

**Kappeln**

# Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage von Kappeln.

**CODE DU BIEN: 26173001**



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

**PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 511 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

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

**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26173001	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	1	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1952	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre	Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036	Consommation d'énergie	193.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



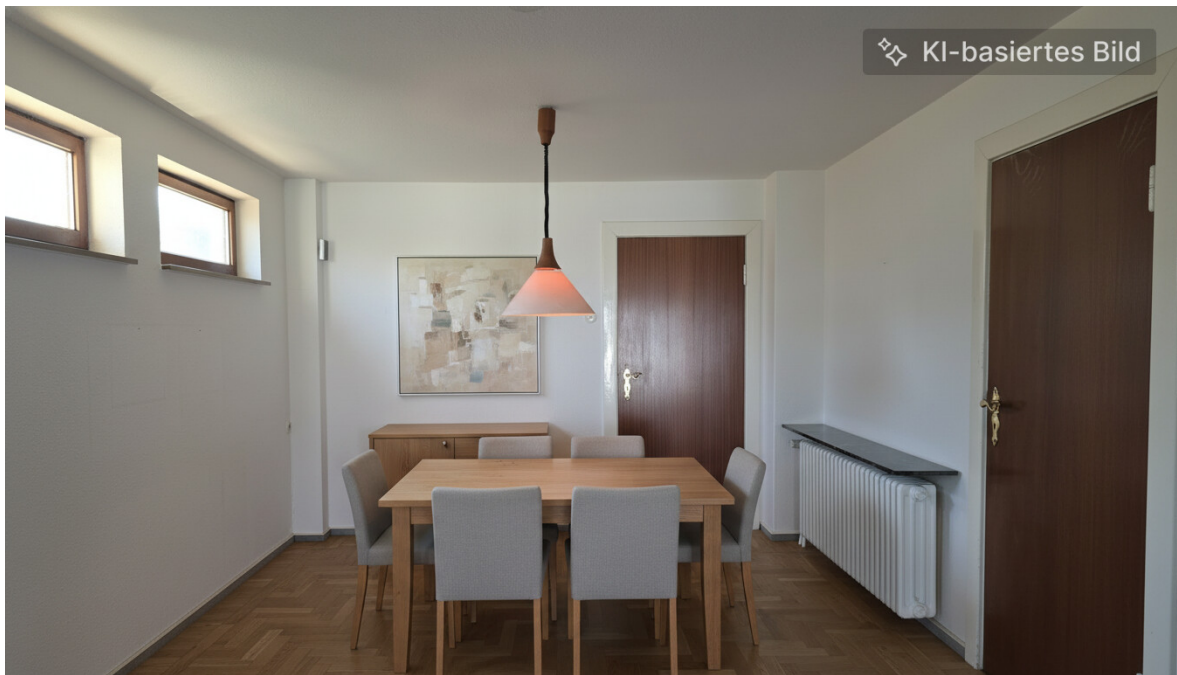
CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



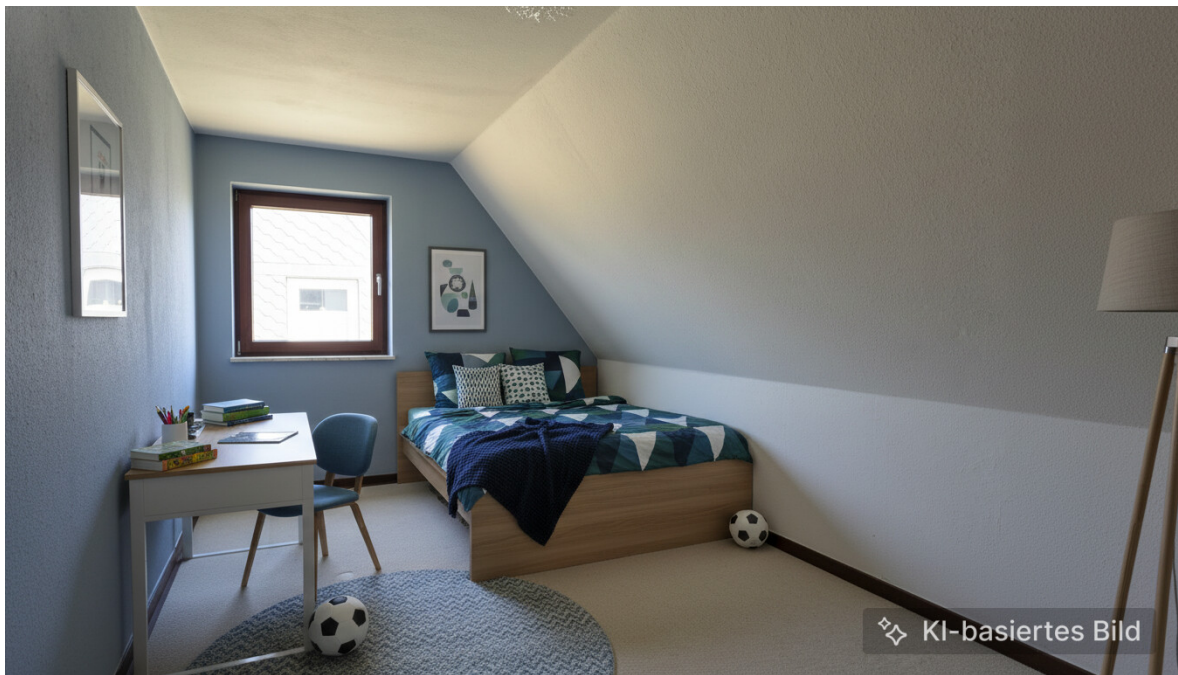
CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



