

Kappeln

# Kapitalanlage Ostsee: Ferienwohnungen in Olpenitz mit unverbaubarem Wasserblick, voll möbliert

Objektnummer: 26471025



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

**KAUFPREIS: 1.679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408,22 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 6.398 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26471025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.679.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 408,22 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2019</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 457 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 49 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 457 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	44.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



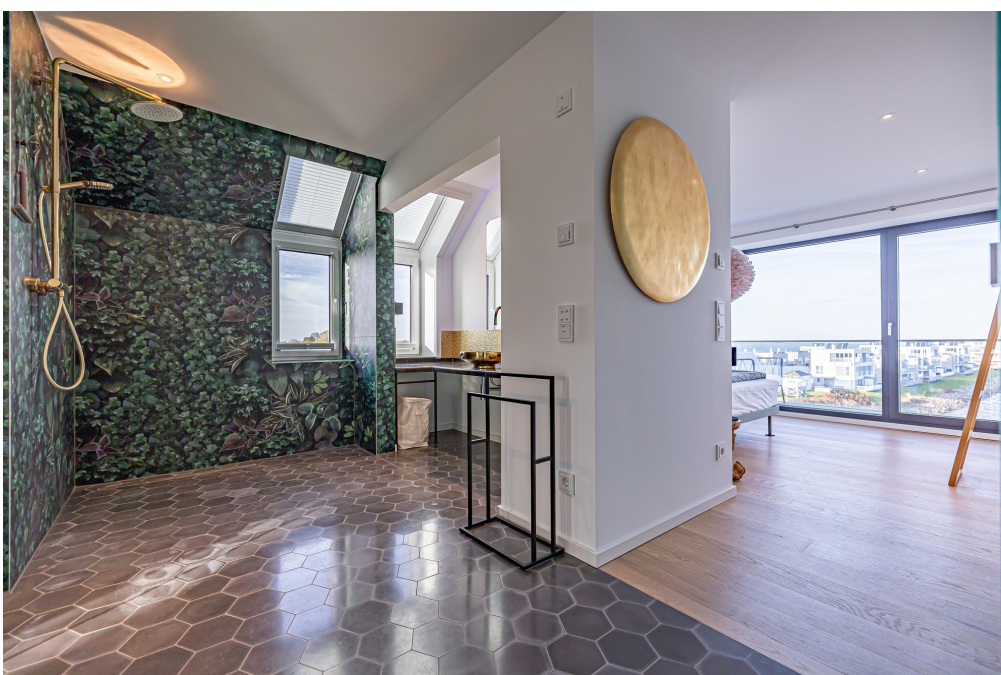
Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)



### Ihr Partner für renditestarke Immobilieninvestments

**KOMPETENZ, DIE WERTE SCHAFFT**

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.



#### UNSERE SCHWERPUNKTE



Verkauf von  
Mehrfamilienhäusern  
und Wohnanlagen

Zielgerichtete  
Ansprache qualifizierter  
Käufer und diskrete  
Vermarktung für  
optimale Ergebnisse.



Vermarktung von  
Neubauprojekten  
und Grundstücken

Strategische  
Positionierung,  
zielgruppengenaue  
Vermarktung für maximale  
Wertschöpfung.



Ansprache von  
Kapitalanlegern  
und Investoren

Zugang zu einem  
starken Netzwerk  
geprüfter Investoren –  
regional und  
überregional.



Marktpreis-  
einschätzung und  
Projektpositionierung

Fundierte Bewertung  
und datenbasierte  
Strategien für eine  
optimale Platzierung  
am Markt.



Professionelle  
Vermarktung bis  
zum Abschluss

Ganzheitliche  
Betreuung – strukturiert,  
transparent und  
erfolgsorientiert.

Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie

**Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App**  
SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR

Laden im App Store

GET IT ON Google Play



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

**VP** VON POLL  
COMMERCIAL  
KIEL

Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

**Wolfgang Staschull**

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von  
Mehrfamilienhäusern.**



Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung

Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

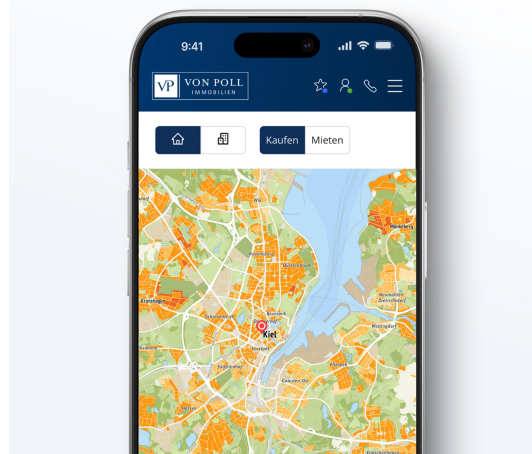
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

## Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.

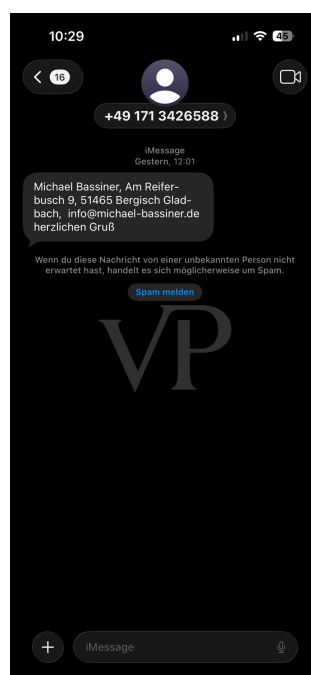


Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie

### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

## **Ein erster Eindruck**

Im Ostseeresort Olpenitz, einer der gefragtesten Lagen für Ferienimmobilien und Kapitalanlagen an der Ostsee, präsentiert sich diese seltene Immobilie als attraktive Kapitalanlage mit Ostseeblick und hoher Vermietungsnachfrage. In erster Wasserreihe gelegen umfasst das Objekt vier hochwertig ausgestattete Ferienwohnungen, die sowohl für die Ferienvermietung als auch als Investment ideal geeignet sind. Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Blick auf die Ostsee sowie teilweise auf die Schlei, der den einzigartigen maritimen Charakter der Immobilie unterstreicht.

