

Moderne Bauhausstil Villa mit Schwimmbad und Wasserblick in Heikendorf Kitzberg



Das Bild zeigt die Kieler Woche vor Ihrem Balkon.

Zimmer: 6
Wohnfläche: 293 m²
Grundstück: 625 m²

Adresse:

Schloßkoppelweg 26
24226 Heikendorf

Verkaufspreis:

2.100.000 €

das sind 7.167 €/m²

Nur für kurze Zeit direkt vom Eigentümer ohne Makler. (Sie sparen ca. 150.000 €)



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. Im OG befindet sich das Wohnzimmer mit Dachterrasse und herrlichem Wasserblick auf die Kieler Förde. Außerdem Schlafzimmer, Bügelzimmer 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.

Wellness – SPA Bereich:

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

Eine Römertreppe führt in das 7,80 m langen und 3,5 m breiten 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 Ruhebänk, die Bio-Sauna, eine Regenschauerdusche sowie ein WC.

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 Tesla 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 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.

Lage:



Das Objekt liegt im Ortsteil Kitzberg 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 Kitzberg ist nur 500 m entfernt. Und dennoch sind es nur 12 km in die Kieler Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheken und Ärzte 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. Sie können diesen für Vorräte oder als Weinkeller nutzen.

Im OG ist ein offener Kamin eingezeichnet, der nicht eingebaut wurde. Es wäre aber möglich das zu tun.

Übergabe:

Das Objekt kann sofort gekauft werden. Die Übergabe dauert ca. 2 Monate.

Außenwände sind komplett neu gestrichen. Innenwände und Teppichböden können Sie nach Ihrem Geschmack gestalten lassen.















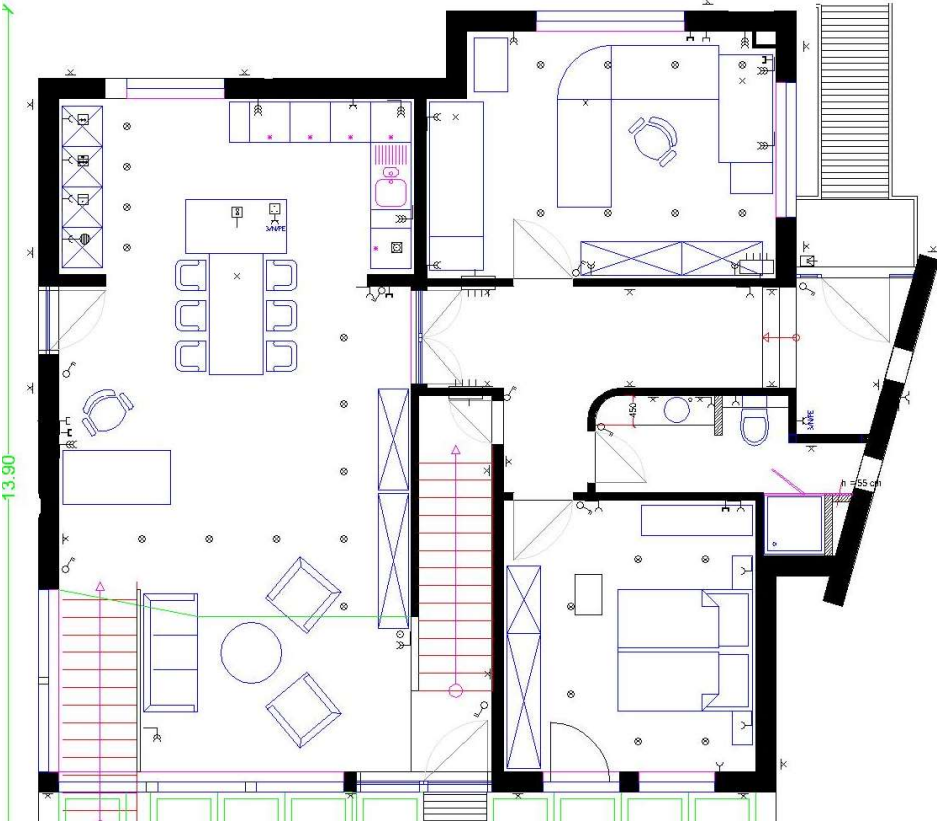






Grundrisse:

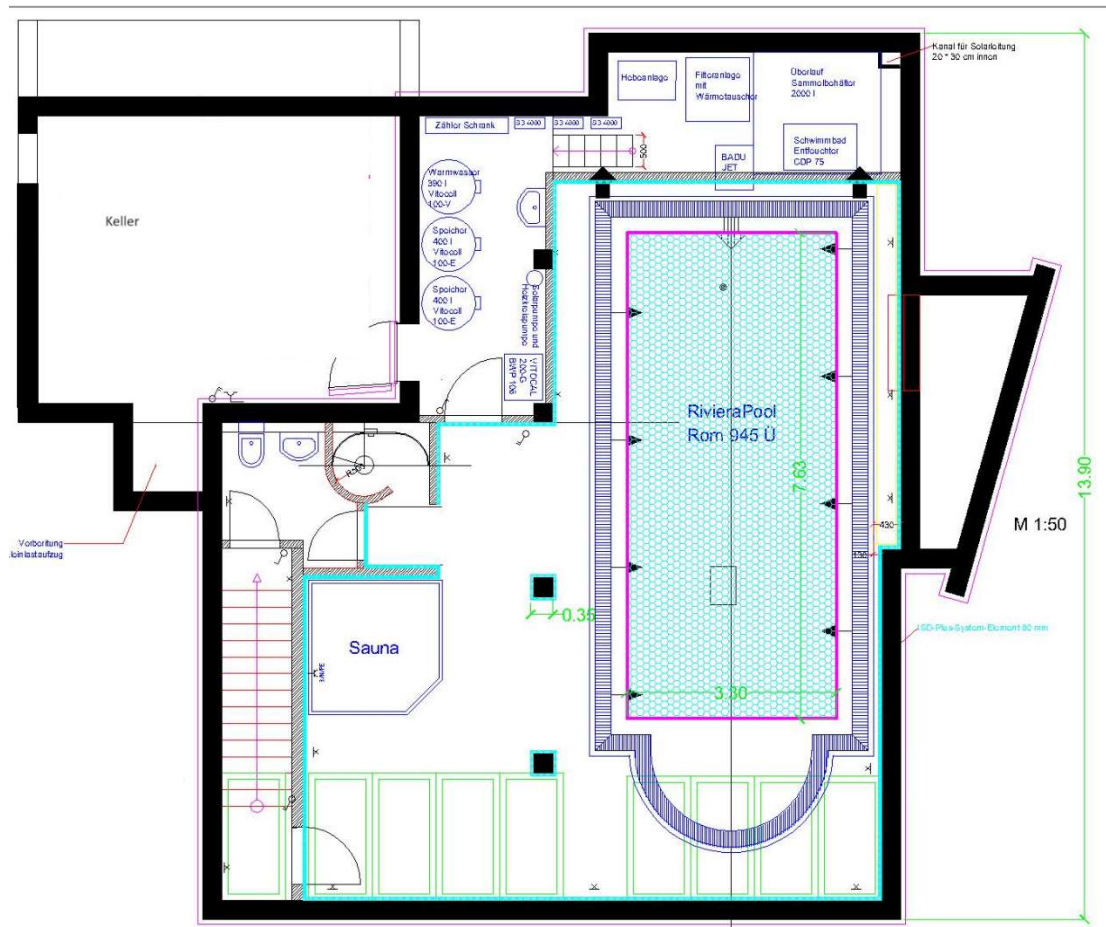
EG



OG



UG



Pflichtangaben gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr Gebäude	2011
Energieträger	Erdwärme
Energiebedarf	19 kWh/(m ² *a)
Energieklasse	A+
CO ₂ -Ausstoß	16 kg/m ²

Verkäufer:

Herta und Dieter Dorsch
Schloßkoppelweg 26
24226 Heikendorf

E-Mail yachting@nautibus.de Tel. 0431 64 73 50 65