

Kappeln

# Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage von Kappeln.

*Número de propiedad: 26173001*



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

**PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln**

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

Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## De un vistazo

Número de propiedad	26173001
Superficie habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	1
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	199.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 41 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>13.04.2036</b>	Demanda de energía final	<b>193.60 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>2012</b>

Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



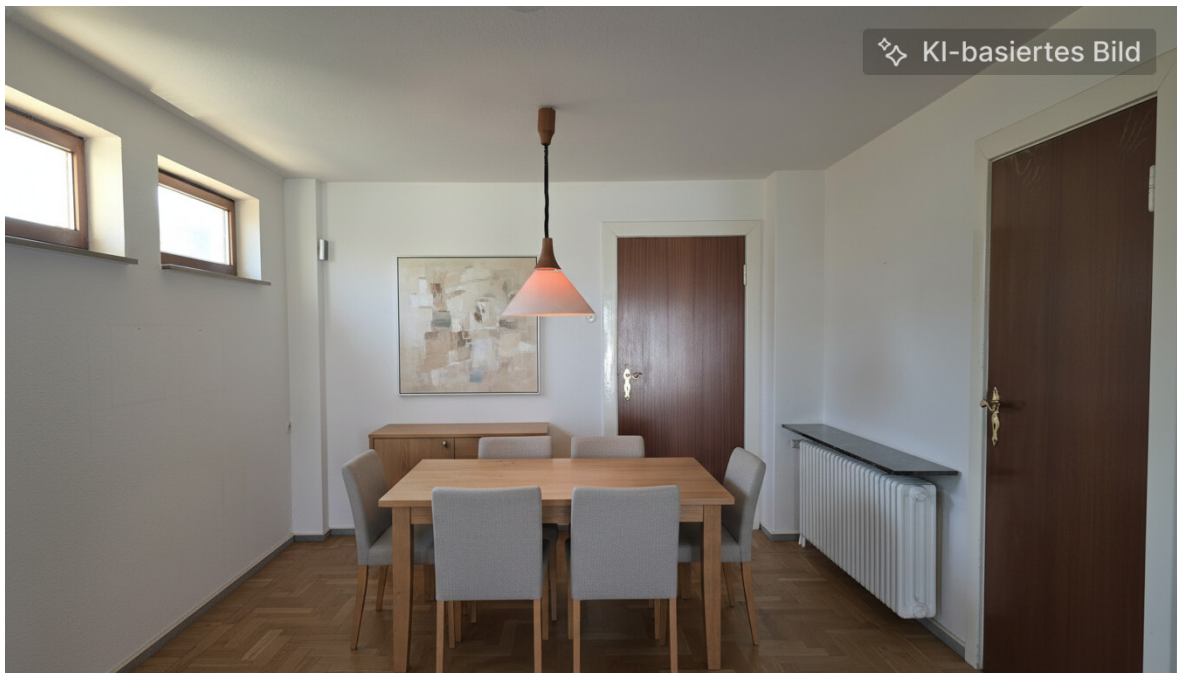
Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



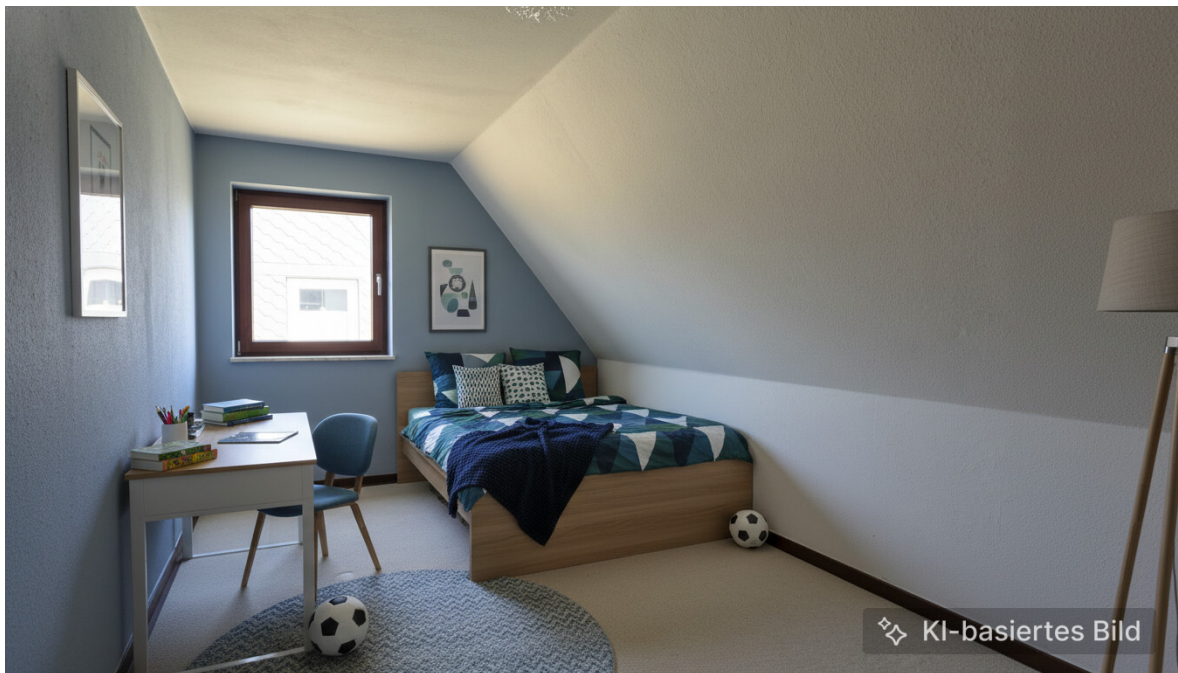
Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



