

Kappeln

Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage von Kappeln.

Objektnummer: 26173001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 511 m²

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

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

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick

Objektnummer	26173001	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 89 m²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1952	Nutzfläche	ca. 41 m²
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Endenergiebedarf	193.60 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



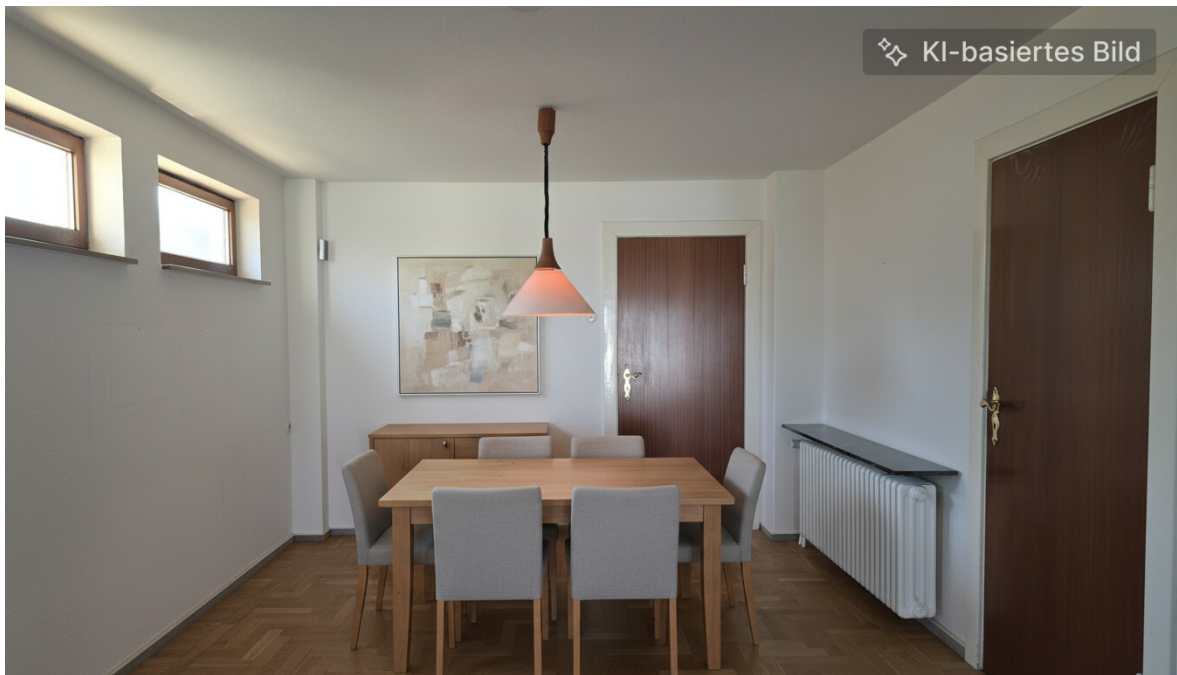
Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



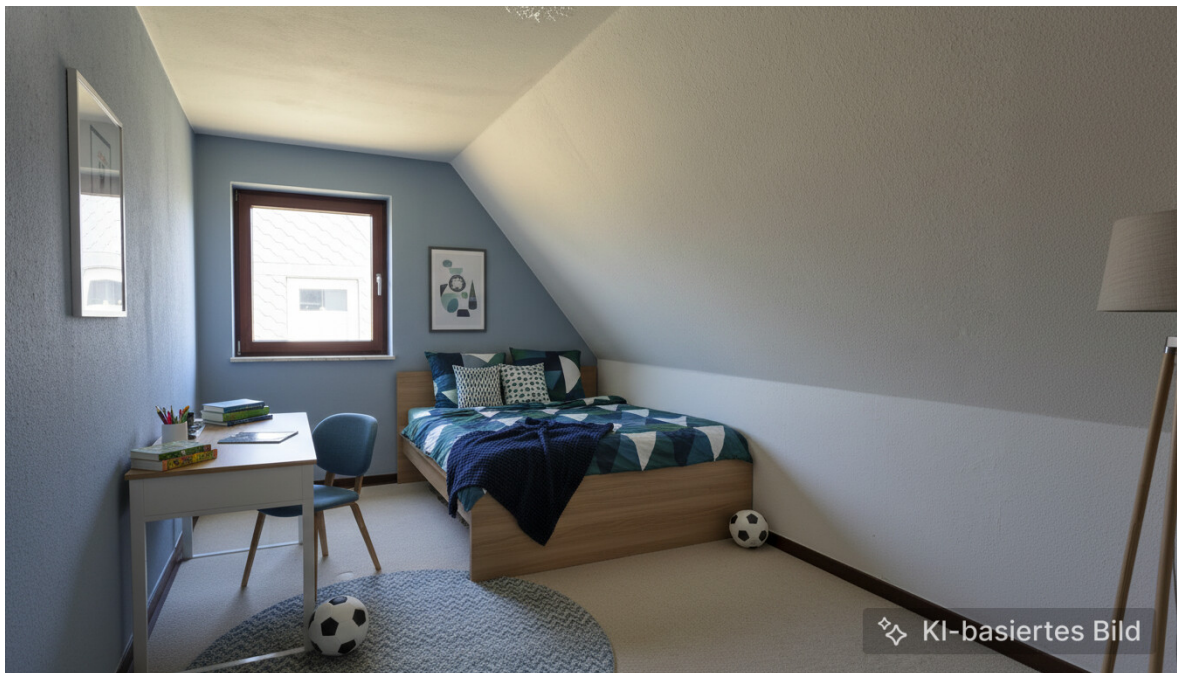
Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



