

Heikendorf

Impozáns villa csendes, parkosított helyen

VP azonosító: 25053149



VÉTELÁR: 1.690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 425,23 m² • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 2.590 m²

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Áttekintés

VP azonosító	25053149	Vételár	1.690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 425,23 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontytfelület	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	01.01.2026	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	13	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	5	Hasznos terület	ca. 133 m ²
Építés éve	1907	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	5 x Beálló		

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.04.2029
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	115.80 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



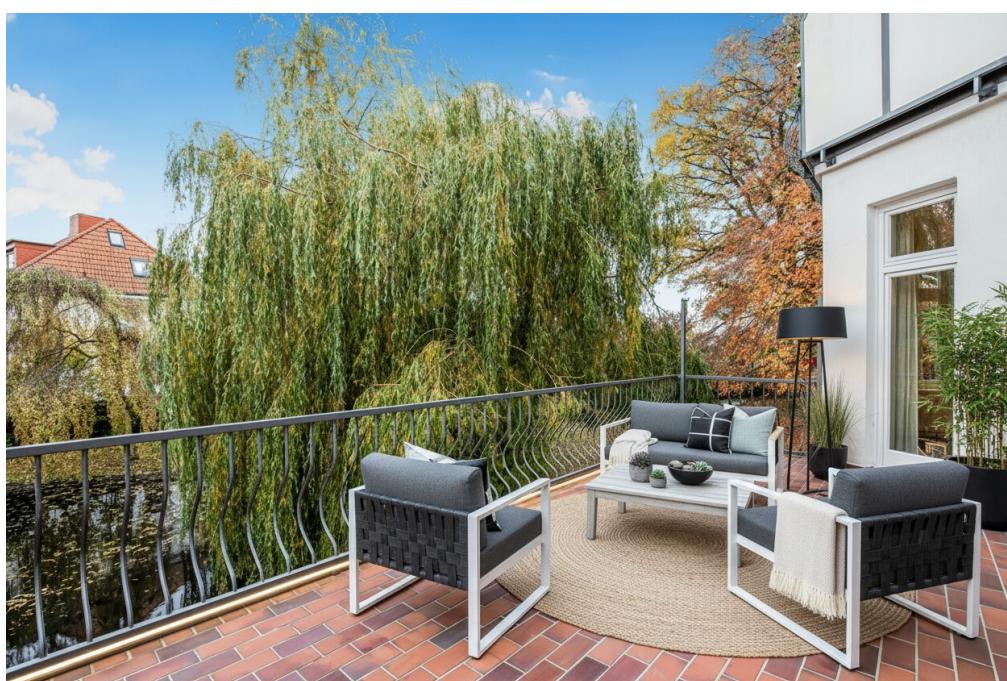
VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



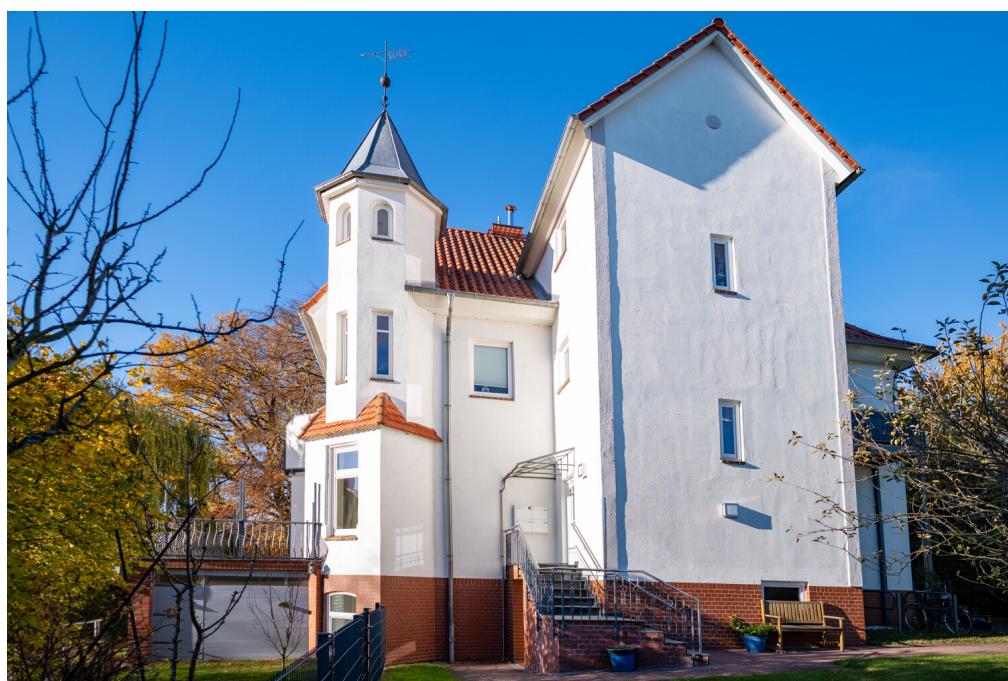
VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



