

Kappeln

Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage von Kappeln.

Codice oggetto: 26173001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 511 m²

Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

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

Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26173001
Superficie netta	ca. 89 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Consumo energetico	193.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



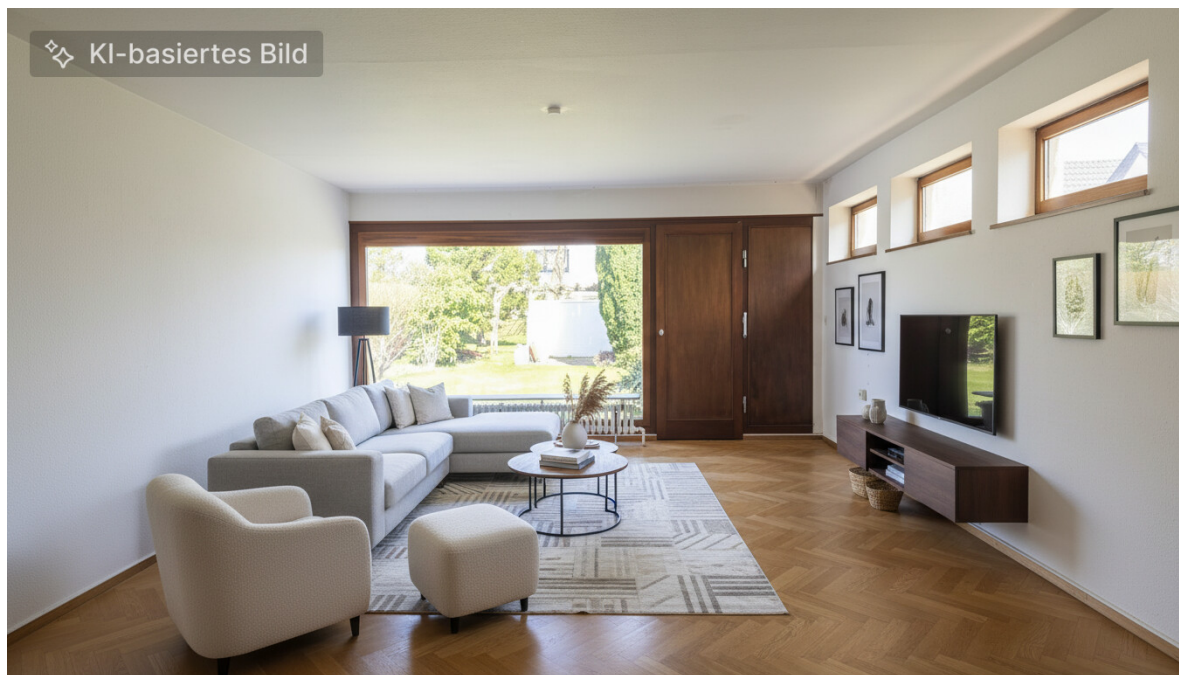
Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



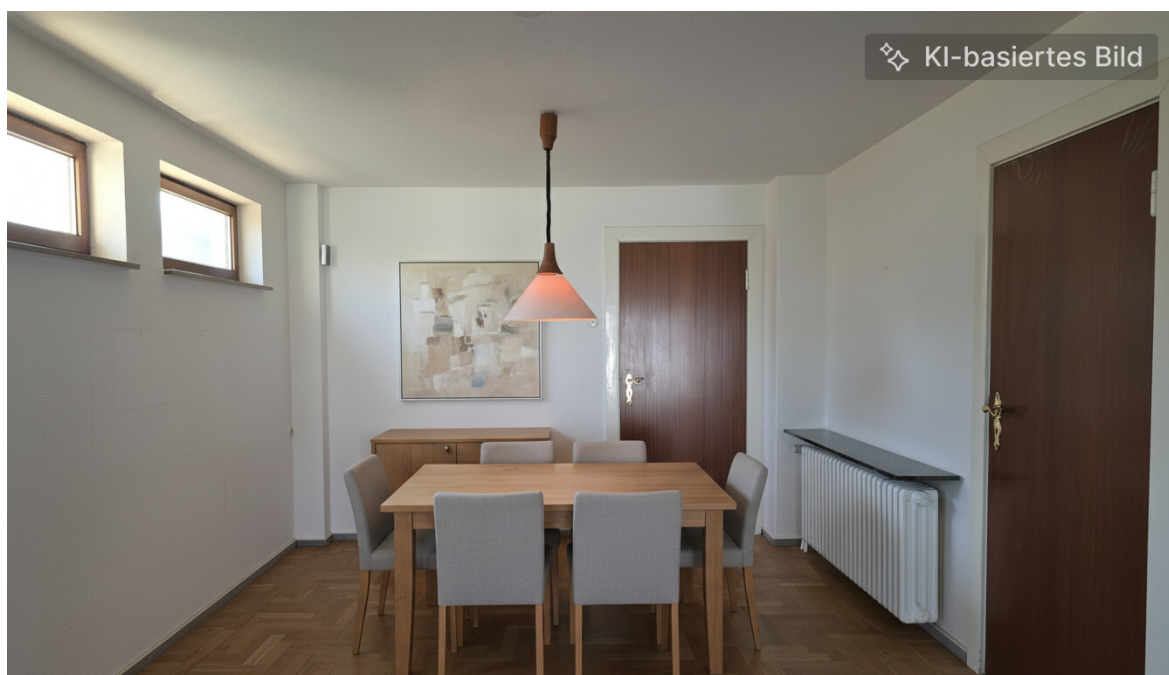
Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