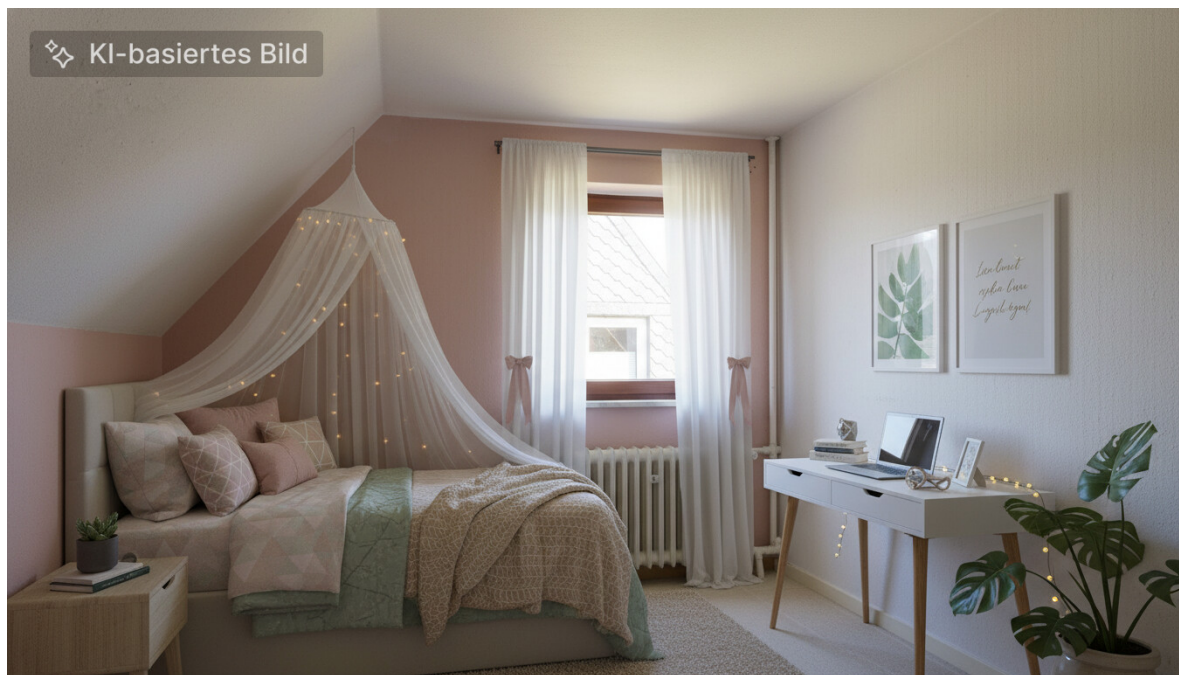
Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



