Heikendorf

# Küstennah wohnen mit Gartenoption

*Objektnummer: 26053144.1*




KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf


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

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26053144.1 |
| Wohnfläche | ca. 109 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1947 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

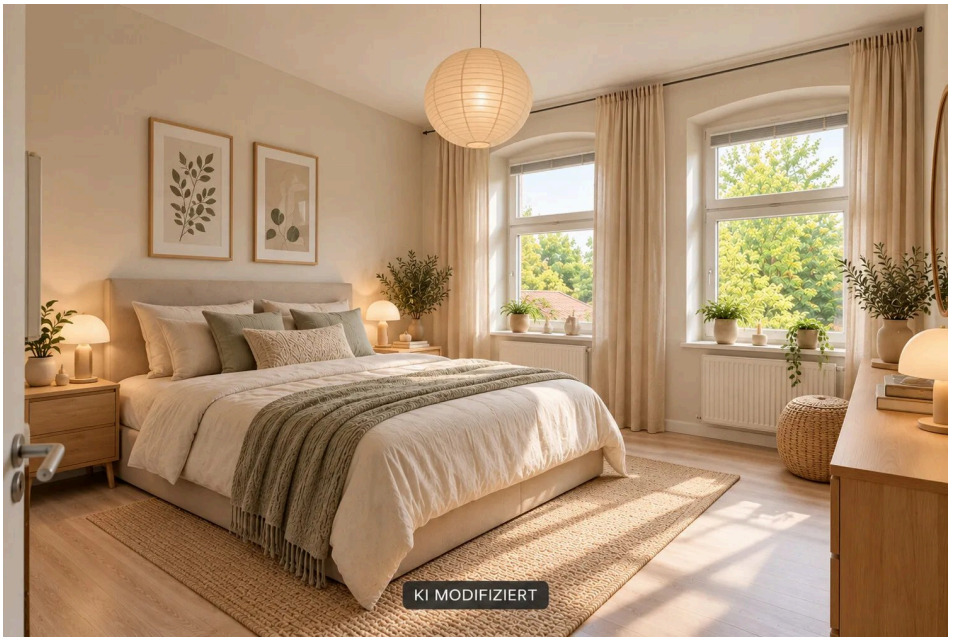
Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 229 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 06.09.2036 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1947 |

