

Moderne Bauhausstil Villa mit Schwimmbad und Wasserblick in Heikendorf Kitzeberg



Das Bild zeigt die Kieler Woche vor Ihrem Balkon.

Zimmer:	6
Wohnfläche:	293 m ²
Grundstück:	625 m ²

Adresse:
Schloßkoppelweg 26
24226 Heikendorf

Verkaufspreis:

1.690.000 € (5768 €/m²)

Derzeit bieten wir das Objekt mit einem erheblichen Nachlass an, um es kurzfristig trotz der geringen Nachfrage am Markt verkaufen zu können. Der Preis ist nicht weiter verhandelbar und wird mit der Marktnormalisierung wieder steigen.

Wir inserieren das Objekt auf der Plattform „ohne-makler.net“ in allen gängigen Immobilienportalen. Auch die Besichtigungen machen wir selbst – Wir beantworten Ihre Fragen gerne. Sie sparen im Vergleich zu Maklerangeboten 3.57% Provision, also 60.333 € an den Kaufnebenkosten.

Übergabe:

Im Kaufpreis eingeschlossen ist ein Handwerkerpaket zur Einzugsrenovierung:

- Alle Wände und Decken im EG und OG sind weiß gestrichen
- Neues Schiffsdecken Parkett aus Buche im Obergeschoß Wohnzimmer
- Neuer Teppichboden im Kinderzimmer 1
- Silikonfugen an den Bodenfliesen wurden erneuert
- Neuer Kellerraum mit ISOTEC Fußboden- und Wandisolierung
- Inbetriebnahme des Schwimmbades mit Gegenstromanlage und ausführlicher Einweisung bei der Übergabe

Sie können dadurch nach der Übergabe sofort einziehen, da keine weiteren Handwerkerarbeiten erforderlich sind!



Objektbeschreibung:

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine hochwertige Bauhausstil Villa mit Schwimmbad und Sauna, die durch eine komfortable Innenausstattung und Top Lage besticht.

Energie Effizienz:

Das Einfamilienhaus wurde 2011 in Massivbauweise nach KFW-70 Standard erbaut. Energiebedarfsausweis A+ liegt vor: 19 kWh/m² und Jahr. Dieser Wert wird durch die Verbrauchszähler bestätigt und enthält auch den Wärmebedarf des Schwimmbads.

Wohnbereich:

Das Esszimmer im EG bildet mit der offenen Küche eine großzügige Einheit. Zusätzlich gibt es ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer und ein Duschbad mit WC. Die beiden Zimmer im EG können auch gut als Kinderzimmer genutzt werden. Im OG befindet sich das Wohnzimmer mit Dachterrasse und herrlichem Wasserblick auf die Kieler Förde. Außerdem Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein Vollbad mit Badewanne, Dusche und WC. Auf der Südseite sind EG und OG durch eine riesige Fensterfront verbunden. Das erzeugt lichtdurchflutete Räume und fängt die Sonnenenergie ein, die im Frühjahr und im Herbst die Energiekosten senkt. Im Sommer wäre das zu viel. Deshalb gibt es eine Beschattungsanlage mit außenliegenden Lamellen. Die Neigung der Lamellen kann je nach Bedarf stufenlos von Abschattung (nach unten) über Durchblick (waagerecht) bis Sichtschutz (nach oben) eingestellt werden.

Wellness – SPA Bereich:

Im UG befindet sich ein großes Schwimmbad mit bodengleicher Wasseroberfläche (Überlaufbecken).

Eine Römertreppe führt in das 7,80 m lange und 3,5 m breite Schwimmbecken mit 1,3 m Wassertiefe. Große Deckenfenster, eine Spanndecke und dimmbare Beleuchtung sowie ein Unterwasser-Scheinwerfer sorgen zusammen mit der Fußbodenheizung für „Wohlfühl-Atmosphäre“.