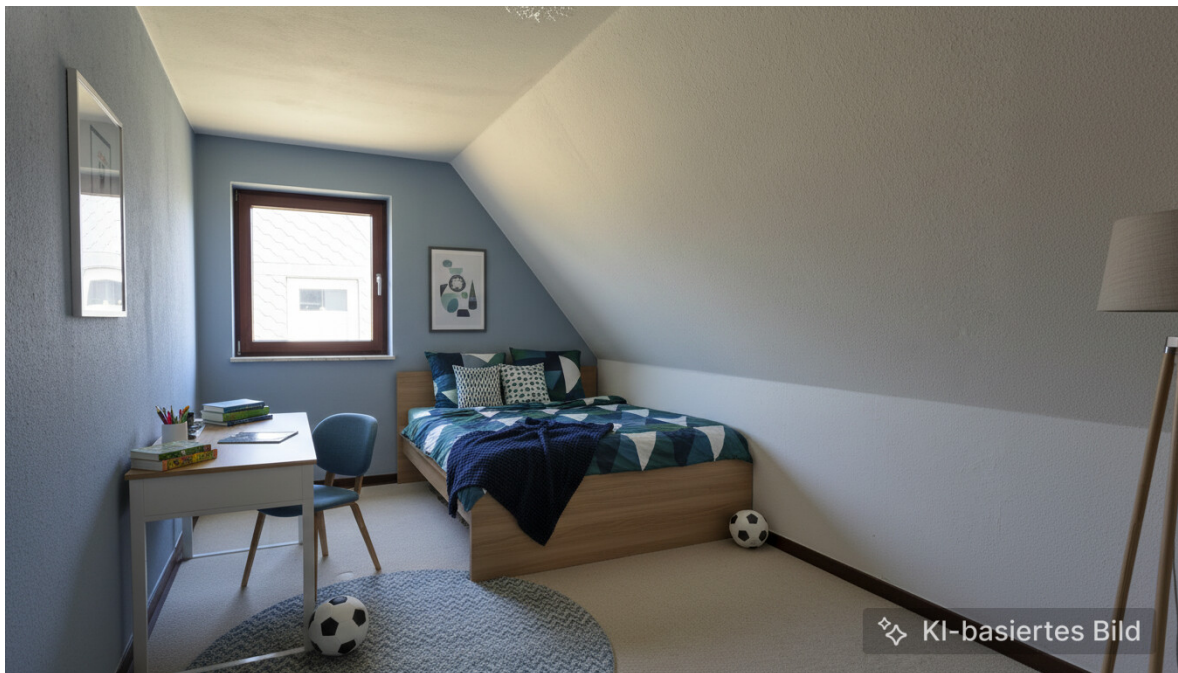
Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