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

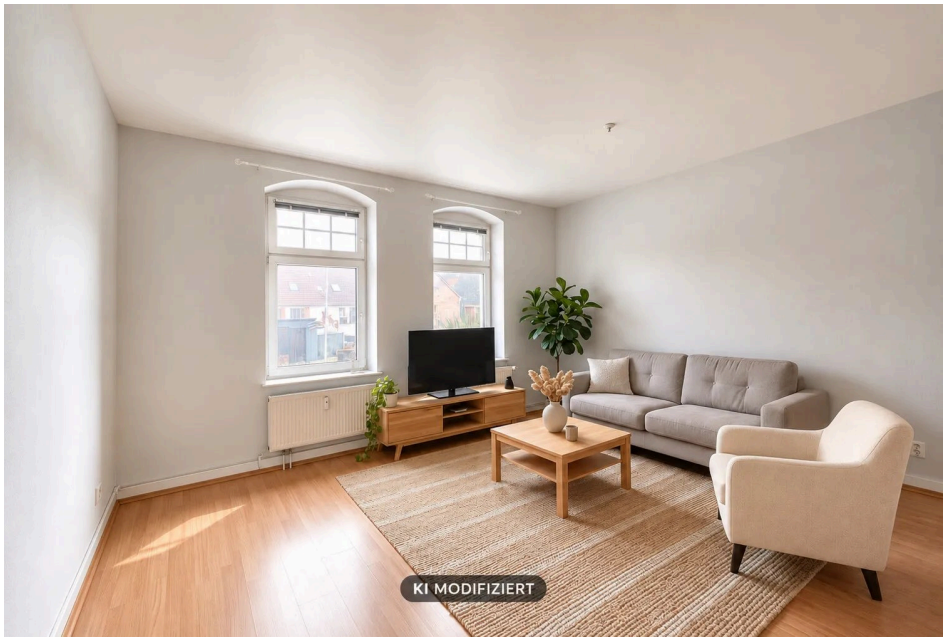
# Die Immobilie

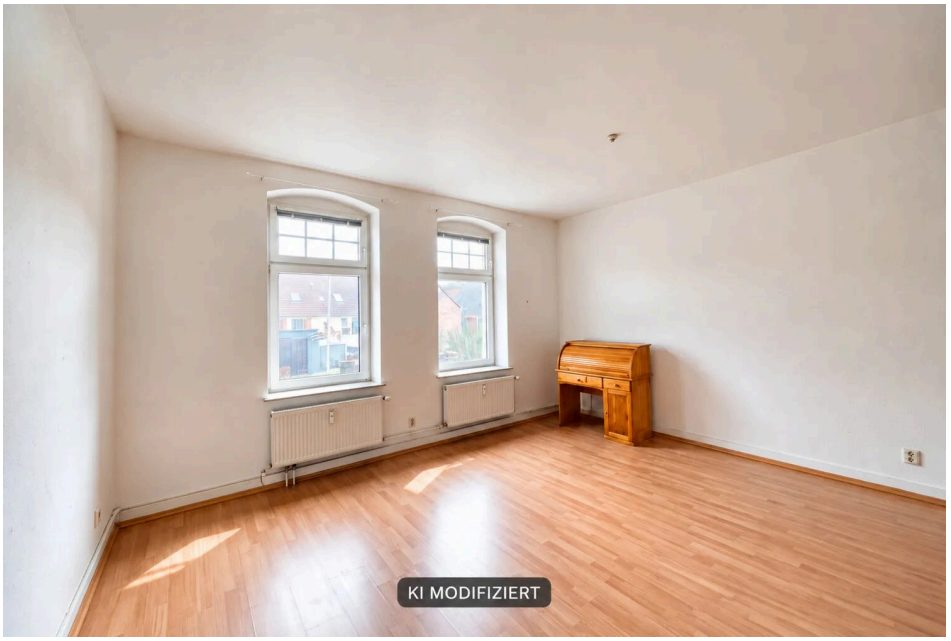





Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

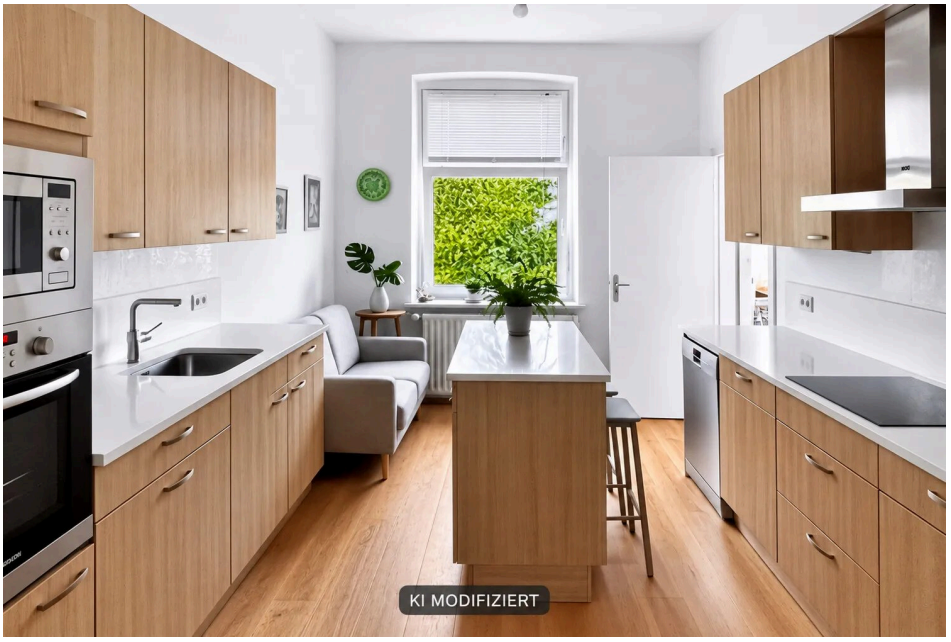
# Die Immobilie



Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Die Immobilie

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 | www.von-poll.com/kiel



Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Ein erster Eindruck

Sie suchen eine großzügige Eigentumswohnung in attraktiver Lage an der Kieler Förde und möchten Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen?

Diese 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1945 und bietet auf ca. 109 m² Wohnfläche viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über einen funktionalen Grundriss mit großzügigen Räumen und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Eigennutzer, die Wert auf eine gute Lage und Entwicklungspotenzial legen.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzend steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten als zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeit im Freien zur Verfügung.