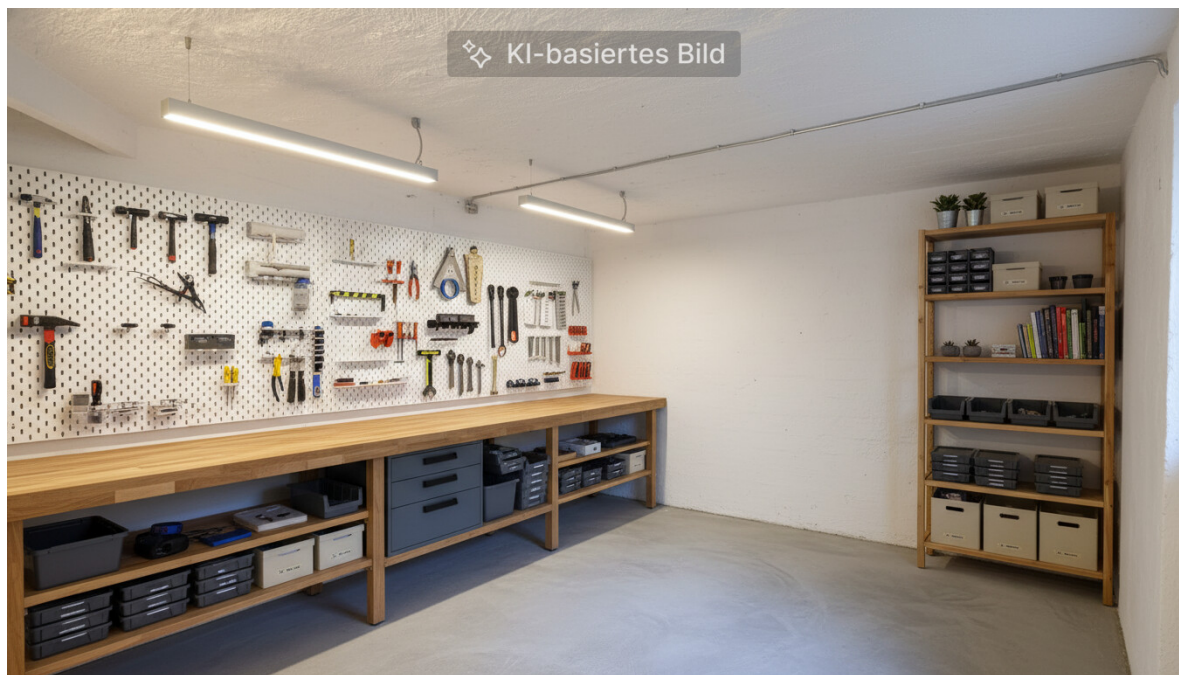
Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propiedad



**Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Una primera impresión

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 bietet auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein funktionales Raumkonzept und befindet sich auf einem 511 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Wohnzimmer wurde im Zuge eines Anbaus im Jahr 1966 erweitert und schafft zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen.

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Flur, eine Küche, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer im Anbau.

Das ausgebaute Dachgeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer sowie ein Duschbad und bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien oder das Arbeiten von zu Hause.

Im Teilkeller stehen ein Flur, ein Lagerraum, ein Heizungs- und Heizöllageraum sowie eine Waschküche mit praktischem Ausgang in den Garten zur Verfügung. Im Garten befindet sich zudem eine windgeschützte Terrasse von ca. 7,5 m<sup>2</sup>, welche zum Verweilen und Grillen im Freien einlädt.

Bereits erfolgte Modernisierungen tragen zu einem soliden Gesamtbild bei: Die Ölzentralheizung wurde im Jahr 2012 erneuert. Zudem wurde das Dach Anfang der 2010er Jahre neu eingedeckt und die Dachschrägen gedämmt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport mit integriertem Gartengeräteraum.

**Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln**

## **Todo sobre la ubicación**

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Dothmark in Kappeln – einer charmanten Hafenstadt an der Schlei, die für ihre maritime Atmosphäre und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Lage verbindet angenehme Ruhe mit der Nähe zum lebendigen Stadtkern.

Nur wenige Minuten entfernt lädt die Kappeler Innenstadt mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Der Hafen und die berühmte Klappbrücke prägen das besondere Flair dieser Region und schaffen ein Umfeld, das sowohl im Alltag als auch in der Freizeit begeistert.

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befindet sich in komfortabler Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in der Region. Zudem befinden sich zwei Kindergärten, ein Gymnasium sowie eine Gemeinschaftsschule im Umkreis von etwa einem Kilometer und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Schlei sowie die nahegelegene Ostsee bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung – ob bei Spaziergängen am Wasser, beim Segeln oder einfach beim Genießen der weiten Landschaft Angelns.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Über die Bundesstraßen B199 und B201 sind die Städte Flensburg und Schleswig schnell erreichbar. Auch die Anbindung in Richtung Kiel ist komfortabel gegeben.

**Número de propiedad: 26173001 - 24376 Kappeln**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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