Daneben ist eine Ruhebank, die Bio-Sauna, eine Regenschauerdusche sowie ein WC. Das Schwimmbad ist für die energieeffiziente ganzjährige Nutzung ausgelegt. Die Wohlfühltemperatur liegt bei 28°C Luft und 27°C Wasser. Fußboden und Wasser werden mit der Erdwärmepumpe beheizt. Ein Dach-Fensterband über die gesamte Breite aus 3-fach Isolierglas sorgt für Tageslicht und fängt zusätzliche Sonnenwärme ein. Diese Fenster haben Festverglasung. Ein Öffnen wäre ohnehin nur bei Außentemperaturen über 28°C sinnvoll. Belüftet wird der SPA-Bereich durch eine Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese bringt über 200m²/h Frischluft in den Raum ohne nennenswerten Energieverlust. Eine Abdeckfolie auf der Wasseroberfläche verhindert die Verdunstung in den nutzungsfreien Zeiten. Nach dem Schwimmen bringt eine Entfeuchtungsanlage die Luft in wenigen Minuten wieder auf 60% Luftfeuchte herunter. Die Wände und die Decke haben ein zusätzliches ISO+ System zur Erhöhung der Wärmedämmung. Der 28°C warme SPA-Bereich verbraucht durch diese Technik nicht mehr Energie als ein normaler Wohnraum mit 21°C.

Eine leistungsfähige Dual-Jet Gegenstrom-Anlage ermöglicht auch sportliches Schwimmen zum Auspowern.

Nutzflächen:

Des Weiteren sind im UG der Technikraum und ein großer Kellerraum untergebracht. Unter den Treppen gibt es noch kleine Abstellräume.

Außenbereich:

Das Grundstück ist 625 m² groß. Es bietet im Süden einen kleinen, pflegeleichten Garten mit einem skandinavischen Blockhaus und einer großen Holzterrasse. Die Rasenfläche hat flache Randplatten und wird von einem Mähroboter gepflegt. Es gibt einige Obstbäume und ein Blumenbeet.

Im Osten und Im Norden gibt es 3 PKW und einen Reisemobil Stellplatz mit Ver- und Entsorgung. Außerdem ist eine Wallbox (11kW) für Ihr Elektroauto vorhanden.

Ausstattung:

- Die hochwertige Einbauküche hat Miele Geräte, Induktions-Kochfeld, Backofen, Kaffeevollautomat, Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank und große Arbeitsflächen.
- 3 Balkone und bodentiefe Fenster.
- Hochwertige Fußböden: Fliesen im EG und UG, Parkett im OG und Teppichböden in den Schlafzimmern
- Hochwertige Holz/Alu-Fenster mit 3-Scheiben Sicherheitsglas und WK-2 Verschlüssen geben Sicherheit und optimale Isolation.
- Die moderne Elektroinstallation basiert auf einem KNX-Bussystem und garantiert ausbaufähigen Komfort.
- Sat-TV Anlage mit TV-Anschlüssen in allen Zimmern.
- High Speed Internet über Glasfaser.
- Beschattungssystem mit Komfortlamellen an den Südfenstern.
- Lüftungsanlage mit Filtern und Energie-Rückgewinnung.
- Klimaanlage für Schlafzimmer und Arbeitszimmer.
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe und Tiefenerdsonde. 75% des Wärmebedarfs werden aus der Erde gewonnen. Sie bezahlen nur die 25%, die aus Nachtstrom kommen.
- Auf dem Dach ist eine 12 kW Solaranlage installiert die pro Jahr für ca. 5000.- € Strom ins Netz einspeist. Diese kann, wenn der Strompreis weiter steigt auf Eigennutzung umgestellt werden.
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage
- Sauna

Mit einem Satz – Luxus, Hightech und Energieeffizienz pur.

Lage:



Das Objekt liegt im Ortsteil Kitzeberg in einer ruhigen Sackgasse. Zur Kieler Förde sind es nur 130 m. Der Weg führt über eine im Bebauungsplan festgeschriebene Grünfläche der Gemeinde. Damit ist der **Wasserblick praktisch unverbaubar**.

Sie wohnen im Grünen, mit herrlichem Förde-Blick.