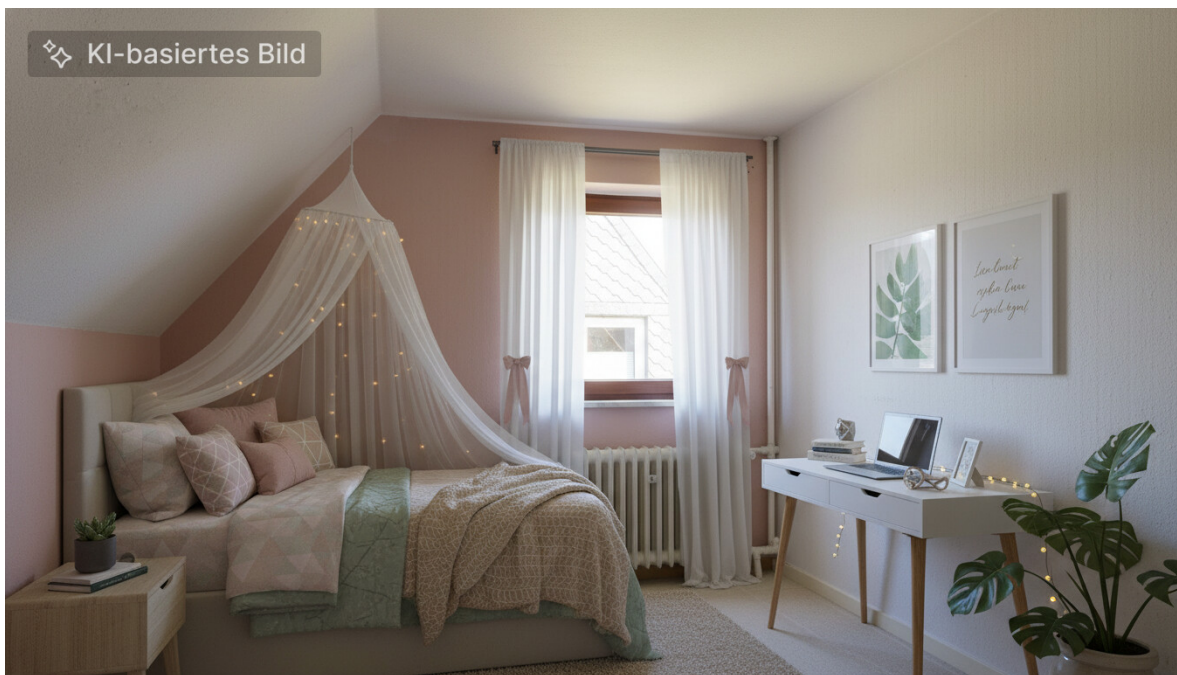
Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



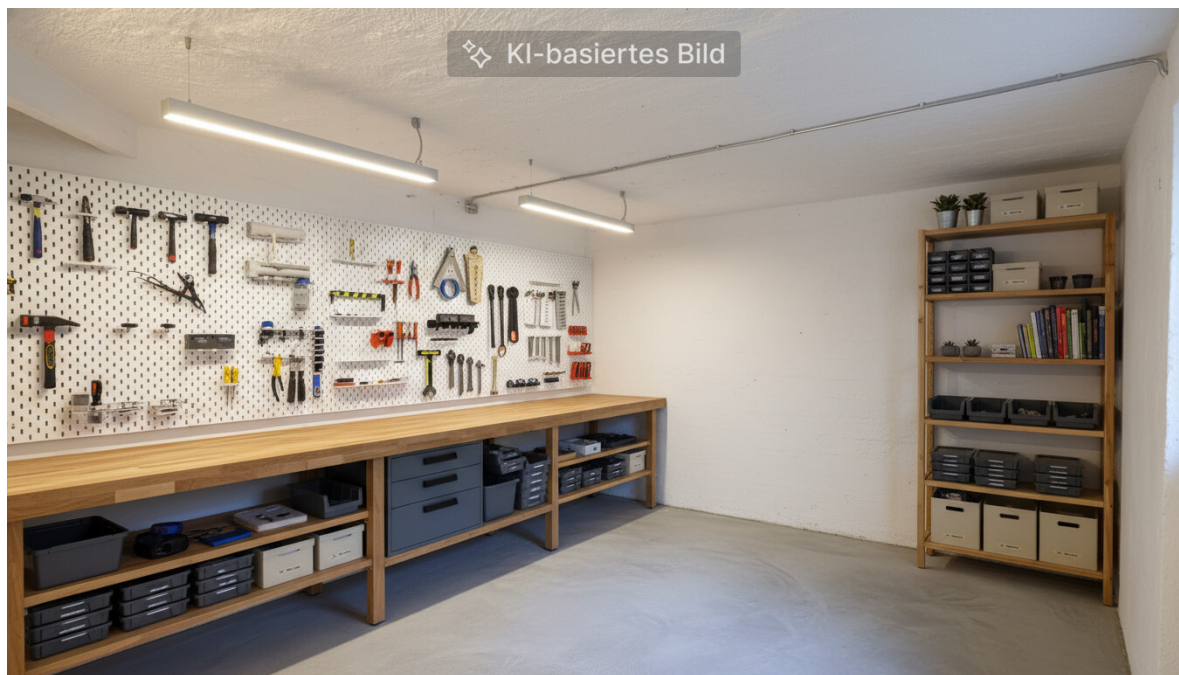
Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

Una prima impressione

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 bietet auf ca. 89 m² Wohnfläche ein funktionales Raumkonzept und befindet sich auf einem 511 m² 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 m², 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.

Codice oggetto: 26173001 - 24376 Kappeln

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26173001 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com