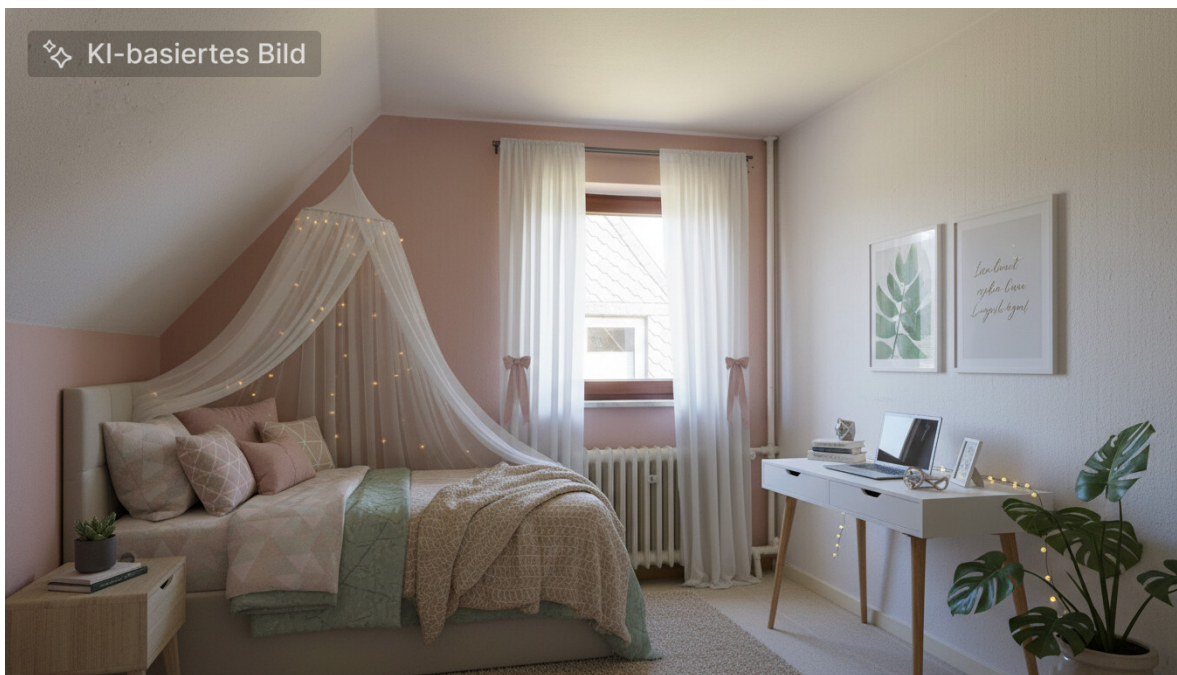
Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