Die Wohnungen werden voll möbliert verkauft und sind somit sofort nutzbar – sowohl für die Ferienvermietung als auch für die Eigennutzung. Die Möblierung ist hochwertig, stilvoll und speziell auf den touristischen Betrieb abgestimmt, wodurch ein direkter Weiterbetrieb ohne zusätzlichen Aufwand möglich ist. Alle vier Ferienwohnungen verfügen über helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereiche mit integrierten Küchen. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eröffnen in allen Einheiten den Blick auf das Wasser – sowohl auf die Ostsee als auch teilweise auf die Schlei. Dieser unverbaubare Wasserbezug zählt zu den wichtigsten Ausstattungs- und Wertmerkmalen der Immobilie und ist ein entscheidender Faktor für die sehr gute Vermietbarkeit.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter des Objekts: Echtholzböden sorgen für ein warmes, natürliches Wohnambiente, während eine moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten ganzjährigen Wohnkomfort bietet. Ein stilvoll integrierter Kamin schafft zusätzlich eine gemütliche Atmosphäre. Die großzügigen Badezimmer sowie separate Gäste-WCs bieten hohen Komfort für Feriengäste und Eigentümer gleichermaßen. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Saunaoase, die den Erholungswert der Immobilie deutlich erhöht und einen klaren Mehrwert im Segment der Ferienimmobilien an der Ostsee darstellt.

Auch die Außenbereiche überzeugen auf ganzer Linie: Jede Wohnung verfügt über Balkone mit Ostseeblick, ergänzt durch eine großzügige Dachterrasse, die gemeinschaftlich genutzt werden kann und einen beeindruckenden Ausblick über die Küstenlandschaft bietet. Der direkte Bezug zur Umgebung macht den Aufenthalt besonders attraktiv und steigert die Aufenthaltsqualität erheblich.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige Investmentimmobilie, die Lage in erster Wasserreihe, unverbaubaren Meer- und Schlei-Blick, voll möblierte Übergabe, Echtholz Ausstattung, Fußbodenheizung, Kamin, Sauna, Dachterrasse sowie Carportanlage in einer der gefragtesten Ferienregionen Norddeutschlands optimal vereint. Ideal für

**Investoren, die eine wertstabile und sofort nutzbare Ferienimmobilie Ostsee mit hoher Rendite suchen.**

**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

## **Ausstattung und Details**

- Vier hochwertig ausgestattete Ferienwohnungen
- Erster Wasserreihe
- Unverbaubarer Blick auf die Ostsee
- Voll möbliert verkauft - (sofortige Nutzung / Ferienvermietung möglich)
- Echtholzdielen in allen Wohnbereichen
- Moderne Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Stilvoll integrierter Kamin für ganzjährigen Wohnkomfort
- Großzügige, helle Wohn- und Essbereiche mit offenen Grundrissen
- Bodentiefe Fenster für maximale Lichtverhältnisse und Wasserblick
- Großzügige, moderne Badezimmer
- Zusätzliches separates Gäste-WC
- Sauna in den Wohnungen
- Jede Wohnung mit Balkon und Ostseeblick
- Großzügige Dachterrasse mit Weitblick
- Hochwertige, moderne Möblierung im Ferienstil
- Carportanlage mit komfortablen Stellplätzen
- Sehr gute Ausstattung für Ferienvermietung geeignet
- Neubaugleicher Zustand (Baujahr 2019)
- Hochwertige Bauausführung und zeitlose Architektur

**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

## **Alles zum Standort**

Das Ostseeresort Olpenitz ist einer der außergewöhnlichsten Orte an der deutschen Ostseeküste – ein maritimes Refugium zwischen Schleimündung und freier Ostsee, das sich zu einem der attraktivsten Ferien- und Wohngebiete in Norddeutschland entwickelt hat. Die exklusive Wasserlage, die moderne Infrastruktur und die direkte Nähe zur Natur machen diesen Standort einzigartig.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absoluter Premiumlage – in erster Reihe direkt am Wasser, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Strand, dem Yachthafen und der belebten Promenade mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Das Ostseeresort Olpenitz kombiniert Erholung und Aktivität auf ideale Weise: Ob Segeln, Schwimmen, Radfahren oder Spaziergänge entlang der Küste – hier erleben Sie das Meer mit allen Sinnen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen, privaten Atmosphäre abseits des Massentourismus.

Die nahegelegene Stadt Kappeln an der Schlei – nur wenige Autominuten entfernt – bietet eine charmante Altstadt mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot.

Dank der guten Anbindung über die B203 und die A7 sind auch größere Städte wie Kiel, Flensburg oder Hamburg schnell erreichbar.

Port Olpenitz steht für das Besondere – ein Ort, an dem Investoren, Urlauber und Eigentümer gleichermaßen das exklusive Lebensgefühl direkt am Meer genießen.

**Objektnummer: 26471025 - 24376 Kappeln**

## Weitere Informationen

**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: 26471025 - 24376 Kappeln**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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