

Kappeln

# Immeuble résidentiel et commercial dans un emplacement attractif en centre-ville.

CODE DU BIEN: 25173016



PRIX D'ACHAT: 248.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 291 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25173016
Surface habitable	ca. 132 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	1
Année de construction	1865

Prix d'achat	248.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2035	Consommation d'énergie	243.11 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1865

CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## La propriété





CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Une première impression

Ce charmant immeuble mixte, datant de 1865, allie cachet historique et emplacement privilégié en centre-ville. Situé en plein cœur de la zone piétonne de Kappeln, il offre un agencement harmonieux entre espaces résidentiels et commerciaux. Sa surface totale est d'environ 193 m<sup>2</sup>, dont environ 132 m<sup>2</sup> habitables et environ 61 m<sup>2</sup> commerciaux au rez-de-chaussée. La surface commerciale se compose d'environ 50 m<sup>2</sup> de commerce, actuellement occupés par un bureau de tabac et un kiosque à journaux ; d'environ 4,9 m<sup>2</sup> de bureaux ; et d'environ 6,2 m<sup>2</sup> de stockage. L'espace habitable est réparti entre le rez-de-chaussée et les combles. Des travaux de rénovation sont à prévoir, notamment : la rénovation de la salle de bains ; le remplacement des fenêtres ; l'isolation de la toiture ; la modernisation du système de chauffage central au fioul (installé en 1988) ; le remplacement des revêtements de sol ; et la peinture. Ainsi, cet immeuble offre non seulement un charme indéniable et un emplacement de choix, mais aussi un important potentiel de développement. Les acquéreurs ont la possibilité de moderniser les espaces résidentiels et commerciaux selon leurs propres souhaits et de créer un immeuble mixte attractif au cœur de Kappeln. Son emplacement privilégié en zone piétonne garantit un fort passage et rend le bien particulièrement intéressant pour les commerces de détail ou de services. Par ailleurs, il séduit par ses espaces résidentiels et son cadre de vie agréable en centre-ville, à proximité immédiate de l'estuaire de la Schlei, du port, ainsi que des cafés, restaurants et commerces.

**CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Kappeln, direkt in der Fußgängerzone. Kappeln ist ein beliebter Urlaubsort an der Schlei und zieht mit seinem maritimen Flair, dem lebendigen Hafen sowie den zahlreichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften jedes Jahr viele Besucher an. Die Nähe zur Ostsee, vielfältige Wassersportmöglichkeiten und das attraktive Umland machen die Region zusätzlich zu einem gefragten Wohn- und Ferienstandort.

Neben der touristischen Anziehungskraft verfügt Kappeln über eine sehr gute Infrastruktur:

Mehrere Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium sind vor Ort. Zudem gibt es umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus, das eine gute medizinische Versorgung sicherstellt. Damit ist die Stadt sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger ein attraktiver Standort.

Kappeln ist verkehrstechnisch gut angebunden: Über die B 199 besteht eine Verbindung nach Flensburg und Schleswig, die B 201 führt Richtung Schleswig und weiter zur A7, und über die B 203 erreichen Sie Eckernförde und Kiel.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch regionale Buslinien sichergestellt. Bahnanschlüsse befinden sich in Süderbrarup (ca. 12 km) und Schleswig (ca. 40 km). Die Flughäfen in Kiel und Hamburg ermöglichen Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.



CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1865.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODE DU BIEN: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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