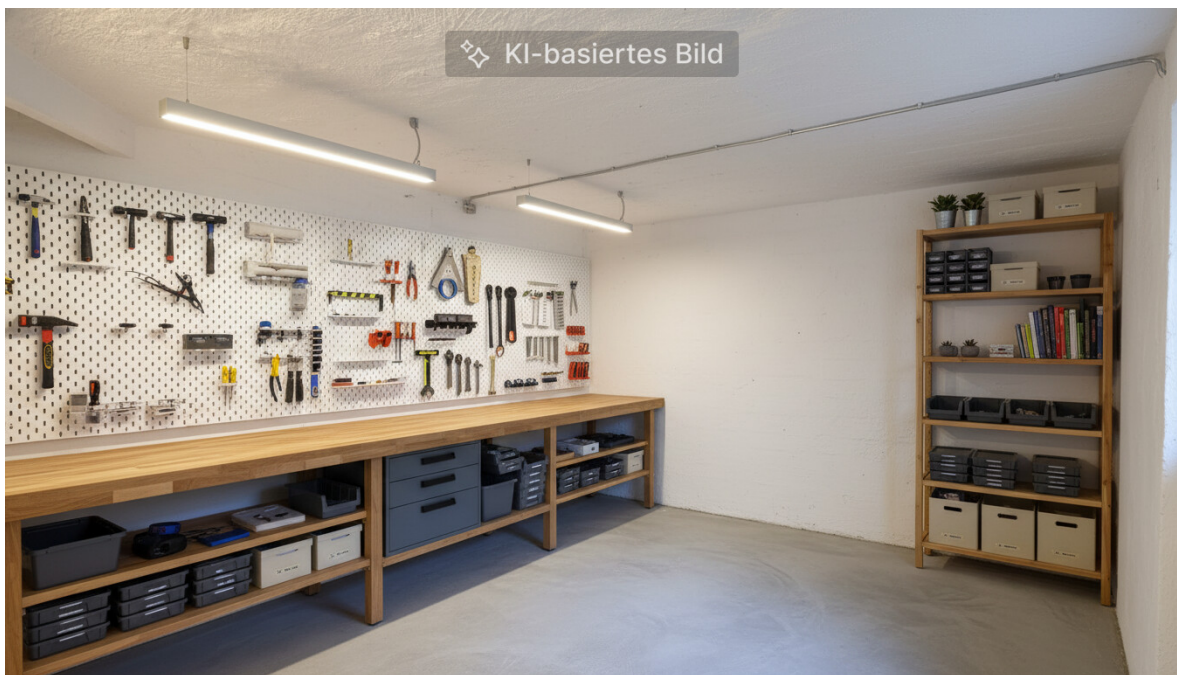
Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 bietet auf ca. 89 m² Wohnfläche ein funktionales Raumkonzept und befindet sich auf einem 511 m² großen Grundstück. Das Wohnzimmer wurde im Zuge eines Anbaus im Jahr 1966 erweitert und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Flur, eine Küche, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer im Anbau.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer sowie ein Duschbad und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien oder das Arbeiten von zu Hause.

Im Teilkeller stehen ein Flur, ein Lagerraum, ein Heizungs- und Heizöllageraum sowie eine Waschküche mit praktischem Ausgang in den Garten zur Verfügung. Im Garten befindet sich zudem eine windgeschützte Terrasse von ca. 7,5 m², welche zum Verweilen und Grillen im Freien einlädt.

Bereits erfolgte Modernisierungen tragen zu einem soliden Gesamtbild bei: Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert. Zudem wurde das Dach Anfang der 2010er Jahre neu eingedeckt und die Dachschrägen gedämmt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport mit integriertem Gartengeräteraum.

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Dothmark in Kappeln – einer charmanten Hafenstadt an der Schlei, die für ihre maritime Atmosphäre und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit der Nähe zum lebendigen Stadtkern.

Nur wenige Minuten entfernt lädt die Kappeler Innenstadt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Der Hafen und die berühmte Klappbrücke prägen das besondere Flair dieser Region und schaffen ein Umfeld, das sowohl im Alltag als auch in der Freizeit begeistert.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befindet sich in komfortabler Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in der Region. Zudem befinden sich zwei Kindergärten, ein Gymnasium sowie eine Gemeinschaftsschule im Umkreis von etwa einem Kilometer und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Schlei sowie die nahegelegene Ostsee bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung – ob bei Spaziergängen am Wasser, beim Segeln oder einfach beim Genießen der weiten Landschaft Angelns.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Über die Bundesstraßen B199 und B201 sind die Städte Flensburg und Schleswig schnell erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Kiel ist komfortabel gegeben.

Objektnummer: 26173001 - 24376 Kappeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com