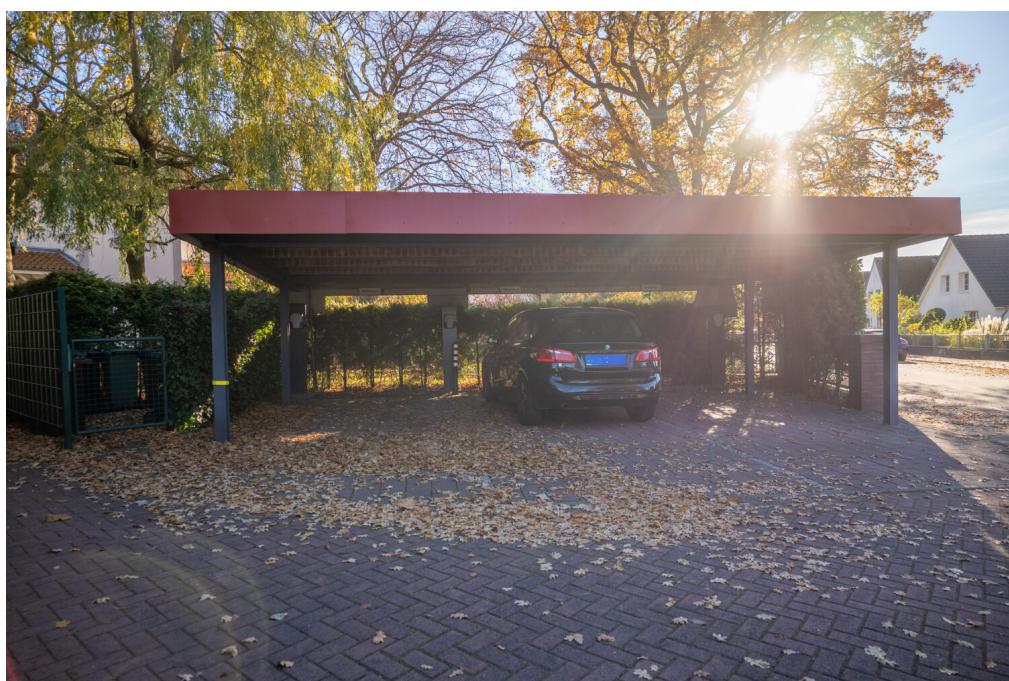
VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



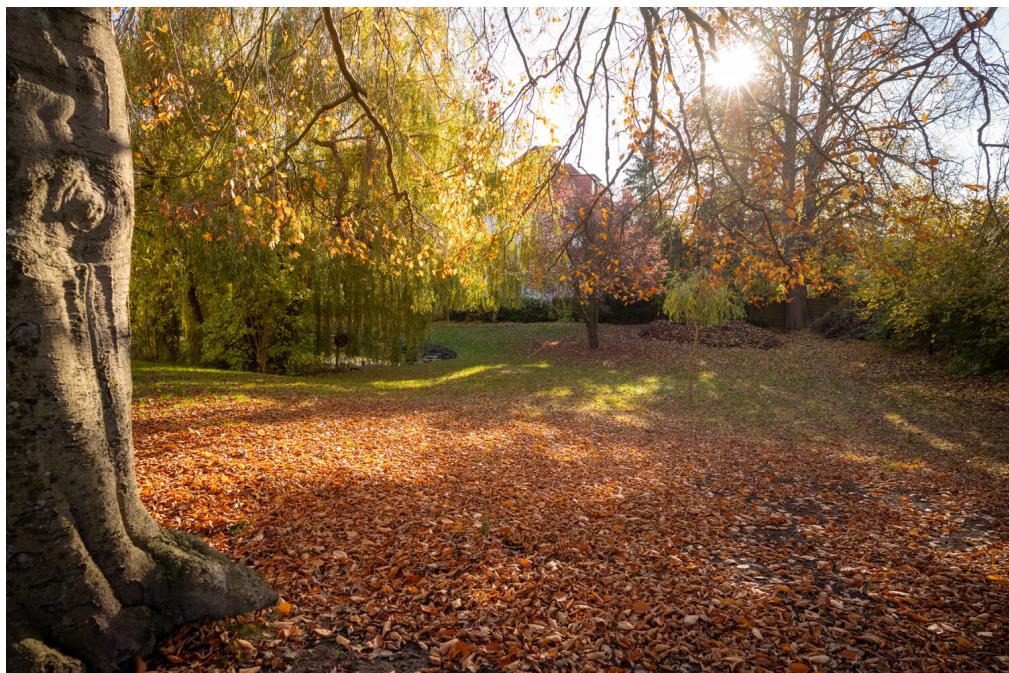
VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