Der Golfplatz Kitzeberg ist nur 500 m entfernt. Und dennoch sind es nur 12 km in die Kieler Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Ärzte sowie mehrere Restaurants sind in Heikendorf vorhanden.

(Quelle Google Maps)

Sonstiges:

Betriebs- und Heizkosten sind dank Erdwärmepumpe extrem niedrig und unabhängig von Gas- und Ölpreis. Die gesamte Haustechnik entspricht dem neuesten Stand der Technik. Es gibt keinen Sanierungsbedarf.

In UG befindet sich ein großer, unbeheizter Kellerraum, der aus der ehemaligen Garage entstanden ist. Die Garage war wegen häufiger Überschwemmung durch Regenwasser nicht nutzbar. Wir haben die Garagentore mit einer wasserdichten Betonwand verschließen lassen und die Einfahrt zu einem waagerechten Parkplatz auf Straßenhöhe aufgefüllt.

Fußboden und Malerarbeiten wurden nun im Rahmen der Renovierung ausgeführt. Der Raum ist nicht als Wohnraum zugelassen und in der Wohnflächenberechnung deshalb auch nicht enthalten. Sie können diesen als Lagerraum für Vorräte, als Weinkeller oder für Fitnessgeräte nutzen.



Die Balkongeländer haben aus Designgründen waagerechte Nirostangen. Kleinkinder könnten diese überklettern. Also bei Bedarf zusätzliche Sicherung mit Netzen, Gittern oder innenliegenden Gläsern anbringen.



Ansicht Südseite mit heruntergefahrenem Sonnen- und Blickschutz.



Mähroboter fertig installiert und 2024 erneuert.



Blick auf die Südseite



Mit Niro-Treppe zum Garten



Ansicht von der Straße – Die Dachterrasse liegt ca. 5 m über der Straße und schützt so auch vor Blicken ins Wohnzimmer



Ladestation direkt vor der Haustüre.

Die folgenden Bilder zeigen das Objekt im aktuellen frisch renovierten Zustand:



