

Heikendorf

# Villa signorile in posizione tranquilla con parco

*Codice oggetto: 25053149*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 425,23 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.590 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25053149
Superficie netta	ca. 425,23 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Vani	13
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	1907
Garage/Posto auto	5 x Carport

Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 133 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	10.04.2029	Consumo finale di energia	115.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986



Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## La proprietà





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 Hypotheken-zertifikat 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)

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Una prima impressione

Questa signorile villa di inizio secolo con parco, situata in una posizione tranquilla a Heikendorf, offre numerose possibilità. Che si tratti di una residenza familiare con un concetto multigenerazionale, di vivere ai piani superiori e utilizzare il piano terra come ufficio, o di vivere affittando contemporaneamente gli appartamenti separati, la proprietà offre un'ampia gamma di combinazioni. Costruita nel 1907, la proprietà emana un'eleganza raffinata. Nel 1986, il piano terra rialzato e il seminterrato sono stati sottoposti a una completa ristrutturazione. Nel 2000/2001, il piano superiore e la mansarda sono stati completamente ristrutturati per creare appartamenti separati. Anche la mansarda è stata aperta e trasformata in una galleria. Gli appartamenti sono stati ulteriormente valorizzati con una scala e un ingresso separati. Contemporaneamente, è stata costruita una torre con banderuola, che riproduce il modello storico. L'imponente piano terra rialzato è attualmente occupato dai proprietari e offre ampie zone giorno con soffitti alti e un autentico fascino d'epoca. Dopo aver attraversato il vestibolo, si viene accolti da un ingresso luminoso e spazioso dall'atmosfera elegante. Da lì, a sinistra e dritto, si trovano le due ampie camere da letto, la cucina, il bagno e il WC per gli ospiti. Sulla destra si trovano le eleganti zone giorno: il soggiorno, con una finestra a bovindo e un accogliente camino, conduce a un'ampia sala da pranzo che può ospitare comodamente anche grandi gruppi. Da lì, si accede all'ampia terrazza con vista sul verde circostante e sul laghetto naturale. Una comoda zona lettura o studio è ideale come rifugio per lavorare concentrati. Il seminterrato, completamente interrato, offre ampio spazio e una vasta gamma di potenziali utilizzi. Sono disponibili in totale quattro ampie stanze. Un'ulteriore area con sauna e doccia offre una sana evasione dallo stress della vita quotidiana. Tra le caratteristiche più notevoli della proprietà c'è il giardino simile a un parco con un laghetto naturale di circa 400 metri quadrati e splendidi alberi secolari. Qui è possibile godersi piacevoli passeggiate e la bellezza della natura, oltre a nuotare o fare un giro in barca a remi in estate. Gli appartamenti sono attualmente affittati e generano un reddito da locazione di € 34.320,00 all'anno (canone indicizzato).

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25053149 - 24226 Heikendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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