

Kappeln

Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schleiblick und großem Grundstück.

Objektnummer: 25173002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213,39 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.051 m²

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick

Objektnummer	25173002	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213,39 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Badezimmer	3		
Baujahr	1891	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 83 m ²

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	354.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



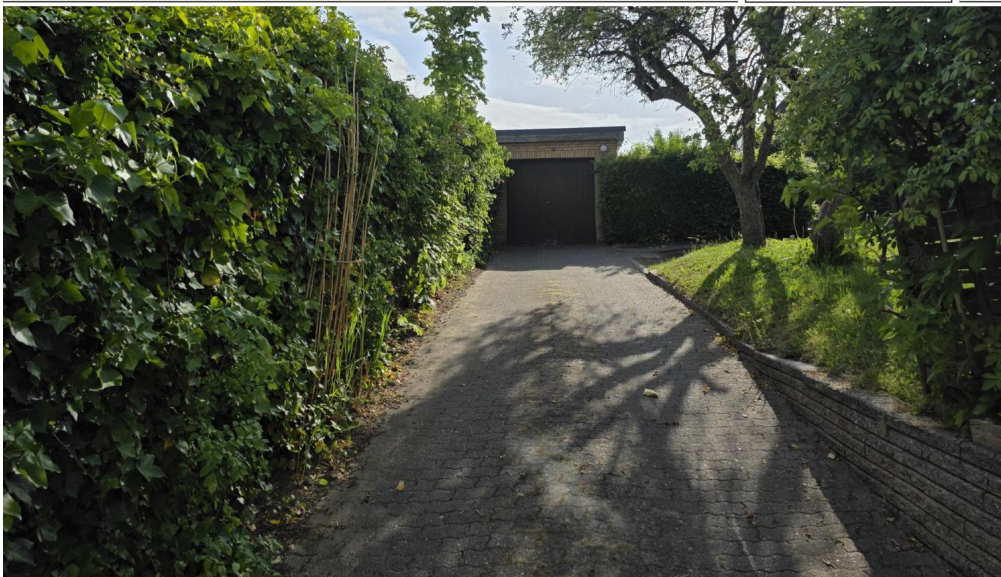
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schlei-Blick, großem Grundstück und Garage. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1891 verfügt über ca. 213?m² Wohnfläche, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten, und steht auf einem 1051?m² großen Grundstück in Kappeln. Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch aufgrund ihrer Lage und Aufteilung großes Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte.

Wohnaufteilung:

Zwei Einliegerwohnungen im Erdgeschoss mit ca. 69?m² und ca. 41?m² Wohnfläche

Hauptwohnung im Obergeschoss mit ca. 103?m² Wohnfläche

Die größere Erdgeschosswohnung und die Wohnung im Obergeschoss bieten einen beeindruckenden Blick auf die Schlei, die Schleibrücke und den Kappeler Hafen – ein besonderes Merkmal, das nur wenige Immobilien in Kappeln vorweisen können.

Teilkeller:

Die Immobilie verfügt über einen Teilkeller mit einer Nutzfläche von ca. 84?m², aufgeteilt in:

Werkstattraum, Hobbyraum, Geräteraum, Vorratsraum, zwei Lagerräume

Außenanlagen:

Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei PKW-Außenstellplätze, die den Bewohnern oder Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Lagehinweis:

Die Immobilie befindet sich direkt an der Bundesstraße B203, was eine gute verkehrstechnische Anbindung gewährleistet. Der damit verbundene Verkehr ist bei der künftigen Nutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig ermöglicht die Lage einen besonders schönen Ausblick auf das Wasser.

Ausstattung & Zustand:

Baujahr: 1891

Beheizung: Zwei Gasthermen (Baujahr 2010)

Sanierungsbedarf besteht insbesondere bei:

Bodenbelägen, Elektrik, Leitungen, Bädern (Modernisierungsbedarf in allen Einheiten)

Keine der Wohnungen ist mit einer Einbauküche ausgestattet

Besonderheiten:

Großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsoptionen

Drei eigenständige Wohneinheiten – ideal für Familien, Wohnen mit mehreren Generationen oder Kapitalanleger

Attraktive Aussichtslage mit Schlei-Blick

ca. 847m² Nutzfläche im Teilkeller

Garage und zwei PKW-Stellplätze im Außenbereich

Aufgrund des Sanierungsbedarfs und der attraktiven Grundstückslage ist auch ein Rückbau des Bestandsgebäudes zugunsten eines modernen Neubaus denkbar – beispielsweise für Eigentumswohnungen mit Schlei-Blick, die in dieser Lage besonders gefragt sind.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit Gestaltungswillen – ob zur Sanierung des historischen Gebäudes oder zur Realisierung eines zukunftsorientierten Neubauprojekts in gefragter Lage.

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Alles zum Standort

Kappeln – maritimer Charme an der Schlei

Kappeln ist eine idyllische Kleinstadt an der Schlei im Norden Schleswig-Holsteins und gehört zum Kreis Schleswig-Flensburg. Die Stadt mit rund 9.000 Einwohnern vereint maritimes Flair, historische Altstadtstrukturen und eine hervorragende Lebensqualität – eingebettet in eine reizvolle Landschaft zwischen Ostsee und Naturpark Schlei.

Bekannt ist Kappeln durch den Heringszaun, ein einzigartiges Fischfangsystem aus dem Mittelalter, das bis heute als technisches Kulturdenkmal erhalten ist. Die markante Klappbrücke über die Schlei, der malerische Hafen mit Segelbooten und Traditionsschiffen sowie kleine Boutiquen, Cafés und Restaurants entlang der Uferpromenade prägen das charmante Stadtbild.

Kappeln bietet eine hervorragende Infrastruktur: Neben Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen aller Stufen verfügt die Stadt über zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote. Rad- und Wanderwege entlang der Schlei, Badestrände an der nahen Ostsee sowie Segel- und Wassersportmöglichkeiten machen Kappeln zu einem idealen Wohn- und Erholungsort.

Dank der Lage an den Bundesstraßen B201, B199 und B203 ist Kappeln gut an die umliegenden Städte wie Schleswig, Eckernförde und Flensburg angebunden. Gleichzeitig bleibt die Stadt angenehm überschaubar und naturnah – ein Ort, der Gelassenheit und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25173002 - 24376 Kappeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com