

**Kappeln**

# Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in zentrumsnaher Lage von Kappeln.

*Número da propriedade: 26173001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 89 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 511 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## Numa vista geral

Número da propriedade	26173001	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 89 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2012
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1952	Área útil	ca. 41 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	13.04.2036	Procura final de energia	193.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



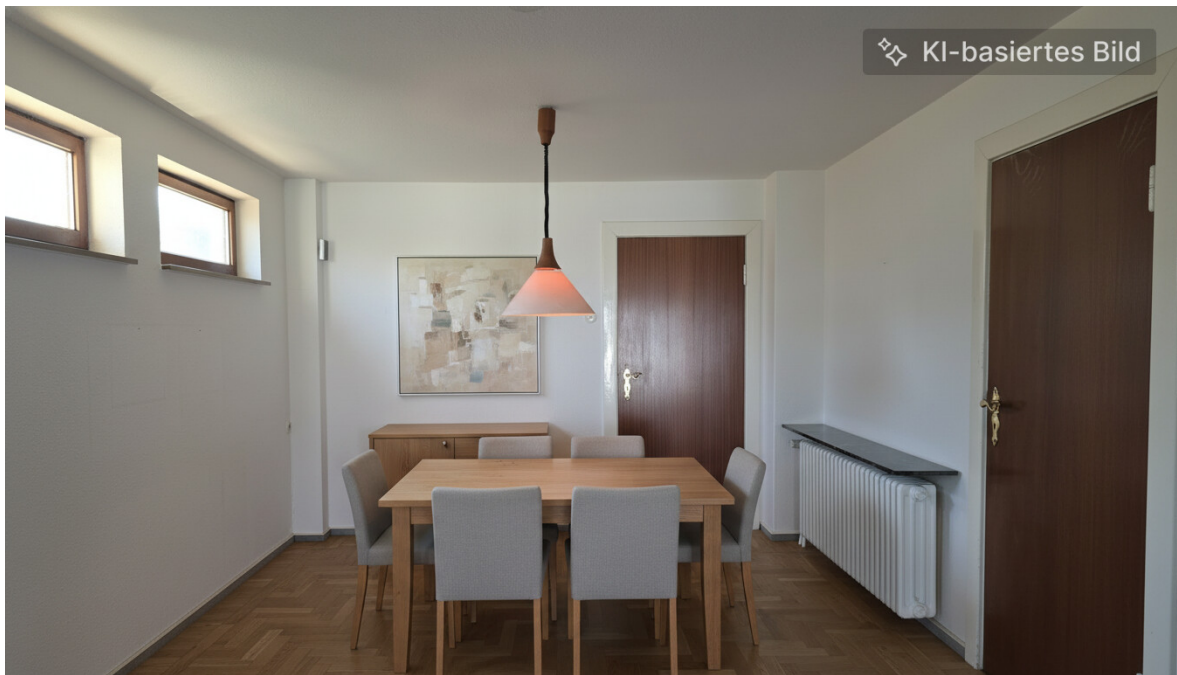
Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



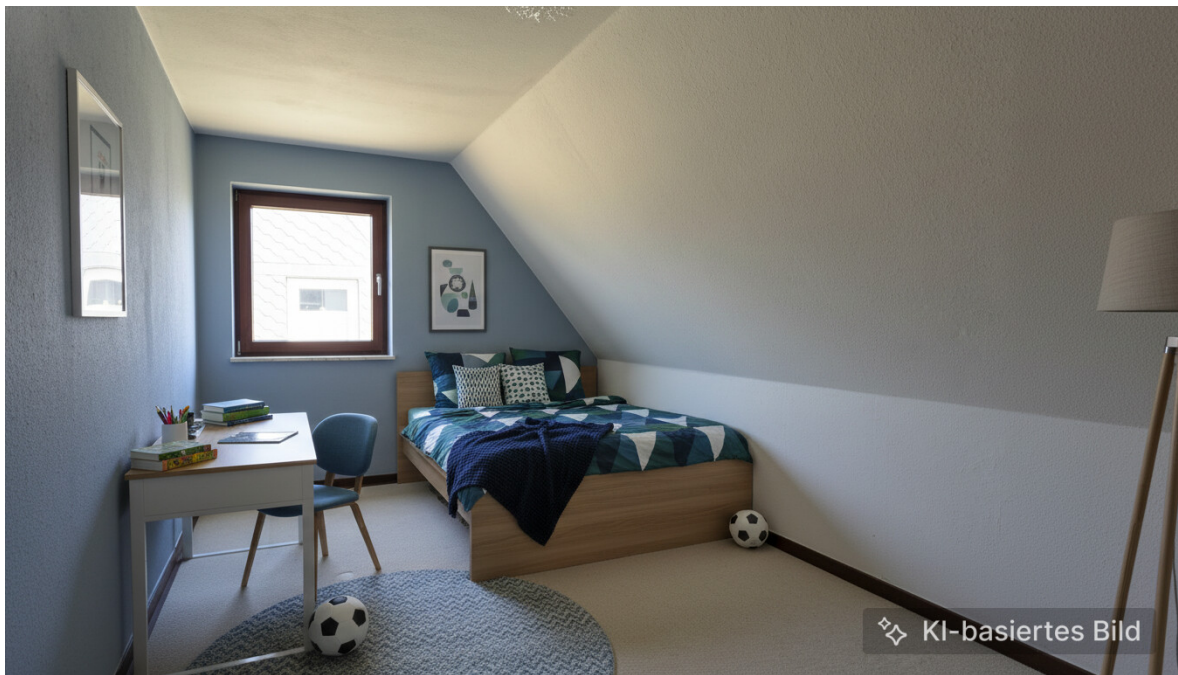
Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



