

Kappeln

# Hochwertige Ferienwohnungen in erster Linie zum Wasser - Einmalige Investition mit Meerblick

*Número da propriedade: 26471025.11*



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

**PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 101,18 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## Numa vista geral

Número da propriedade	26471025.11	Preço de compra	430.000 EUR
Área	ca. 101,18 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Área total	ca. 125 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 24 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2019	Área arrendáve	ca. 101 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	44.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.05.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

### Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN, EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel



Unser neuer  
**FINANZIERUNGSPARTNER**

### Wolfgang Staschull

Ihr Ansprechpartner für die  
**Immobilienfinanzierung von Mehrfamilienhäusern.**







Individuelle  
Beratung



Top  
Konditionen



Professionelle  
Abwicklung



### Ihr Partner für renditestarke Immobilieninvestments

Ihr Ansprechpartner:  
**Sven Möllemann**  
für die Bewertung und den Verkauf von Kapitalanlagen und Gewerbeimmobilien



#### Kompetenz, die Werte schafft

Wir begleiten Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit fundierter Marktkenntnis und maßgeschneiderten Strategien – von der ersten Idee bis zum erfolgreichen Abschluss.

#### Unsere Schwerpunkte

-  **Verkauf von Mehrfamilienhäusern & Wohnanlagen**  
Zielgerichtete Ansprache qualifizierter Käufer und diskrete Vermarktung für optimale Ergebnisse.
-  **Vermarktung von Neubauprojekten & Grundstücken**  
Strategische Positionierung, zielgruppengenaue Vermarktung maximale Wertschöpfung.
-  **Ansprache von Kapitallegern & Investoren**  
Zugang zu einem starken Netzwerk geprüfter Investoren – regional und uberegional.
-  **Marktpreiseinschätzung & Projektpositionierung**  
Fundierte Bewertungen und datenbasierte Strategien für eine optimale Platzierung am Markt.
-  **Professionelle Vermarktung bis zum Abschluss**  
Ganzheitliche Betreuung – strukturiert, transparent und erfolgsorientiert.



VON POLL COMMERCIAL Kiel  
Johannierte. 1a | 24306 Plön  
Tel. 04 55-78 55 97 0 |  
commercial.kiel@von-poll.com  
www.von-poll.com



Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
schnell und  
unverbindlich.**

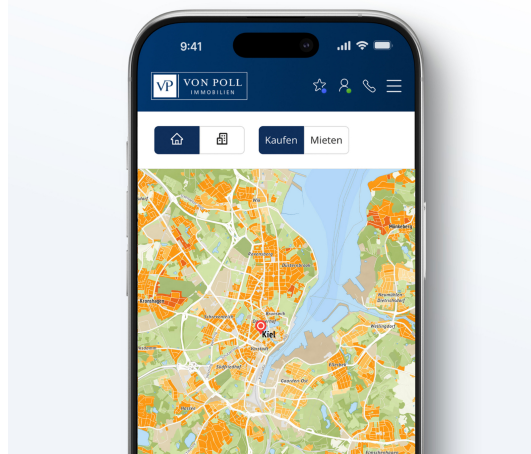
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in der Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung/Sanierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Diese und mehr Antworten finden Sie auf VON POLL IMMOBILIEN Home.

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

## Was ist Ihre Lage wirklich wert?

Der Immobilien-Preisatlas macht es sichtbar.



Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln

## O imóvel

### Wie viel Immobilie passt in Ihr Budget?

Mit unserem Finanzierungsrechner erfahren Sie es – und vieles mehr.



**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

## Uma primeira impressão

Im Ostseeresort Olpenitz, einer der gefragtesten Ferienregionen an der Ostsee, bietet sich eine besonders attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen an. In direkter Wasserlage, mit unverbaubarem Blick auf die Ostsee, steht eine hochwertig ausgestattete Ferienwohnung zum Verkauf, die modernes Wohnen mit maritimem Flair und hervorragendem Vermietungspotenzial verbinden.

Die Ferienwohnung überzeugen durch ein helles, freundliches Wohnambiente und eine durchdachte Raumaufteilung. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eröffnen aus nahezu allen Wohnbereichen einen beeindruckenden Blick auf das Wasser. Die offene Gestaltung der Wohn- und Essbereiche schafft eine einladende Atmosphäre und entspricht den heutigen Ansprüchen an komfortables Ferienwohnen. Hochwertige Echtholzdielen verleihen den Räumen eine warme und natürliche Ausstrahlung, während eine moderne Fußbodenheizung in allen Bereichen für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein stilvoll integrierter Kamin rundet das Wohnkonzept ab und schafft besonders in den kühleren Monaten eine behagliche, maritime Wohlfühlatmosphäre.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige Ausstattung gelegt: Die Wohnung verfügen über große, modern gestaltete Badezimmer mit viel Platz und Komfort sowie jeweils ein separates Gäste-WC, was insbesondere bei der Ferienvermietung ein großer Vorteil ist. Die stilvolle und harmonisch abgestimmte Einrichtung unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie und ermöglicht einen sofortigen Start in die Vermietung, da die Wohnungen vollmöbliert übergeben werden.

