

Kappeln

# Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schleiblick und großem Grundstück.

CODE DU BIEN: 25173002



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

PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.051 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln**

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25173002                  |
| Surface habitable     | ca. 213,39 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants           |
| Pièces                | 8                         |
| Salles de bains       | 3                         |
| Année de construction | 1891                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 398.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 83 m <sup>2</sup>                                                     |

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 354.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2010                      |

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## La propriété



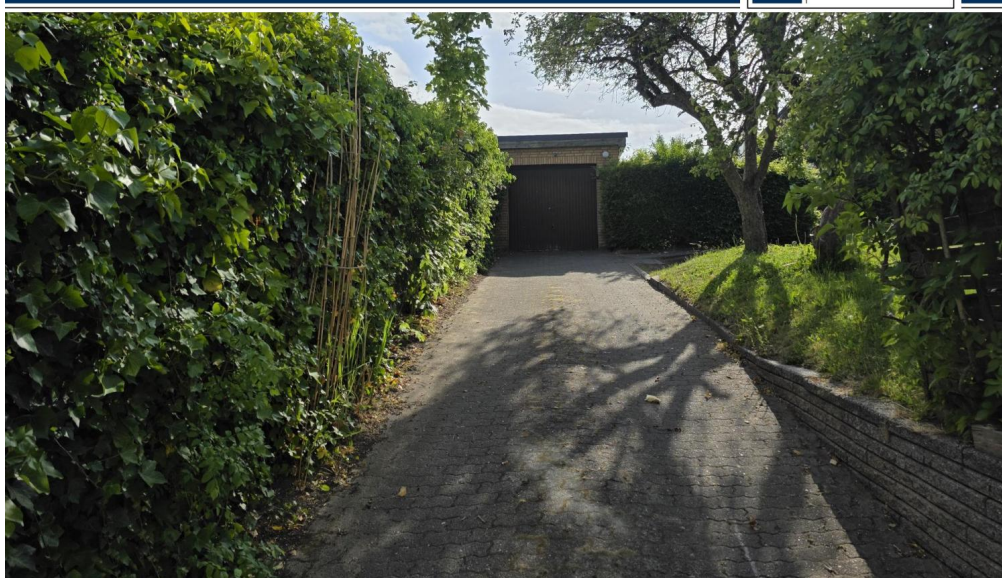
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## Une première impression

Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schlei-Blick, großem Grundstück und Garage. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1891 verfügt über ca. 213?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, und steht auf einem 1051?m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kappeln. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer Lage und Aufteilung großes Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte. Wohnaufteilung: Zwei Einliegerwohnungen im Erdgeschoss mit ca. 69?m<sup>2</sup> und ca. 41?m<sup>2</sup> Wohnfläche Hauptwohnung im Obergeschoss mit ca. 103?m<sup>2</sup> Wohnfläche Die größere Erdgeschosswohnung und die Wohnung im Obergeschoss bieten einen beeindruckenden Blick auf die Schlei, die Schleibrücke und den Kappeler Hafen – ein besonderes Merkmal, das nur wenige Immobilien in Kappeln vorweisen können. Teilkeller: Die Immobilie verfügt über einen Teilkeller mit einer Nutzfläche von ca. 84?m<sup>2</sup>, aufgeteilt in: Werkstatt, Hobbyraum, Geräteraum, Vorratsraum, zwei Lagerräume Außenanlagen: Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei PKW-Außenstellplätze, die den Bewohnern oder Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Lagehinweis: Die Immobilie befindet sich direkt an der Bundesstraße B203, was eine gute verkehrstechnische Anbindung gewährleistet. Der damit verbundene Verkehr ist bei der künftigen Nutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig ermöglicht die Lage einen besonders schönen Ausblick auf das Wasser. Ausstattung & Zustand: Baujahr: 1891 Beheizung: Zwei Gasthermen (Baujahr 2010) Sanierungsbedarf besteht insbesondere bei: Bodenbelägen, Elektrik, Leitungen, Bädern (Modernisierungsbedarf in allen Einheiten) Keine der Wohnungen ist mit einer Einbauküche ausgestattet Besonderheiten: Großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsoptionen Drei eigenständige Wohneinheiten – ideal für Familien, Wohnen mit mehreren Generationen oder Kapitalanleger Attraktive Aussichtslage mit Schlei-Blick ca. 84?m<sup>2</sup> Nutzfläche im Teilkeller Garage und zwei PKW-Stellplätze im Außenbereich Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der attraktiven Grundstückslage ist auch ein Rückbau des Bestandsgebäudes zugunsten eines modernen Neubaus denkbar – beispielsweise für Eigentumswohnungen mit Schlei-Blick, die in dieser Lage besonders gefragt sind. Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Gestaltungswillen – ob zur Sanierung des historischen Gebäudes oder zur Realisierung eines zukunftsorientierten Neubauprojekts in gefragter Lage.

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## Tout sur l'emplacement

Kappeln – maritimer Charme an der Schlei Kappeln ist eine idyllische Kleinstadt an der Schlei im Norden Schleswig-Holsteins und gehört zum Kreis Schleswig-Flensburg. Die Stadt mit rund 9.000 Einwohnern vereint maritimes Flair, historische Altstadtstrukturen und eine hervorragende Lebensqualität – eingebettet in eine reizvolle Landschaft zwischen Ostsee und Naturpark Schlei. Bekannt ist Kappeln durch den Heringszaun, ein einzigartiges Fischfangsystem aus dem Mittelalter, das bis heute als technisches Kulturdenkmal erhalten ist. Die markante Klappbrücke über die Schlei, der malerische Hafen mit Segelbooten und Traditionsschiffen sowie kleine Boutiquen, Cafés und Restaurants entlang der Uferpromenade prägen das charmante Stadtbild. Kappeln bietet eine hervorragende Infrastruktur: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen aller Stufen verfügt die Stadt über zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote. Rad- und Wanderwege entlang der Schlei, Badestrände an der nahen Ostsee sowie Segel- und Wassersportmöglichkeiten machen Kappeln zu einem idealen Wohn- und Erholungsort. Dank der Lage an den Bundesstraßen B201, B199 und B203 ist Kappeln gut an die umliegenden Städte wie Schleswig, Eckernförde und Flensburg angebunden. Gleichzeitig bleibt die Stadt angenehm überschaubar und naturnah – ein Ort, der Gelassenheit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 354.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25173002 - 24376 Kappeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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