Heikendorf

Repräsentative Villa auf der Sonnenseite der Kieler Förde

Objektnummer: 26157032



KAUFPREIS: 1.875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 367 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2190 m^2

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

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

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26157032
Wohnfläche	ca. 367 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.875.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

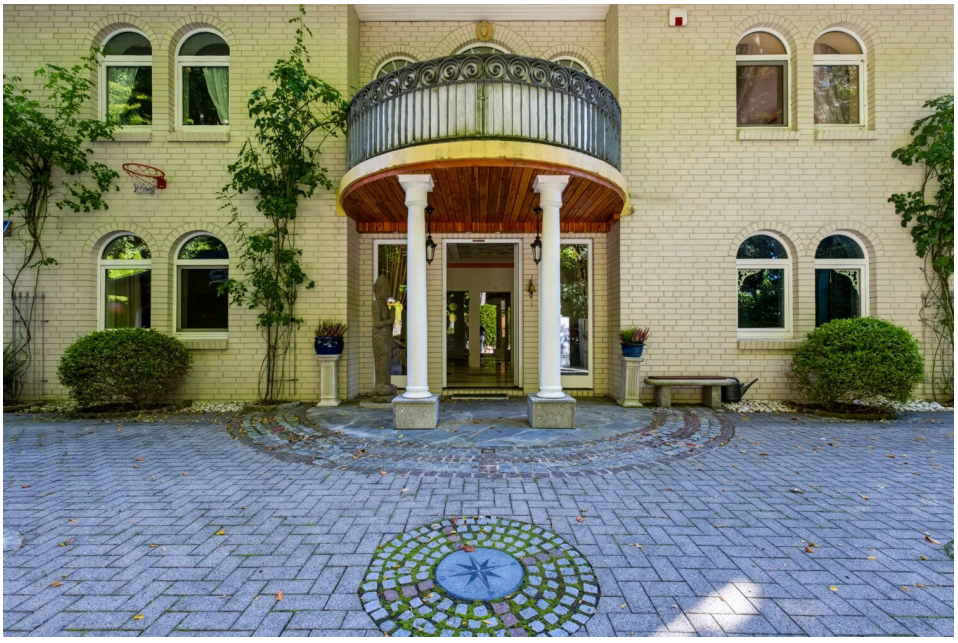
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergie-verbrauch	82.23 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

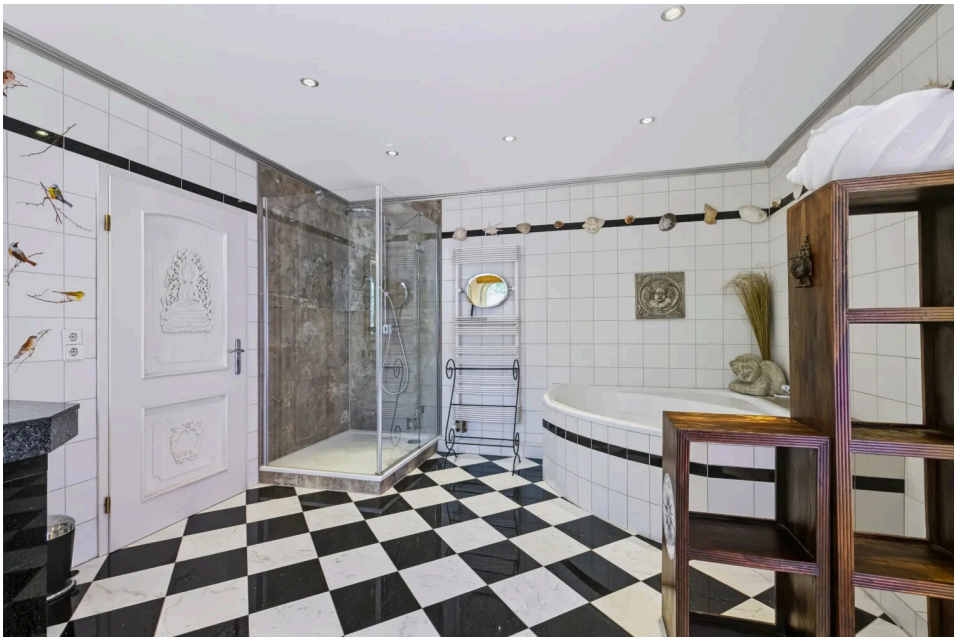
Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie

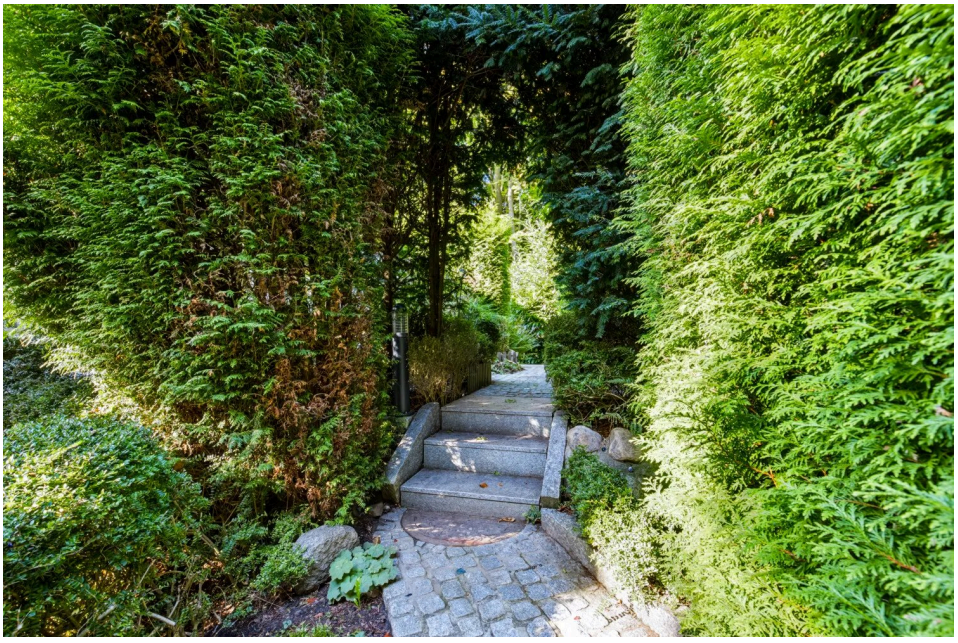




Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

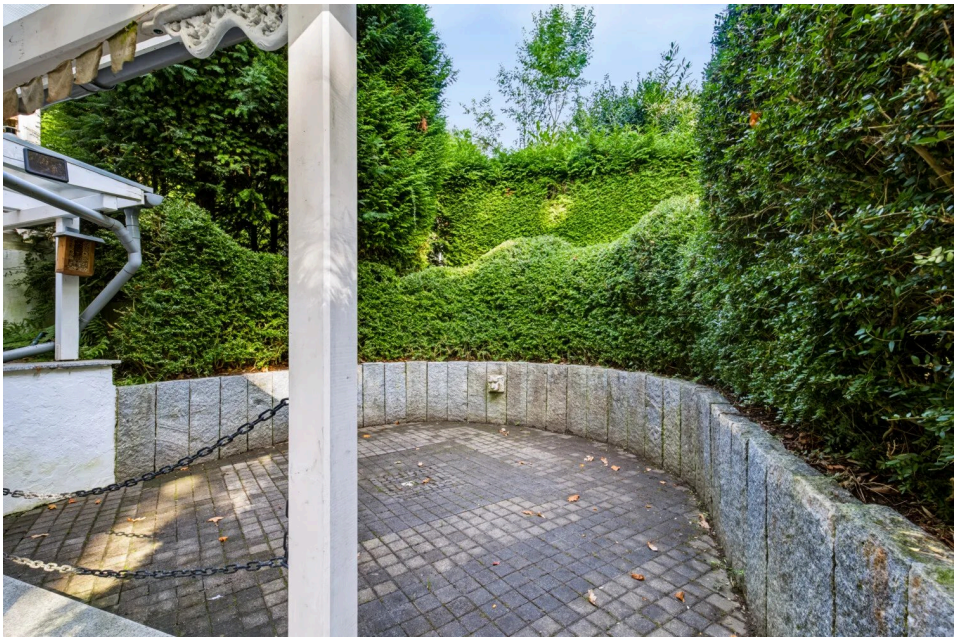
Die Immobilie

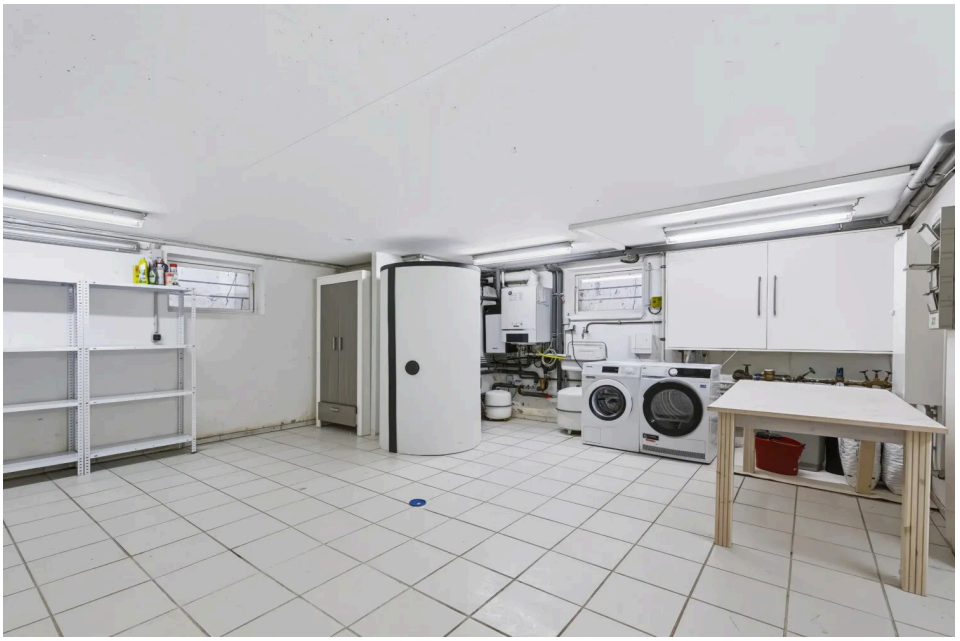




Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

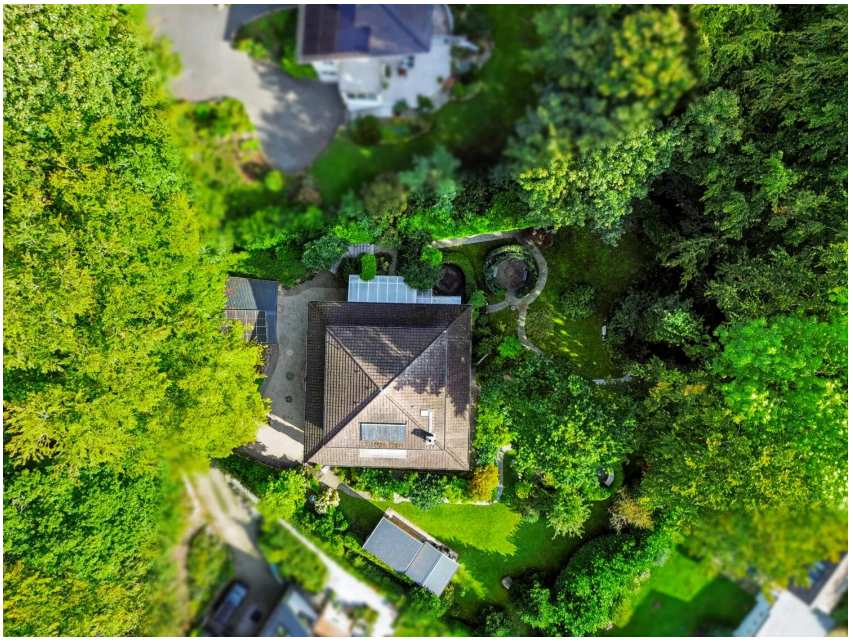
Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialisten
in Norderstedt und Umgebung