Die Küche wurde zuletzt im Jahr 2020 erneuert und bietet direkten Zugang zur Loggia, die um das Jahr 2000 durch den Umbau eines Balkons entstanden ist und sich bei Bedarf wieder in einen Balkon zurückbauen ließe. Das Badezimmer stammt aus dem Jahr 2005, während die Fußböden im Jahr 2015 teilweise modernisiert wurden. 2003 erfolgte der Einbau einer Gasheizung. Außerdem erfolgte der Einbau von doppelt verglasten Fenster sowie die Anbringung einer etwa 10 cm starken Wärmedämmung. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht eine zeitgemäße Internetversorgung.

Sowohl die Wohnung als auch das Gemeinschaftseigentum befinden sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Je nach Anspruch sind Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, wodurch sich Käufern die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und langfristig aufzuwerten.

Ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Haus ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Außerdem gehört zu der Wohnung ein ca. 5 m² großes Kellerabteil.

Auf Wunsch kann zusätzlich ein ca. 1.254 m² großes, als Grünland ausgewiesenes Grundstück erworben werden. Die Fläche bietet sich beispielsweise zur Gartennutzung an und umfasst zudem einen weiteren Stellplatz direkt am Haus.

Diese Eigentumswohnung überzeugt vor allem durch ihre großzügige Wohnfläche, die vier gut nutzbaren Zimmer, die Loggia, den Gemeinschaftsgarten sowie die gefragte Lage in Heikendorf. Sie bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die den Charme eines Altbaus schätzen und das Potenzial der Immobilie erkennen.

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Ausstattung und Details

- Attraktive Wohnlage in Heikendorf nahe der Kieler Förde
- Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1947
- Ca. 109 m² Wohnfläche
- Vier gut geschnittene Zimmer
- Loggia
- Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Einbauküche aus dem Jahr 2020
- Fußböden erneuert (ca. 2015)
- Gasheizung
- Doppelt verglaste Fenster
- Wärmedämmung ca. 10 cm
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Renovierungsbedarf
- Individuelles Gestaltungspotenzial
- Kellerabteil

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Heikendorf mit rund 8.500 Einwohnern liegt unmittelbar östlich der Landeshauptstadt Kiel am Ostufer der Kieler Förde und gehört zum Kreis Plön. Als einer der beliebten Wohnorte im Kieler Umland verbindet Heikendorf maritimes Flair mit einer guten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Die Immobilie am Teichtor befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Darüber hinaus verfügt Heikendorf über mehrere Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium, sowie ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die attraktive Wohnlage zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Kieler Förde, den weitläufigen Grünanlagen und zahlreichen Naherholungsgebieten. Spaziergänge entlang der Förde, Radtouren durch die Probstei oder entspannte Stunden an den nahegelegenen Stränden gehören hier zum Alltag und verleihen dem Standort einen besonderen Erholungswert.

Heikendorf überzeugt durch seine gute Verkehrsanbindung. Die Landeshauptstadt Kiel ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Buslinien 14 und 15 verkehren in den Stoßzeiten in einem Takt von etwa 12 Minuten und bieten eine regelmäßige Verbindung nach Kiel und in die umliegenden Gemeinden. Ergänzt wird das Angebot durch die Fördeschifffahrt sowie den Bahnhof Kiel-Oppendorf mit Anbindung an das regionale Schienennetz. Über die Bundesstraße B502 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Kiel, Schönberg und die Ostseeküste. Die nahegelegenen Autobahnen A215 und A7 ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit Hamburgs sowie weiterer Regionen Schleswig-Holsteins.

Die infrastrukturelle Versorgung ist insgesamt sehr gut. Neben den vielfältigen Angeboten innerhalb Heikendorfs profitieren die Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt Kiel mit ihrem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Universitäten, kulturellen Einrichtungen sowie einem abwechslungsreichen Gastronomie- und Freizeitangebot.

Das Umfeld von Heikendorf ist geprägt von der reizvollen Lage an der Kieler Förde und einer landschaftlich attraktiven Küstenregion. Die nahegelegenen Strände, Yachthäfen, Naturschutzgebiete und weitläufigen Wander- und Radwege bieten hervorragende

Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung. Insgesamt verbindet Heikendorf die Vorzüge eines ruhigen und maritimen Wohnstandorts mit einer guten Infrastruktur sowie einer sehr guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Kiel und der Ostseeküste Schleswig-Holsteins.

Objektnummer: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Sonstige Angaben

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: 26053144.1 - 24226 Heikendorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com