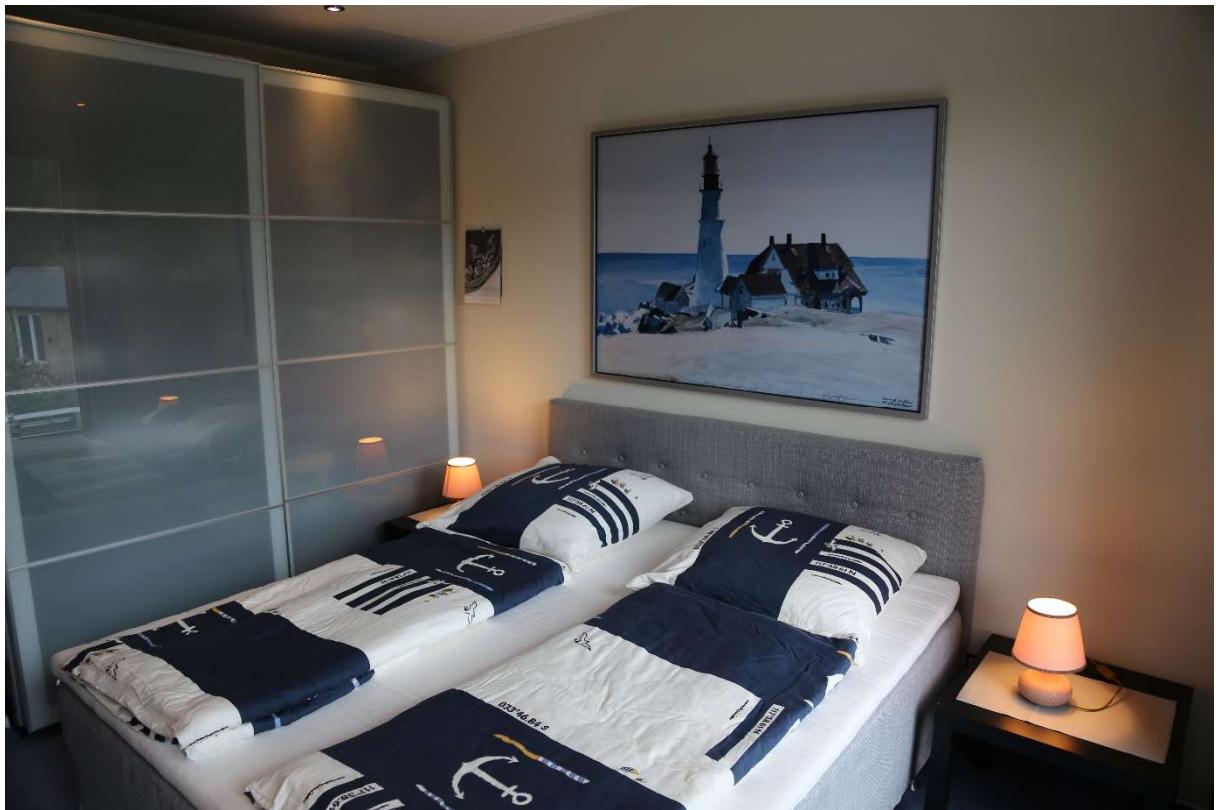
EG Flur



Wohnbereich im EG mit Treppe zum SPA-Bereich im „Keller“



Gäste- oder Kinderzimmer im EG



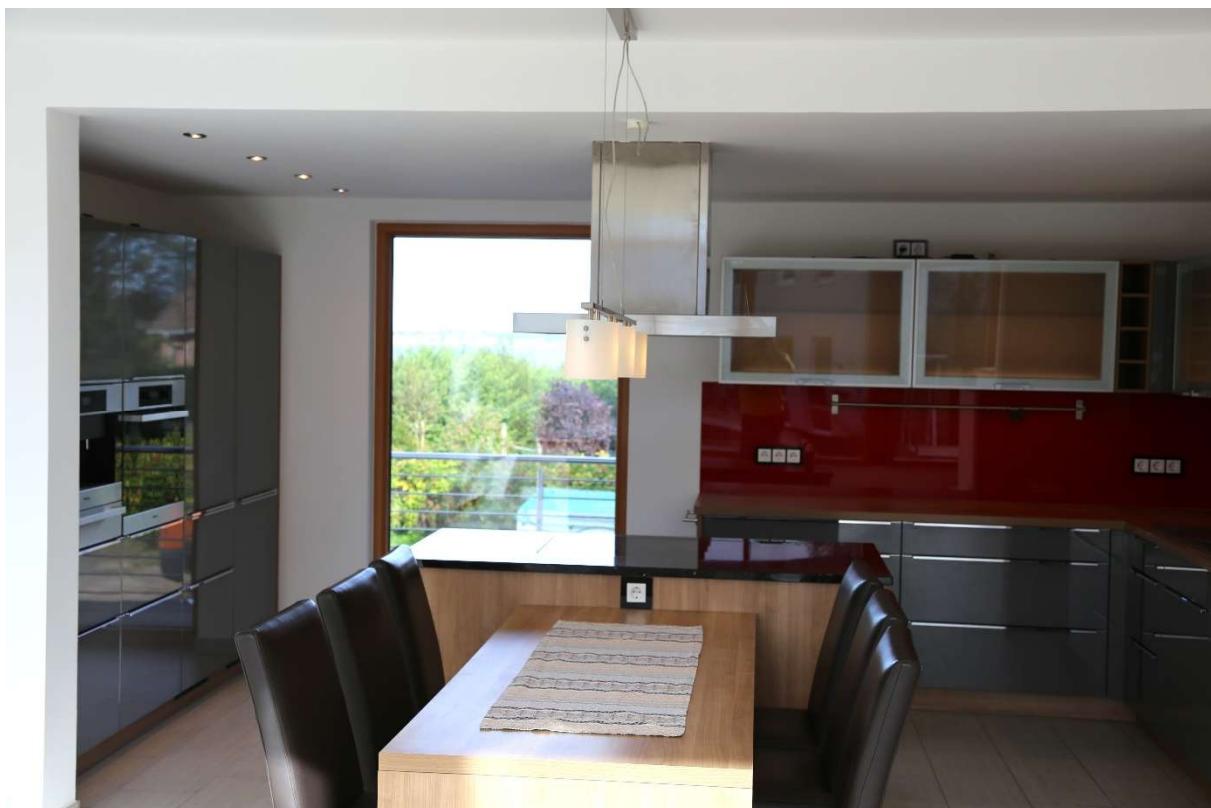
Mit Platz für Doppelbett und Schank



WC und Duschbad im EG



Wohnbereich EG (mit unseren Möbeln)



