

Heikendorf – Heikendorf

# Bevorzugte Wohngegend - alles in der Nähe!

Objektnummer: 24053065



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 412 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24053065
Wohnfläche	ca. 96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	245.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



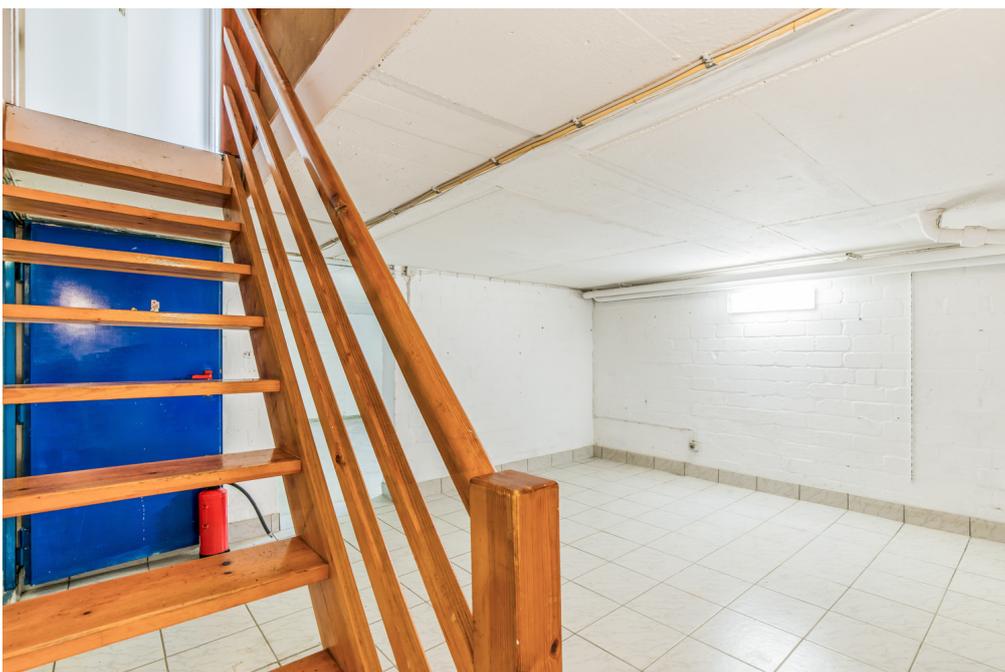
Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie

Vertrauen Sie einem *ausgezeichneten* Maklerhaus.



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

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Die Immobilie

VP VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



The image displays five logos of sports clubs arranged in two rows. The top row features three logos: Kilia Kiel (a red and white circular emblem with a sunburst and the year 1902), THW Kiel (a black and white emblem with three stars and the year 1904), and Kieler S.V. Holstein (a blue and white circular emblem with a sunburst and the year 1900). The bottom row features two logos: Adler Kielertv (a red and gold shield-shaped emblem with a stylized eagle and the year 1948) and Altenholz TSV (a yellow and black shield-shaped emblem with a fox head and the year 1948).

www.von-poll.com

**Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnlage steht diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1969. Die Wohn- (ca. 96 m<sup>2</sup>) und Nutzfläche (ca. 80 m<sup>2</sup>) samt Ausbaureserve im Dachgeschoss lassen viele Möglichkeiten zu, den Lebensraum Ihrer Familie nach eigenen Wünschen zu gestalten und zu erweitern. Die Diele im Eingangsbereich des Hause ist großzügig und hell. Ohne Umwege geht es von hier gezielt in die einzelnen Räume im Erdgeschoss. Die Zugänge zum Keller und ins Dachgeschoss liegen zweckmäßig untereinander und verbauen den Raum nicht. Offen ist auch der Wohn- und Essbereich. Er beeindruckt mit seinem direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Beide sind nach Süd-Westen ausgerichtet, sodass Sie hier die Sonne bis in die Abendstunden genießen können. Im Erdgeschoss ist mit dem Gäste-WC, der Küche und dem Wohnzimmer mit Terrasse der Lebensbereich angesiedelt, während im Dachgeschoss die 3 Schlafzimmer und das Bad liegen. Durch den Einbau von Gauben kann hier zusätzlicher Wohnraum entstehen. Das Haus verfügt über einen Keller mit drei größeren, unverbauten Räumen. Sie sind aufgrund ihrer Größe und Anordnung vielseitig nutzbar und gut zugänglich. Von hier aus geht es über die Außentreppe unmittelbar in den Garten. Umwege müssen Sie hier nicht in Kauf nehmen! Der Stellplatz vor dem Haus erfährt durch den angrenzenden Vorgarten den Eindruck von einer angenehmen Wohnumgebung. Ruhiges Wohnen mit zügiger Anbindung an die umliegenden Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs - Schulen und Kindergärten sind in der Nähe. Durchdachter Grundriss, schöne Terrasse, großzügiger Garten - ein idealer Ort für Familien, die sich nach einem gemütlichen Zuhause sehnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

**Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf**

## Alles zum Standort

Heikendorf ist eine Gemeinde, die im Kreis Plön in Schleswig-Holstein liegt, direkt am Ostufer der Kieler Förde. Sie besteht aus sehr unterschiedlichen Ortsteilen: Altheikendorf, Möltenort, Kitzberg, Schrevenborn und Neuheikendorf. Hier leben ca. 9.000 Einwohner. Zu erreichen ist Heikendorf über die B 502 sowie über die B 76 in Richtung Laboe. Zudem ist Heikendorf ein Haltepunkt von Fähre, Bus und Bahn, die diesen Ort regelmäßig anfahren. Durch den Verkehrsverbund Region Kiel ist Heikendorf an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In Heikendorf befindet sich das Gut Schrevenborn, das mit seinem landwirtschaftlichen Bereich den größten Teil Heikendorfs ausmacht. Ein Gewerbegebiet verschiedener Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe hat sich zusätzlich hier angesiedelt. Dadurch wird ein breites Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungstätigkeiten angeboten. Darunter sind Restaurants, Cafés, Filialen der Förde Sparkasse und der Kieler Volksbank sowie das Rathaus. Mehr als 80 Betriebe sind mittlerweile im Handels- und Gewerbeverein Heikendorf e. V. organisiert. Die sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel, daneben der wunderbare Freizeitwert durch die reizvolle natürliche Umgebung machen Heikendorf zu einem attraktiven Lebensort. Für Arbeitnehmer bietet sich eine vielseitige Berufsstruktur. Die langen Fördeufer, die Strandbäder und Wanderwege rund um Heikendorf sind nicht nur ein bevorzugtes Naherholungsgebiet, sondern erlauben Heikendorf seit 1967 die staatliche Anerkennung als Seebad. Entsprechend vielfältig sind Freizeit- und Urlaubsangebote in dieser Region!

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24053065 - 24226 Heikendorf – Heikendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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