Partner-Shop Norderstedt | Ochsenzoller Straße 211 | 22848 Norderstedt
T.: 040 - 51 32 48 08 0 | norderstedt@von-poll.com
www.von-poll.com/norderstedt

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen in ruhiger Waldrandlage – nur 200 Meter vom Naturstrand entfernt
Ein Zuhause, das Freiraum schenkt und Persönlichkeit ausstrahlt

Es gibt Orte, an denen man nicht einfach nur wohnt, sondern ankommt. Orte, die Ruhe schenken, Raum für individuelle Lebensentwürfe bieten und durch ihre besondere Atmosphäre vom ersten Augenblick an begeistern.

Diese außergewöhnliche Villa in Heikendorf-Kitzeberg ist ein solcher Ort. Eingebettet in eine absolut ruhige Waldrandlage und nur rund 200 Meter vom Naturstrand entfernt, vereint das Anwesen naturnahes Wohnen mit großzügiger Architektur, stilvoller Eleganz und einer Ausstattung, die in vielerlei Hinsicht überrascht.

Auf ca. 346 m² Wohnfläche entfaltet sich ein individuelles Wohnkonzept mit acht Zimmern, vier Bädern und zahlreichen Rückzugs- und Begegnungsorten. Rundbogenfenster, harmonische Proportionen und liebevoll ausgewählte Details verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. Hier treffen Großzügigkeit und Geborgenheit aufeinander – ergänzt durch ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Möglichkeiten, das eigene Zuhause ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das ca. 2.200 m² große Grundstück bildet hierfür den perfekten Rahmen: Ein gewachsener, stilvoll angelegter und uneinsehbarer Garten, mehrere Terrassen und geschützte Plätze im Grünen schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen zum Durchatmen, Genießen und Verweilen einlädt.

Architektur, Licht und Lebensqualität

Das Herzstück der Villa ist der lichtdurchflutete Wohnbereich. Großzügige Fensterflächen, eine umlaufende Terrasse und der offene Übergang zum Essbereich schaffen ein Ambiente, das Weite vermittelt und zugleich eine einladende Wohnlichkeit ausstrahlt.

Ob entspannte Stunden mit der Familie, ein langer Abend am Kamin oder der stilvolle Empfang von Freunden und Geschäftspartnern – hier finden Begegnungen ihren passenden Rahmen. Die besondere Großzügigkeit des Hauses ermöglicht dabei sowohl ein geselliges Miteinander als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Der angrenzende Essbereich wird durch eine weitere, überdachte Frühstücksterrasse ergänzt. Mitten im Grünen lässt sich hier der Tag in aller Ruhe beginnen – umgeben von gewachsenen Pflanzen, Vogelstimmen und der wohltuenden Nähe zur Natur.

Die Küche und ein Arbeitszimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Wohnebene. Ein weiteres Schlafzimmer vervollständigt das Raumangebot und unterstreicht die Flexibilität der durchdachten Grundrissgestaltung.

Private Rückzugsorte mit besonderem Komfort

Im oberen Geschoss befindet sich der private Schlafbereich mit einem großzügig gestalteten Hauptschlafzimmer und einem stilvollen Masterbad als Vollbad. Hier entsteht ein persönlicher Rückzugsort, der Komfort und Entspannung miteinander verbindet.

Ein eigener Saunaraum erweitert den privaten Wellnessbereich und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Ein zusätzlicher Wohnbereich sowie ein Balkon bieten weitere Möglichkeiten, sich zurückzuziehen, ein Buch zu lesen oder die besondere Ruhe der Umgebung zu genießen.