Küche mit Kochinsel und Esstisch und 6 Stühlen, ist im Preis enthalten



Schrankwand mit Miele Geräten



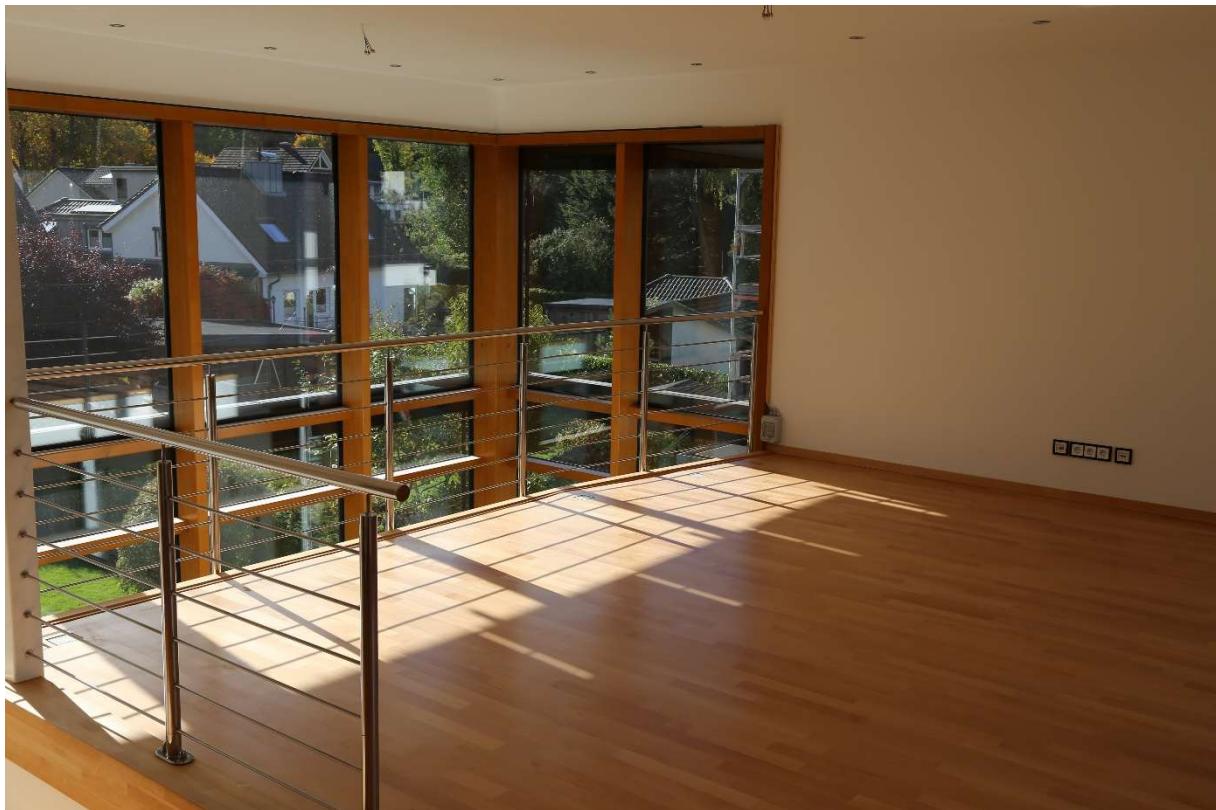
Balkon vor der Küche und Dachterrasse vor dem oberen Wohnzimmer



Unteres Wohnzimmer mit Blick nach Süden und Westen in den Garten und Treppe zur Empore (Oberes Wohnzimmer Studio)



Embore – Oberes Wohnzimmer mit neuem Schiffsboden Partett.