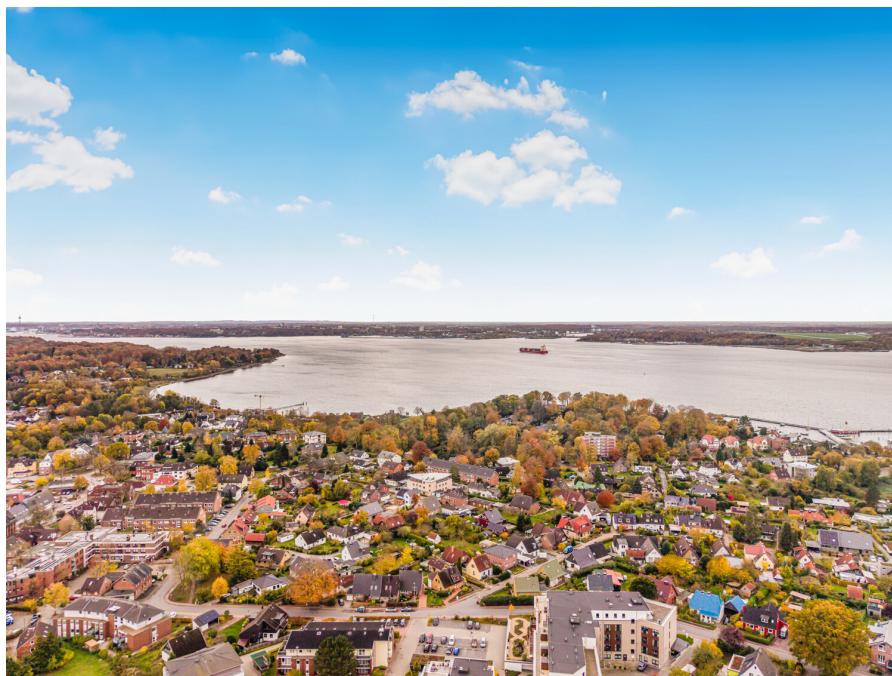
VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan

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 10/2024
Top-Makler Kiel
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: BII Institut
10 TESTI: 3.000 Makler
GÜLTIG BIS: 10/23

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter
erreichten ebenfalls Gut
im Test. 41 Hersteller
wurden in keinem Fall
ausgezeichnet.
Ausgabe 9/2024
★★★★★

DEUTSCHLAND
TEST
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
KUNDENZUFRIEDENHEIT
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST

DEUTSCHLAND
TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS 09/2024 DEUTSCHLANDTEST

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Arbeitsergebnisse
02/2025
laz.net/begehrteste-produkt-service

www.von-poll.com

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az ingatlan



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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Az elso benyomás

Ez a Heikendorf csendes részén, parkosított kerttel rendelkezo, imposáns, századfordulós villa számos lehetoséget kínál. Akár többgenerációs családi rezidenciaként, akár a felső emeleteken lakna, a földszintet pedig irodaként használná, akár a különálló lakások egyidejű bérbeadása mellett lakna – az ingatlan széleskörű kombinációkat kínál. Az 1907-ben épült ingatlan stílusos eleganciát sugároz. 1986-ban az emelt földszint és a pince átfogó felújításon esett át. 2000/2001-ben az emeletet és a padlást teljesen átalakították, így különálló lakások jöttek létre. A padlást is megnyitották, és galériává alakították. A lakásokat külön lépcsovel és bejáratral bovítették. Ezzel egyidejűleg egy szélkakasos tornyot is építettek, amely a történelmi modellt követi. A lenyugöző emelt földszintet jelenleg a tulajdonosok lakják, és tágas, magas belmagasságú lakótereket és autentikus korabeli bájt kínál. Az eloszobán áthaladva egy világos és tágas eloszoba fogadja Önt, stílusos hangulattal. Innen balra és egyenesen előre található a két nagy hálószoba, a konyha, a fürdőszoba és a vendég WC. Jobbra az elegáns lakóterek találhatók: A nappaliban egy kiugró ablak és egy hangulatos kandalló található, és egy nagy étkezöve nyílik, amely könnyedén befogadja a nagyobb összejöveteleket. Innen a tágas teraszra léphetünk ki, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld növényzetre és a természetes tóra. Egy kényelmes olvasás vagy dolgozószoba ideális menedék a koncentrált munkához. A ház alatti teljes pince boséges teret és széleskörű felhasználási lehetőségeket kínál. Összesen négy nagy szoba áll rendelkezésre. Egy további szunával és zuhanyzóval ellátott rész egészséges menekülést biztosít a minden nap élet stressze elol. Az ingatlan legfigyelemreméltóbb tulajdonságai közé tartozik a parkosított kert, körülbelül 400 négyzetméteres természetes tóval és gyönyörű, érett fákkal. Itt élvezheti a kellemes sétákat és a természet szépségét, valamint úszhat vagy csónakázhat egyet nyáron. A nagymamalakások jelenleg bérbe vannak adva, és évi 34 320,00 eurós bérleti bevételt termelnek (indexált bérleti díj).

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25053149 - 24226 Heikendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com