

Rabel

Energieeffizientes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage.

Property ID: 26173008



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 964 m²

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

At a glance

Property ID	26173008
Living Space	ca. 140 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built- in kitchen

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	27.07.2036
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	21.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

The property



Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

The property



Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

The property



Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

The property



Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

The property



Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

A first impression

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.

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

Details of amenities

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

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

All about the location

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 Kappeln 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.

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

Other information

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.

Property ID: 26173008 - 24376 Rabel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com