

**Kappeln**

# Edificio residenziale e commerciale in una posizione attraente nel centro città.

**Codice oggetto: 25173016**



**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25173016	Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	6	Superficie lorda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1865		

**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035	Consumo energetico	243.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1865

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

## La proprietà



**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Una prima impressione

Questo affascinante edificio a uso misto, risalente al 1865, coniuga il fascino storico con un'attraente posizione in centro città. Situato direttamente nella zona pedonale di Kappeln, l'immobile offre un riuscito mix di spazi residenziali e commerciali. La superficie totale dell'edificio comprende circa 193 m<sup>2</sup>, di cui circa 132 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e circa 61 m<sup>2</sup> di superficie commerciale al piano terra. La superficie commerciale è suddivisa in: circa 50 m<sup>2</sup> di superficie commerciale, attualmente utilizzata come tabaccheria e rivendita di riviste; circa 4,9 m<sup>2</sup> di uffici; e circa 6,2 m<sup>2</sup> di magazzini. Gli spazi residenziali sono distribuiti tra il piano terra e la mansarda. Sono necessari interventi di ristrutturazione, in particolare: ristrutturazione del bagno; sostituzione degli infissi; isolamento del tetto; ammodernamento dell'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio (installato nel 1988); sostituzione della pavimentazione; e tinteggiatura. Pertanto, l'immobile offre non solo fascino e vantaggi in termini di posizione, ma anche un significativo potenziale di sviluppo. Gli acquirenti hanno la possibilità di rimodernare gli spazi residenziali e commerciali secondo le proprie esigenze e creare un attraente edificio a uso misto nel cuore di Kappeln. L'eccellente posizione nella zona pedonale garantisce un elevato passaggio pedonale e rende l'immobile particolarmente interessante per attività commerciali al dettaglio o di servizi. Allo stesso tempo, l'immobile colpisce per i suoi spazi residenziali e la piacevole posizione nel centro città, nelle immediate vicinanze dell'insenatura di Schlei, del porto, nonché di bar, ristoranti e negozi.

**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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