

Kappeln

# Modernisiertes Refugium an der Schlei – mit Galerie und besonderem Wohngefühl

Objektnummer: 25173018



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 673 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

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

**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25173018               |
| Wohnfläche   | ca. 163 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1993                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Nutzfläche                 | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdgas leicht</b>   | Endenergieverbrauch         | <b>146.40 kWh/m²a</b>    |
| Energieausweis gültig bis  | <b>02.11.2035</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>E</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>1993</b>              |

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



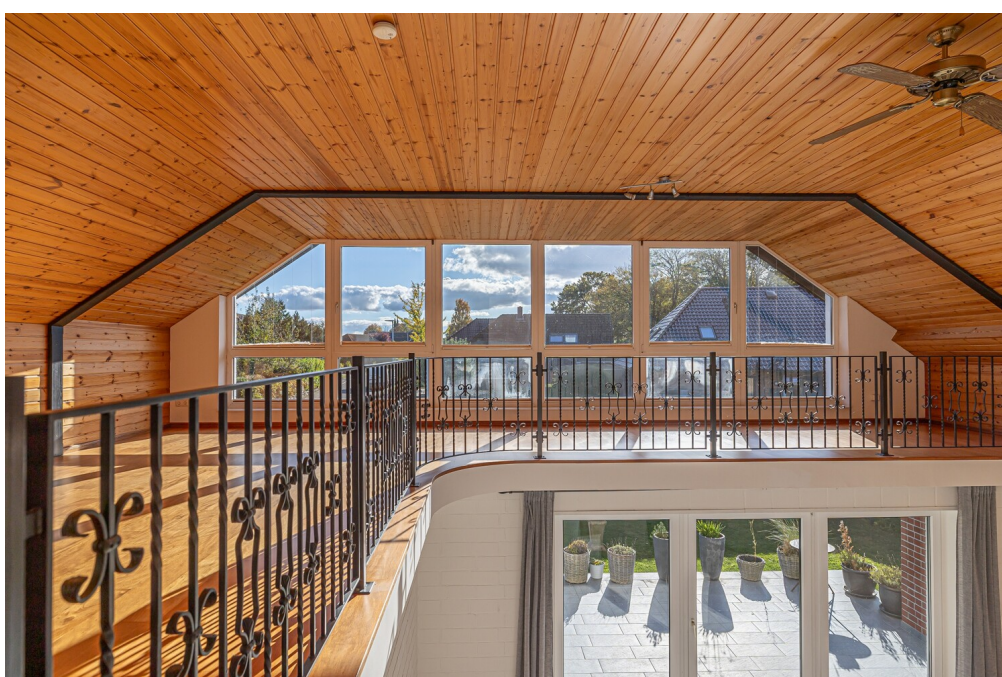
Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## Ein erster Eindruck

**Modernisiertes Traumhaus in Schleinähe – mit charmanter Galerie. Willkommen in Kappeln!**

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe der Schlei überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine behagliche Wohnatmosphäre und ein besonderes Highlight: eine helle Galerie im Dachgeschoss, die zum Verweilen, Arbeiten oder Träumen einlädt.

Mit rund 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche – verteilt auf ca. 101 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 62 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss – bietet das Haus großzügigen Platz für Paare, Ruhesuchende oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Das 673 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zu Entspannung und individueller Gartengestaltung ein.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit Flur, Schlafzimmer, Duschbad, Diele, separatem WC, Küche, Wohn- und Esszimmer sowie Heizungsraum. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Detail ist der eindrucksvolle Marmorkamin mit Bestandsschutz, der offen befeuert werden darf – perfekt für gemütliche Stunden im Winter.

Die moderne Küche (2019) führt direkt auf die 2020 erweiterte Terrasse, ideal für sonnige Stunden im Freien. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima und bereitet das Haus optimal für den späteren Betrieb mit einer Wärmepumpe vor.

Das Dachgeschoss ist das Herzstück des Hauses:

Hier befindet sich die lichtdurchflutete Galerie, die dem Raum Großzügigkeit und Charakter verleiht. Von hier oben kann man bis auf die Schlei sehen. Ob als stilvoller Arbeitsbereich, kreative Rückzugsecke oder ruhiger Lesesalon – dieser Ort inspiriert und bietet unzählige Möglichkeiten der Nutzung.

Außerdem stehen Ihnen hier ein weiteres Duschbad sowie ein gemütliches Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken zur Verfügung. Die Sanitärräume wurden – ebenso wie im Erdgeschoss – 2020 komplett erneuert.

Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung (2017). Eine Garage mit angrenzendem Werkstattraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder handwerkliche Projekte.

**Das liebevoll gepflegte Grundstück vereint Garten, Terrasse und Freiraum zu einem harmonischen Gesamtbild – ein idealer Rückzugsort in Schleinähe.**

**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im Kappeler Stadtteil Kopperby in äußerst ruhiger Wohnlage, nur etwa 160 Meter Luftlinie von der Schlei entfernt. Der Wander- und Spazierweg direkt am Schleiufer liegt nahezu vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang des Wassers ein.

Von hier genießen Sie die Nähe zur Natur ebenso wie die gute Anbindung an die Stadt. Die Kappeler Innenstadt mit ihrer schönen Hafenpromenade, der historischen Klappbrücke und dem bekannten Heringszaun ist schnell erreichbar. In rund 2 Kilometern Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Kappeln verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Schulen, Restaurants, vielfältigen Freizeitangeboten und einem eigenen kleinen Krankenhaus, das eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicherstellt.

Die Schlei-Region zählt zu den schönsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Der rund 42 Kilometer lange Ostseefjord steht für Natur, Ruhe und maritimes Lebensgefühl. Entlang der Schlei bieten sich zahlreiche Wassersportmöglichkeiten – vom Segeln und Stand-up-Paddling über Kajaktouren bis hin zu gemütlichen Bootsfahrten auf dem Wasser. Als erste nachhaltige Reiseregion Schleswig-Holsteins bietet sie zudem ein vielfältiges Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, kleinen Stränden und charmanten Hafenorten.

In der Umgebung befinden sich die beliebten Ostseestrände Weidefeld und Schönhagen – letzterer bekannt für seine beeindruckende Steilküste und weite Ausblicke über die Ostsee. Hier finden Badegäste, Spaziergänger und Naturliebhaber beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit am Meer.

Über die Bundesstraße 203 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Eckernförde und weiter nach Kiel. Auch Flensburg ist gut erreichbar.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur, Wassernähe und Erreichbarkeit – ideal für alle, die das maritime Lebensgefühl der Schlei und die Nähe zur Ostsee gleichermaßen schätzen.

**Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln**

## **Sonstige Angaben**

Für die Modernisierung der Heizungsanlage liegt bereits ein Angebot für den Einbau einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Typ Viessmann Vitocal 252-A vor. Die Anlage gilt als hochwertige und effiziente Lösung zur nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebäudes.

Laut vorliegendem Angebot umfasst die Maßnahme den Austausch der bestehenden Heizungsanlage, die Installation der Wärmepumpe inklusive aller erforderlichen Zubehörkomponenten, die fachgerechte Inbetriebnahme der Heizungsanlage, den kompletten Monteur-Einsatz sowie einen hydraulischen Abgleich des Heizsystems zur optimalen Effizienz und gleichmäßigen Wärmeverteilung.

Unter Berücksichtigung der aktuell möglichen KfW-Grundförderung in Höhe von 30 % sowie einer Effizienzförderung von weiteren 5 % würden sich die Investitionskosten für diese Lösung auf etwa € 23.400 belaufen.

**Objektnummer: 25173018 - 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](mailto:flensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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