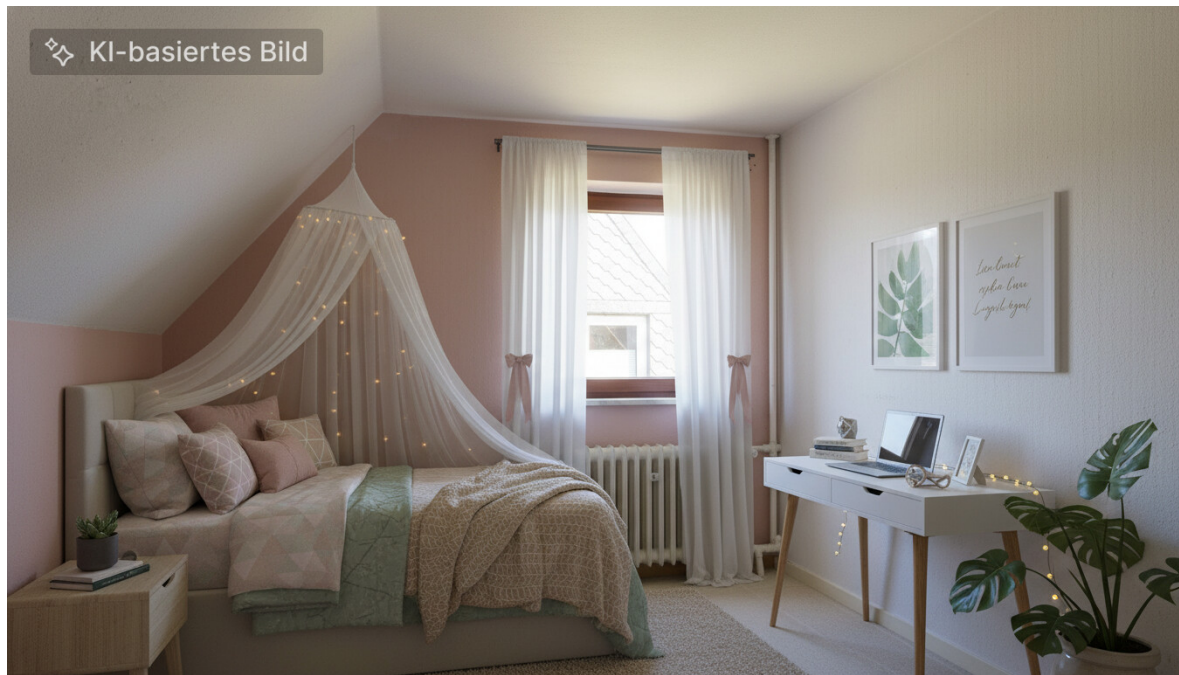
CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



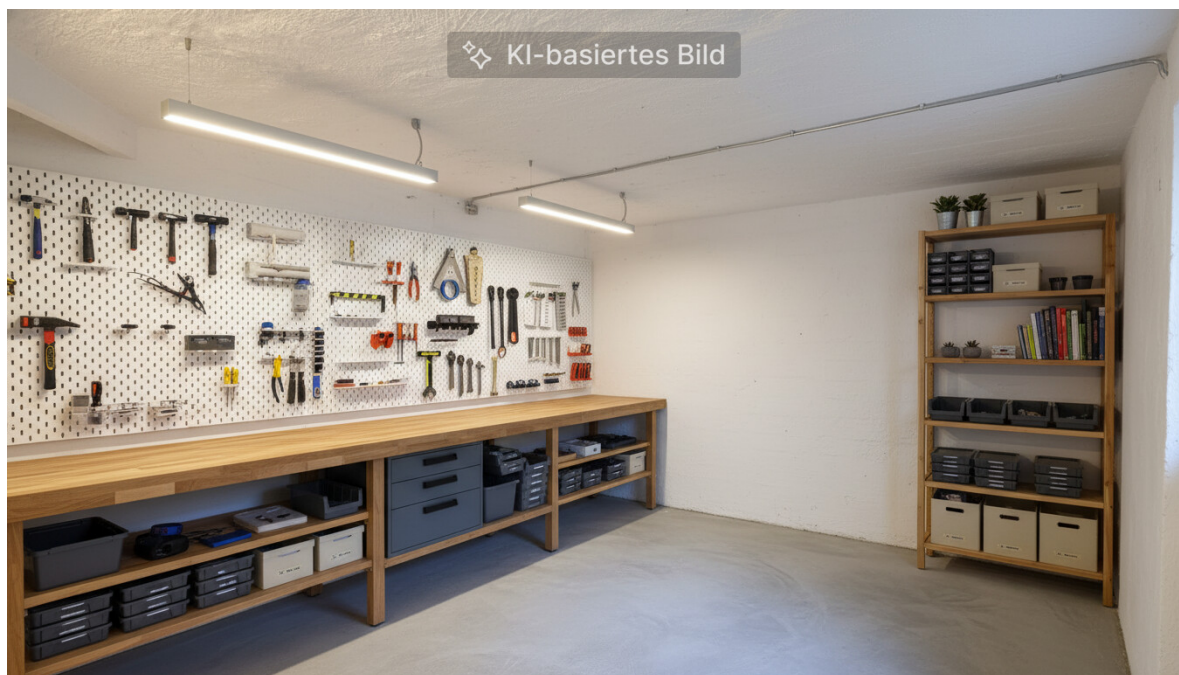
CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26173001 - 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)