

Rabel

Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage.

Objektnummer: 26173008



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 964 m²

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

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

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Auf einen Blick

Objektnummer	26173008
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	21.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Die Immobilie



Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Die Immobilie



Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Die Immobilie



Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Die Immobilie



Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Die Immobilie



Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2020 auf dem bestehenden Kellergeschoss des ursprünglichen Wohnhauses neu errichtet und befindet sich in ausgesprochen ruhiger Sackgassenlage. Das vorherige Wohngebäude war 2018 durch einen Brand zerstört worden. Im Zuge des Neubaus blieb das Kellergeschoss erhalten, während das Gebäude ab Oberkante Keller einschließlich der Decke zum Erdgeschoss vollständig neu errichtet wurde.

Mit ca. 140 m² Wohnfläche und einem ca. 964 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für Familien und Paare mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen. Die nahezu vollständig vom Durchgangsverkehr abgeschirmte Lage stellt dabei einen besonderen Vorzug dar und schafft ein angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Im Erdgeschoss führt der Windfang in die zentrale Diele. Von hier aus gelangen Sie in die helle, gut geschnittene Küche mit weißen Einbaufronten und Arbeitsflächen in Holzoptik. Direkt angrenzend befindet sich das geräumige Wohnzimmer. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eröffnen den Blick in den weitläufigen Garten. Ein moderner Kaminofen schafft hier eine angenehme Wohnatmosphäre.

Darüber hinaus stehen auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Das modern gestaltete Bad verfügt über großformatige Fliesen, eine barrierefreie Dusche, zeitgemäße Armaturen und ein wandhängendes WC.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer offener Wohnbereich mit integrierter Küchenzeile. Zwei Kinderzimmer bieten jeweils einen eigenen Rückzugsbereich. Hinzu kommen ein weiteres Duschbad mit Glasdusche und großformatigen Fliesen sowie ein separater Abstellraum.

Das erhaltene Kellergeschoss umfasst fünf Kellerräume, darunter einen Hausanschlussraum und einen Heizungsraum. Die übrigen Räume eignen sich beispielsweise als Vorrats-, Hobby- oder Lagerflächen und sind über einen zentralen Gang erreichbar. Die Decke zwischen Keller und Erdgeschoss wurde im Zuge des Neubaus vollständig neu hergestellt.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute energetische Qualität des Hauses mit der Energieeffizienzklasse A+. Wärme und Warmwasser werden über eine Erdwärmepumpe bereitgestellt, die ihre Energie über im Erdreich verlegte Flächenkollektoren gewinnt. In Verbindung mit der Fußbodenheizung in den Wohnbereichen bietet das Haus ein modernes und effizientes Heizkonzept.

Der 2020 errichtete Gebäudeteil wurde in zweischaliger Mauerwerksbauweise ausgeführt. Die rote Klinkerfassade und das dunkle Satteldach verleihen dem Haus einen zeitlosen, norddeutschen Charakter. Großzügige Fensterflächen, pflegeleichte Bodenbeläge in Holzoptik und die helle Gestaltung der Innenräume runden das gepflegte Gesamtbild ab.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Platz. Rasenflächen, Baumbestand und angelegte Steinbeete prägen das weitläufige Grundstück. Durch die Ecklage und die Positionierung des Hauses ergeben sich verschiedene Gartenbereiche mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage bietet geschützte Stellplätze für zwei Fahrzeuge. Der angrenzende Werkstatttraum schafft darüber hinaus praktische Möglichkeiten für handwerkliche Tätigkeiten, Hobby oder zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt verbindet diese Immobilie einen vielseitigen Grundriss mit moderner Gebäudetechnik, sehr guter Energieeffizienz, einem großzügigen Grundstück und einer ausgesprochen ruhigen Wohnlage. Damit bietet sie attraktive Voraussetzungen für Familien oder Paare, die viel Platz und ein entspanntes Wohnumfeld abseits des Durchgangsverkehrs schätzen.

Gerne laden wir Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung einen eigenen Eindruck von dieser attraktiven Immobilie zu verschaffen.

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- Windfang
- Diele
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Duschbad

Dachgeschoss:

- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Duschbad

Kellergeschoss:

- Treppenraum
- Gang
- Kellerraum 1 (Hausanschlussraum)
- Kellerraum 2
- Kellerraum 3 (Heizungsraum)
- Kellerraum 4
- Kellerraum 5

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Alles zum Standort

Rabel liegt im landschaftlich reizvollen Angeln im Kreis Schleswig-Flensburg, nur rund vier Kilometer nördlich der Hafenstadt Kappeln. Die Gemeinde befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Schlei und verbindet eine angenehm ländliche Wohnlage mit kurzen Wegen zu den Versorgungs- und Freizeitangeboten der Region. Besonders die Nähe zu Kappeln sowie zur Schlei und zur Ostseeküste prägt die attraktive Lage.

Eine gute regionale Verkehrsanbindung besteht über die unmittelbar am Ort verlaufende B 199. Über diese Bundesstraße sind Kappeln in südlicher Richtung sowie Gelting und Flensburg in nördlicher Richtung gut erreichbar. In Kappeln besteht zudem Anschluss an die B 201 in Richtung Süderbrarup und Schleswig sowie an die B 203 in Richtung Eckernförde. Die Autobahn A 7 ist über Schleswig/Schuby erreichbar und stellt die überregionale Verbindung in Richtung Hamburg sowie nach Flensburg und Dänemark her.

Auch ohne eigenen Pkw ist Rabel angebunden. Busverbindungen entlang der B 199 stellen die Verbindung insbesondere in Richtung Kappeln und Flensburg her. Der nächstgelegene regulär bediente Bahnhof befindet sich im rund 15 Kilometer entfernten Süderbrarup. Von dort bestehen Bahnverbindungen in Richtung Kiel und Flensburg.

Durch die Kombination aus naturnahem Wohnen, der unmittelbaren Nähe zur Schlei und zur Ostsee sowie der schnellen Erreichbarkeit Kappelns bietet Rabel eine attraktive Lage für alle, die ein ruhiges, ländliches Umfeld schätzen, ohne auf eine gute Anbindung an die umliegenden Städte verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

Sonstige Angaben

Die zum Hauseingang führende Treppe wurde bislang bewusst noch nicht dauerhaft ausgeführt. Die bisherige Eigentümerin hatte sich hinsichtlich der endgültigen Gestaltung und Materialwahl noch nicht festgelegt mögen, sodass derzeit eine funktionale Holztreppe als Übergangslösung dient. Den zukünftigen Eigentümern bietet sich damit die Möglichkeit, den Eingangsbereich nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und die Treppe passend zum Haus und Grundstück auszuführen.

Objektnummer: 26173008 - 24376 Rabel

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