Blick in Richtung Süden – Sonne pur.



Blick in Richtung Förde über die Dachterasse.



Ein echter Traumblick von der Dachterasse



Kinderzimmer im OG



Förde Blick auch aus dem Schlafzimmer im OG



Vollbad im OG



Dachfenster im SPA-Bereich und Römertreppe ins Wasser



Wohlfühlloase und Sauna im SPA-Bereich



Bio-Sauna 65° oder finnische Sauna bis 95°



Sonnenlicht und Unterwasserscheinwerfer im Schwimmbad –
Wasserspiegel = Fußbodenniveau durch Überlaufbecken



Straßenansicht mit Beleuchtung



Luftbild mit Förde



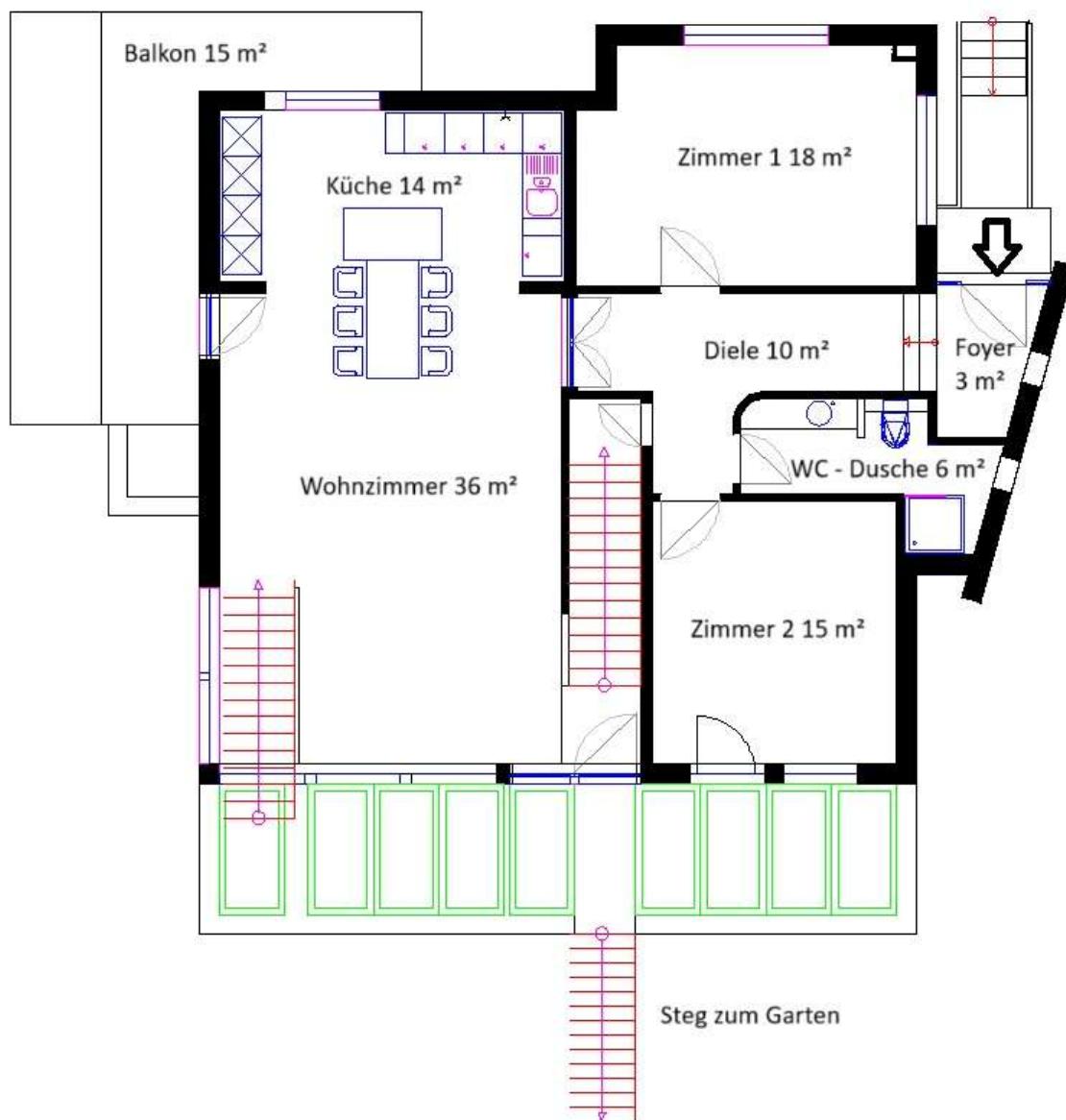
Neuer Vorratskeller mit IsoTec Wand und Fußboden Isolation