Ein echtes Highlight ist die integrierte Saunaoase, die sowohl Eigennutzern als auch Feriengästen ein exklusives Wellnesserlebnis bietet und den Erholungswert der Immobilie deutlich steigert – ein besonders gefragtes Ausstattungsmerkmal im Bereich der Ferienimmobilien an der Ostsee. Auch die Außenbereiche tragen maßgeblich zur Attraktivität bei: Balkone mit direktem Wasserblick laden zum Entspannen ein, während eine Terrasse vor dem Eingangsbereich zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet.

Dank der hervorragenden Lage im Ostseeresort Olpenitz und der hochwertigen Ausstattung profitieren die Wohnung von einer sehr guten Vermietbarkeit und stabilen Auslastung. Die Kombination aus Lage, Qualität und Ausstattung macht diese Immobilie zu einer idealen Kapitalanlage an der Ostsee mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Die Nähe zur charmanten Hafenstadt Kappeln sowie die gute Lage zwischen Schleimündung

**und Ostsee unterstreichen die besondere Attraktivität dieses Standorts. Ob als Ferienwohnung, als exklusiver Zweitwohnsitz oder als renditestarke Investition – dieses Angebot vereint alle entscheidenden Faktoren für eine nachhaltige Immobilienentscheidung.**

**Investieren Sie in eine der schönsten Lagen Norddeutschlands und sichern Sie sich eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Lage und Ausstattung überzeugt, sondern auch durch ihre hervorragenden Perspektiven auf dem Ferienimmobilienmarkt.**

**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

## **Detalhes do equipamento**

- **Erste Wasserreihe im Ostseeresort Olpenitz**
- **Unverbaubarer Meerblick aus allen Wohnungen**
- **Großzügige Balkone mit direktem Blick auf das Wasse- Zwei hochwertig ausgestattete Ferienwohnungen**
  - **Erster Wasserreihe**
  - **Unverbaubarer Panoramablick auf die Ostsee**
  - **Helle, freundliche Wohnräume mit großzügigen Fensterfronten**
  - **Offene Wohn- und Essbereiche mit moderner Raumgestaltung**
  - **Edle Echtholzdielen in allen Wohnbereichen**
  - **Kamin für gemütliche Wohnatmosphäre und ganzjährigen Komfort**
  - **Fußbodenheizung in allen Räumen für effizientes und angenehmes Heizen**
  - **Großzügige, moderne Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung**
  - **Zusätzliches separates Gäste-WC je Einheit**
  - **Saunaoase als privater Wellnessbereich im Objekt**
  - **Vollmöbliert und sofort für Ferienvermietung oder Eigennutzung nutzbar**
  - **Balkone mit direktem Wasserblick auf die Ostsee**
  - **Terrasse im Eingangsbereich mit zusätzlichen Aufenthaltsmöglichkeiten**
  - **Sehr gute Vermietbarkeit durch hohe touristische Nachfrage in Olpenitz**
  - **Attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmepotenzialen**
  - **Hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität für nachhaltigen Werterhalt**
- **Große Dachterrasse vor den Eingangsbereichen**
- **Offene Küchen mit moderner Ausstattung**
- **Hochwertige Echtholzböden**
- **Zur jeder Wohnung gehört eine Sauna**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen**
- **Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume**
- **Große Galerien mit Studios in den Obergeschossen**
- **Exklusive Wellnessoase mit Sauna, großer Dusche und Gäste-WC**
- **Abstellraum für jede Einheit**
- **Gemeinschaftsraum für u.a. Fahrräder**
- **Stellplätze direkt am Haus**
- **Wallboxanschluss nach Wunsch**
- **Inklusive Möblierung**

**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

## **Tudo sobre a localização**

Das Ostseeresort Olpenitz ist einer der außergewöhnlichsten Orte an der deutschen Ostseeküste – ein maritimes Refugium zwischen Schleimündung und freier Ostsee, das sich zu einem der attraktivsten Ferien- und Wohngebiete in Norddeutschland entwickelt hat. Die exklusive Wasserlage, die moderne Infrastruktur und die direkte Nähe zur Natur machen diesen Standort einzigartig.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in absoluter Premiumlage – in erster Reihe direkt am Wasser, mit einem unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Nur wenige Schritte trennen Sie vom Strand, dem Yachthafen und der belebten Promenade mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants.

Das Ostseeresort Olpenitz kombiniert Erholung und Aktivität auf ideale Weise: Ob Segeln, Schwimmen, Radfahren oder Spaziergänge entlang der Küste – hier erleben Sie das Meer mit allen Sinnen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen, privaten Atmosphäre abseits des Massentourismus.

Die nahegelegene Stadt Kappeln an der Schlei – nur wenige Autominuten entfernt – bietet eine charmante Altstadt mit guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung sowie einem vielfältigen gastronomischen Angebot.

Dank der guten Anbindung über die B203 und die A7 sind auch größere Städte wie Kiel, Flensburg oder Hamburg schnell erreichbar.

Port Olpenitz steht für das Besondere – ein Ort, an dem Investoren, Urlauber und Eigentümer gleichermaßen das exklusive Lebensgefühl direkt am Meer genießen.

**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26471025.11 - 24376 Kappeln**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Sven Möllemann**

---

**Johannisstraße 1a, 24306 Plön**  
**Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0**  
**E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)**

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

---

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