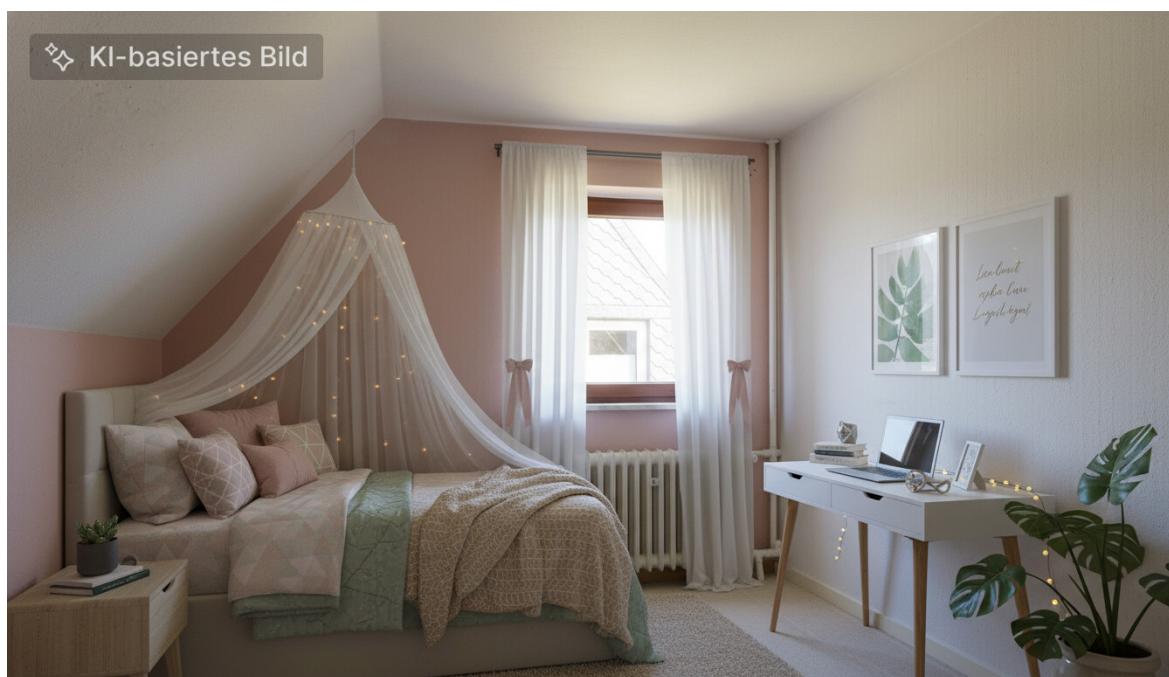
Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



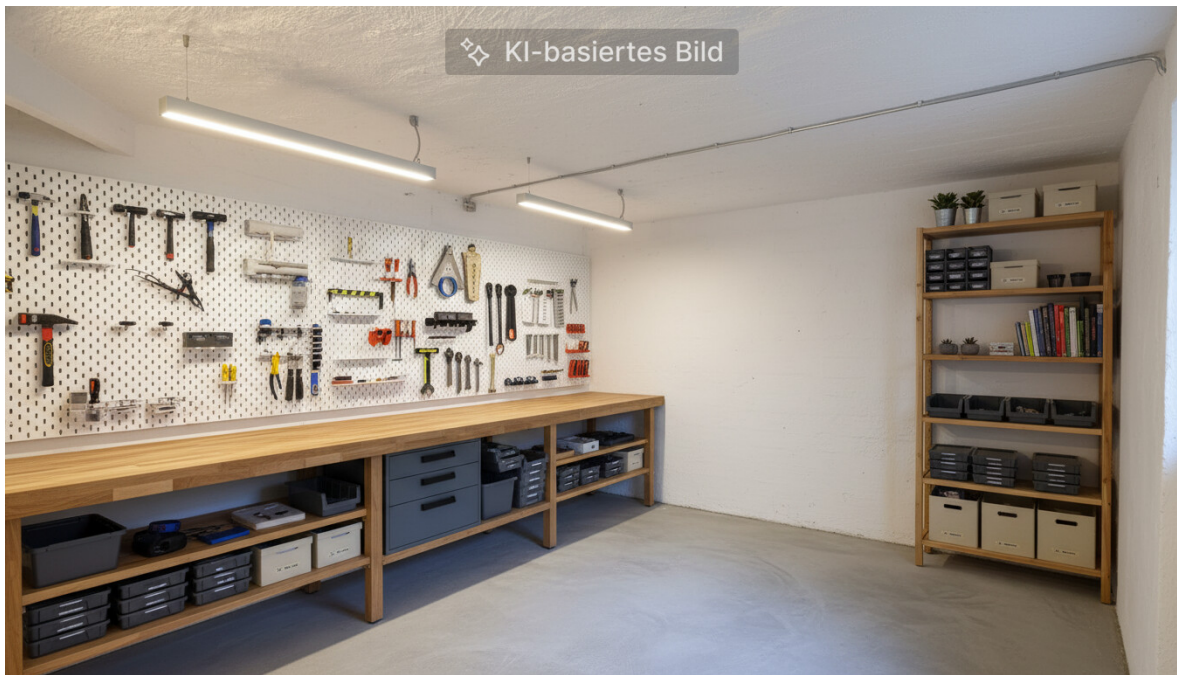
Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln

## O imóvel



**Número da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26173001 - 24376 Kappeln**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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