Auch an Gäste oder Familienmitglieder ist gedacht: Ein separates Gästezimmer mit eigenem Duschbad schafft Privatsphäre und ermöglicht einen angenehmen Aufenthalt, ohne die persönlichen Wohnbereiche der Familie zu beeinträchtigen.

Eine Einliegerwohnung mit vielfältigen Möglichkeiten

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist die abgeschlossene Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss. Mit eigener Küche, eigenem Bad und einer privaten Terrasse bietet sie ein hohes Maß an Eigenständigkeit.

Ob als Wohnraum für erwachsene Kinder, für Angehörige, als Gästebereich, zur Vermietung oder für Mitarbeitende – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die weit über das klassische Wohnen hinausgehen.

Ergänzt wird diese Ebene durch den einladenden Eingangsbereich sowie einen großzügig dimensionierten Hauswirtschaftsraum, der wertvollen Platz für die Organisation des täglichen Lebens bietet.

Ausstattung, die Individualität widerspiegelt

Diese Villa überzeugt nicht allein durch ihre Lage und Architektur, sondern auch durch eine Vielzahl besonderer Ausstattungsmerkmale, die den Alltag komfortabler machen und Raum für individuelle Interessen schaffen.

Ein Kamin sorgt für behagliche Atmosphäre, während die Sauna den privaten Wellnessgedanken aufgreift. Ein weiteres Highlight ist die rund 15 m² große, versenkbare Kinoleinwand im Wohnzimmer, die das eigene Zuhause bei Bedarf in einen außergewöhnlichen Ort für Filmabende und besondere Unterhaltungsmomente verwandelt.

Darüber hinaus verfügt das Anwesen über einen individuell gestalteten Escape-Room sowie einen Gewehrschrank, einen Tresor und eine Alarmanlage. Diese besonderen Ausstattungsdetails verleihen der Immobilie eine ganz eigene Handschrift und sprechen Menschen an, die das Außergewöhnliche schätzen.

Ein Garten als privates Refugium

Der Garten ist weit mehr als eine schöne Ergänzung zum Haus. Auf ca. 2.200 m² entfaltet sich ein gewachsenes, liebevoll gestaltetes und uneinsehbares Grün, das ein Gefühl von Freiheit und Rückzug vermittelt.

Mehrere Terrassen schaffen abwechslungsreiche Plätze für sonnige Stunden, entspannte Nachmittage und gesellige Abende. Die überdachte Frühstücksterrasse bietet einen geschützten Ort für den ersten Kaffee des Tages, während die umlaufende Terrasse den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten verbindet.

Eine massive Holzhütte und ein überdachter Kaminholzverschlag ergänzen das Ensemble und fügen sich funktional in das Grundstück ein.

Die unmittelbare Nähe zum Naturstrand und die ruhige Waldrandlage machen diesen Garten zu einem besonderen Privileg: Natur und Erholung beginnen hier praktisch vor der eigenen Haustür.

Komfortabel, durchdacht und zukunftsorientiert

Auch die Außenanlagen und die technische Ausstattung wurden mit Blick auf Komfort und Funktionalität gestaltet.

Eine Garage, ein Doppelcarport und zusätzliche Stellmöglichkeiten im Innenhof bieten reichlich Platz für Fahrzeuge. Eine vorhandene Wallbox ermöglicht das komfortable Laden eines Elektrofahrzeugs und wird durch die Photovoltaikanlage gespeist.

Unterhalb der Doppelgarage befindet sich ein Regenwassertank mit einem Fassungsvermögen von ca. 10.000 Litern, der zur Gartenbewässerung genutzt wird.

Die Zufahrt wird lediglich mit zwei Nachbarn geteilt. Ein massives Tor schützt das Grundstück und sorgt dafür, dass der private Charakter des Anwesens bereits bei der Ankunft spürbar wird.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Rückzug und Sicherheit mit einem hohen Maß an Eigenständigkeit verbindet.

