio, das sich bei Bedarf in Zimmer aufteilen lässt, einen großzügigen Flur sowie ein geräumiges Badezimmer mit einer entspannenden Badewanne. Die siebte Etage beherbergt ein gemütliches Wohnzimmer mit einer neu gefliesten Steinwand, moderner Elektrik, zahlreichen neuen Steckdosen und stilvollen Einbauleuchten. Ein weiteres Schlafzimmer, eine gut ausgestattete Küche und ein Gäste-Badezimmer mit Dusche komplettieren diesen Bereich. Der Fußboden wurde erst kürzlich mit hochwertigem Tarkett Designbelag erneuert, wobei der alte Asbest-Fußboden sorgfältig entfernt wurde. Genießen Sie einen atemberaubenden Meerblick von Ihrem Esszimmer, Wohnzimmer, Studio und dem großzügigen Westbalkon. Diese Ausrichtung garantiert sonnige Stunden und spektakuläre Sonnenuntergänge direkt vor Ihrem Balkon. Diese Immobilie wurde in den Jahren 2021-2023 umfassend saniert und instand gehalten. Dank der Wärmedämmung sowie der oberen Lage bleibt die Wohnung auch im Winter angenehm warm. Das Gebäude verfügt über eine solide Instandhaltungsrücklage und es stehen keine größeren Reparaturen oder Sanierungen in naher Zukunft an. Die Wohnung ist derzeit an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete beträgt 15.000 Euro (1.250 Euro pro Monat), und die Jahres-Warmmiete beläuft sich auf 19.200 Euro (1.600 Euro pro Monat). Die obere Ebene (8. OG) dieser Maisonette- Eigentumswohnung wurde bereits bei der Erstellung des Gebäudes ausgebaut. Aus der Ergänzung des Bauscheins aus dem Jahr 1971 ergibt sich folgende besondere Auflage: "Die Räume dürfen nicht dem dauernden Schlafen dienen und keine selbständige Wohnung werden...." Inzwischen (2024) wurde eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung positiv beschieden, so dass durch einen nun erfolgenden Fenstertausch diese Auflage aufgehoben wurde und eine permanente Nutzung zu Wohnzwecken genehmigt wurde. Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung bietet einen luxuriösen Lebensstil in einer begehrten Lage. Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause sind, das modernen Wohnkomfort mit spektakulärer Aussicht vereint, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung, um alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

- Fördeblick
- Süd-West-Balkon
- Maisonettewohnung über die siebte und achte Etage
- Renoviert / Saniert
- Großflächige Fensterfronten
- Großes Wohn-/Esszimmer
- Ruhige Seitenstraße
- Aufzug
- Stellplatz vor der Haus
- Gut strukturierte Eigentümergemeinschaft
- Keller
- Fahrradkeller
- Dachbodenabteil
- Fahrradschuppen
- Gepflegte Wohnanlage

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

Heikendorf ist eine idyllische Gemeinde an der Kieler Förde im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Lage ist geprägt von der Nähe zum Wasser, den vielen grünen Flächen und der guten Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und großen Gärten. Das Grundstück ist großzügig bemessen und bietet viel Platz zum Entspannen und Spielen. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Direkt am Wasser gibt es einen Yachthafen und mehrere Strände, an denen man schwimmen, sonnen und Wassersport betreiben kann. Auch ein Golfplatz befindet sich in der Nähe. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In Heikendorf gibt es mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Kiel ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten. Insgesamt ist Heikendorf ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Nähe zur Natur und die Vorzüge einer gut ausgestatteten Gemeinde schätzen.

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2030. Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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 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.

???????? ??????????: 23053163.2 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

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

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

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7 Eckernförde  
E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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