10 Jahre Garantie auf Wasserdichtigkeit

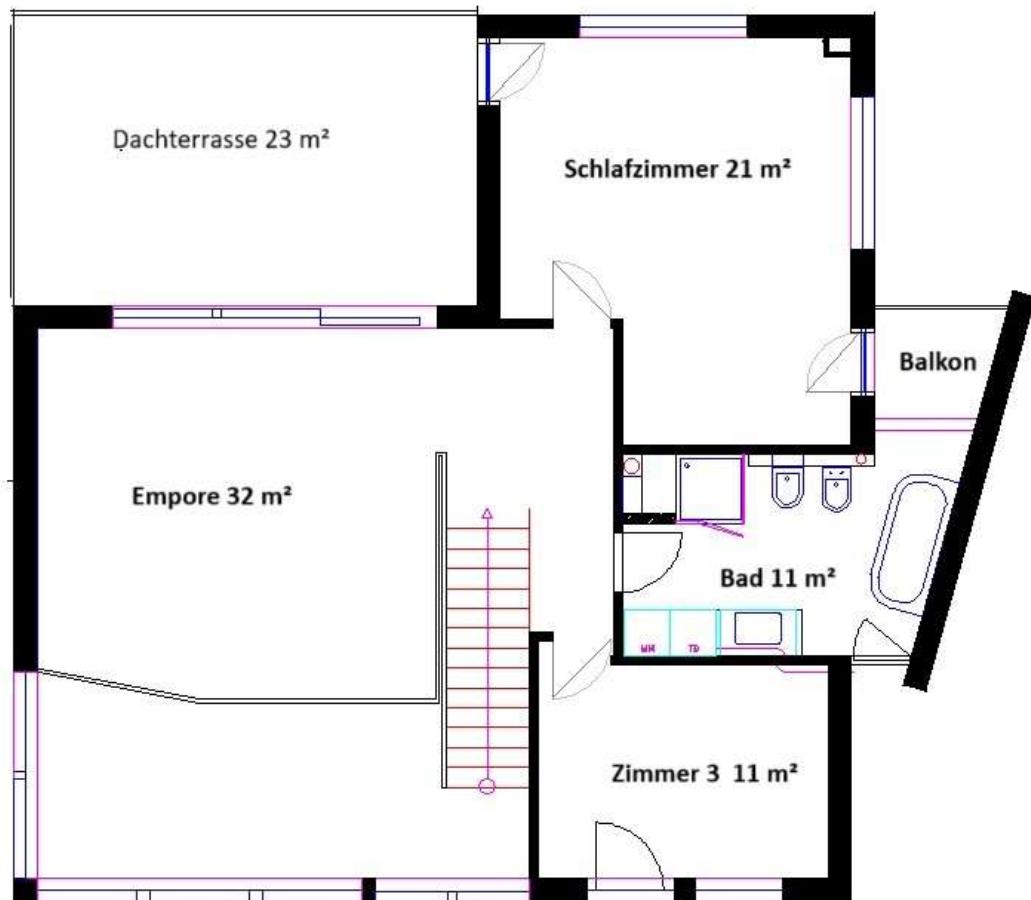
Grundrisse:

