

Kappeln

# Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schlei- Blick und großem Grundstück.

Número de propiedad: 25173002



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 213,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.051 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## De un vistazo

Número de propiedad	25173002	Precio de compra	398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 213,39 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 83 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1891		

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	354.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.04.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## Una primera impresión

Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schlei-Blick, großem Grundstück und Garage. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1891 verfügt über ca. 213?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, und steht auf einem 1051?m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kappeln. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer Lage und Aufteilung großes Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte. Wohnaufteilung: Zwei Einliegerwohnungen im Erdgeschoss mit ca. 69?m<sup>2</sup> und ca. 41?m<sup>2</sup> Wohnfläche Hauptwohnung im Obergeschoss mit ca. 103?m<sup>2</sup> Wohnfläche Die größere Erdgeschosswohnung und die Wohnung im Obergeschoss bieten einen beeindruckenden Blick auf die Schlei, die Schleibrücke und den Kappelner Hafen – ein besonderes Merkmal, das nur wenige Immobilien in Kappeln vorweisen können. Teilkeller: Die Immobilie verfügt über einen Teilkeller mit einer Nutzfläche von ca. 84?m<sup>2</sup>, aufgeteilt in: Werkstattraum, Hobbyraum, Geräteraum, Vorratsraum, zwei Lagerräume Außenanlagen: Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei PKW-Außenstellplätze, die den Bewohnern oder Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Lagehinweis: Die Immobilie befindet sich direkt an der Bundesstraße B203, was eine gute verkehrstechnische Anbindung gewährleistet. Der damit verbundene Verkehr ist bei der künftigen Nutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig ermöglicht die Lage einen besonders schönen Ausblick auf das Wasser. Ausstattung & Zustand: Baujahr: 1891 Beheizung: Zwei Gasthermen (Baujahr 2010) Sanierungsbedarf besteht insbesondere bei: Bodenbelägen, Elektrik, Leitungen, Bädern (Modernisierungsbedarf in allen Einheiten) Keine der Wohnungen ist mit einer Einbauküche ausgestattet Besonderheiten: Großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsoptionen Drei eigenständige Wohneinheiten – ideal für Familien, Wohnen mit mehreren Generationen oder Kapitalanleger Attraktive Aussichtslage mit Schlei-Blick ca. 84?m<sup>2</sup> Nutzfläche im Teilkeller Garage und zwei PKW-Stellplätze im Außenbereich Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der attraktiven Grundstückslage ist auch ein Rückbau des Bestandsgebäudes zugunsten eines modernen Neubaus denkbar – beispielsweise für Eigentumswohnungen mit Schlei-Blick, die in dieser Lage besonders gefragt sind. Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Gestaltungswillen – ob zur Sanierung des historischen Gebäudes oder zur Realisierung eines zukunftsorientierten Neubauprojekts in gefragter Lage.

**Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln**

## Todo sobre la ubicación

Kappeln – maritimer Charme an der Schlei Kappeln ist eine idyllische Kleinstadt an der Schlei im Norden Schleswig-Holsteins und gehört zum Kreis Schleswig-Flensburg. Die Stadt mit rund 9.000 Einwohnern vereint maritimes Flair, historische Altstadtstrukturen und eine hervorragende Lebensqualität – eingebettet in eine reizvolle Landschaft zwischen Ostsee und Naturpark Schlei. Bekannt ist Kappeln durch den Heringszaun, ein einzigartiges Fischfangsystem aus dem Mittelalter, das bis heute als technisches Kulturdenkmal erhalten ist. Die markante Klappbrücke über die Schlei, der malerische Hafen mit Segelbooten und Traditionsschiffen sowie kleine Boutiquen, Cafés und Restaurants entlang der Uferpromenade prägen das charmante Stadtbild. Kappeln bietet eine hervorragende Infrastruktur: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen aller Stufen verfügt die Stadt über zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote. Rad- und Wanderwege entlang der Schlei, Badestrände an der nahen Ostsee sowie Segel- und Wassersportmöglichkeiten machen Kappeln zu einem idealen Wohn- und Erholungsort. Dank der Lage an den Bundesstraßen B201, B199 und B203 ist Kappeln gut an die umliegenden Städte wie Schleswig, Eckernförde und Flensburg angebunden. Gleichzeitig bleibt die Stadt angenehm überschaubar und naturnah – ein Ort, der Gelassenheit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 354.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25173002 - 24376 Kappeln

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29 Flensburg  
E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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