Ein Ort für individuelle Lebensentwürfe

Diese Villa ist wie geschaffen für Menschen, die mehr suchen als ein großzügiges Haus. Für Familien, die Raum zum Wachsen benötigen. Für Individualisten, die Wert auf Privatsphäre und eine besondere Architektur legen. Für Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Entspannen unter einem Dach vereinen möchten. Und für Gastgeber, die Familie, Freunde oder Geschäftspartner in einem stilvollen und zugleich persönlichen

Umfeld empfangen wollen.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, separater Einliegerwohnung, außergewöhnlichen Ausstattungsdetails und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit vielen Facetten.

Und dann ist da noch diese besondere Lage: der Wald in unmittelbarer Nähe, der Naturstrand nur wenige Schritte entfernt und die wohltuende Ruhe, die den Alltag in den Hintergrund treten lässt.

Wohnen, wo andere Urlaub machen – hier ist das keine Floskel, sondern gelebte Lebensqualität.

Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen mit eigenen Vorstellungen, Weitblick und Sinn für das Besondere. Ein Haus, das nicht jedem gefallen muss, sondern genau die Menschen anspricht, die in ihm ihr ganz persönliches Zuhause erkennen.

Willkommen in Heikendorf-Kitzeberg. Willkommen an einem Ort, an dem Wohnen zur Lebensart wird.

Objektnummer: 26157032 - 24226 Heikendorf

Alles zum Standort

Wohnen, wo andere Urlaub machen – Heikendorf an der Kieler Förde

Heikendorf zählt zu den besonders reizvollen Wohnlagen an der Kieler Förde und verbindet maritimes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Nähe zur Landeshauptstadt Kiel. Das Haus befindet sich nur ca. 200 Meter vom beliebten Kitzeberger Strand entfernt – ein außergewöhnliches Privileg für alle, die die unmittelbare Nähe zum Wasser, Natur und Erholung schätzen.

Der Ortsteil Kitzeberg begeistert mit seinem naturnahen Sandstrand, großzügigen Grünflächen und dem direkt an der Förde verlaufenden Wander- und Radwegenetz. Spaziergänge am Wasser, Baden, Stand-up-Paddling, Segeln oder einfach der Blick auf die vorbeiziehenden Schiffe gehören hier zum Alltag. Auch der traditionsreiche Golfplatz Kitzeberg liegt in unmittelbarer Umgebung.

Gleichzeitig bietet Heikendorf eine ausgezeichnete Infrastruktur. Im Ortszentrum finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der malerische Hafen Möltenort mit Yacht- und Fischereihafen, Promenade und Fördeblick ist ein beliebter Treffpunkt und Ausgangspunkt für Ausflüge. Von hier aus bestehen zudem Fährverbindungen in Richtung Kiel und Laboe.

Auch die Anbindung ist ausgesprochen attraktiv: Kiel ist sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Fördefähre gut erreichbar. Die Buslinien 100/101 verbinden Heikendorf direkt mit Kiel, während die Fördefähre eine besonders reizvolle Alternative darstellt – so wird bereits die Fahrt über die Kieler Förde zum kleinen Ausflug.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Tagesausflüge: entlang der Förde geht es nach Kiel, Möltenort und Laboe, während die Probstei mit ihren Stränden und Küstenwegen sowie die Holsteinische Schweiz mit ihren Seen, Wäldern und historischen Städten attraktive Ziele für Radfahrer, Wanderer und Naturliebhaber bereithalten.

Die Kombination aus nur 200 Metern Entfernung zum Kitzeberger Strand, der Nähe zu Kiel, der hervorragenden Freizeitqualität und dem maritimen Umfeld macht diese Lage zu einem ganz besonderen Ort zum Wohnen und Leben.

Objektnummer: 26157032 - 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: 26157032 - 24226 Heikendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nico Pfützenreuter

Ochsenzoller Straße 211, 22848 Norderstedt
Tel.: +49 40 - 51 32 48 08 0
E-Mail: norderstedt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com