EG



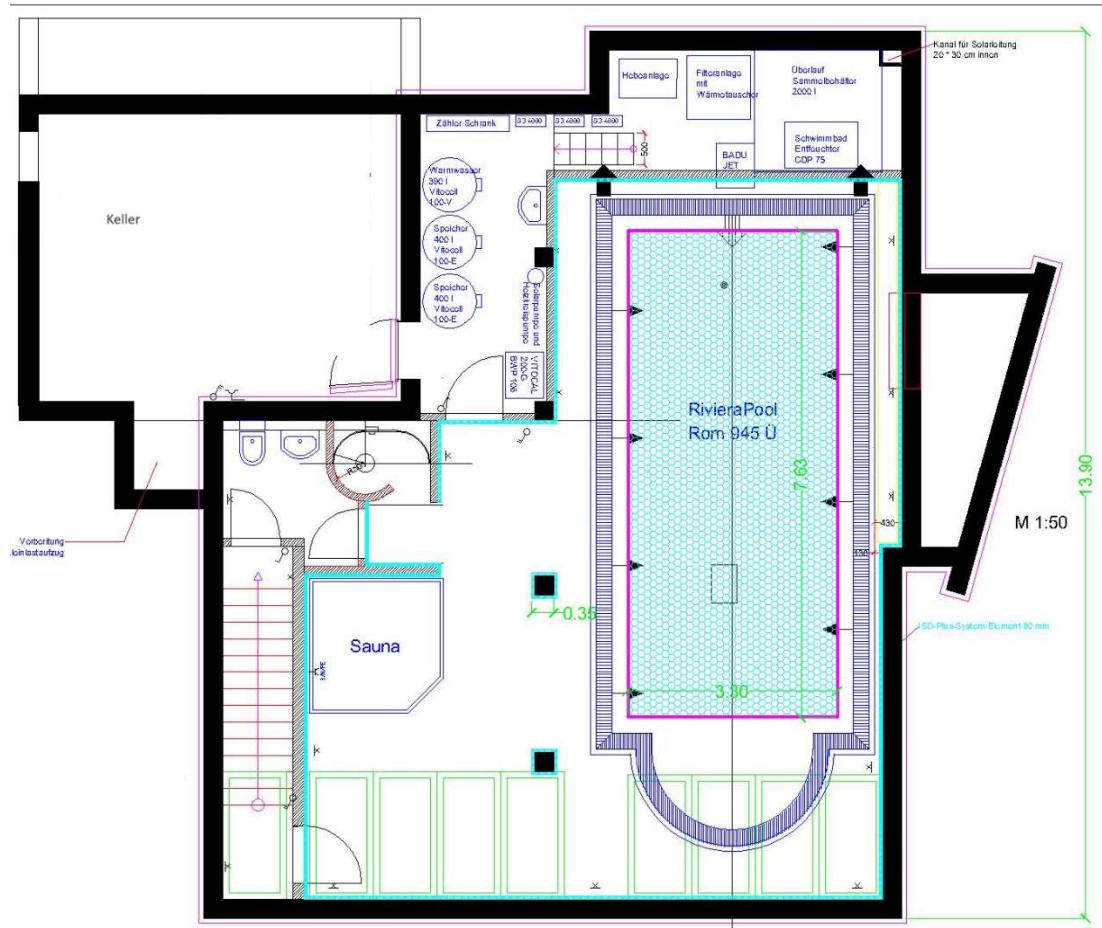
Erdgeschoss 102 m² + Balkon

OG



Obergeschoss 76 m² + Dachterrasse

UG



Pflichtangaben gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Energieausweis
Baujahr Gebäude
Energieträger
Energiebedarf
Energieklasse
CO2-Ausstoß

Bedarfsausweis
2011
Erdwärme
19 kWh/(m²*a)
A+
16 kg/m²

Verkäufer: (ohne Makler direkt vom Eigentümer)

Herta und Dieter Dorsch
Narzissenstraße 6
26725 Emden

E-Mail: dieter.do@t-online.de Telefon: 04921 9931727