Kappeln

Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Schlei-Blick und großem Grundstück.

Property ID: 25173002

PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 213,39 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.051 m^2

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

At a glance

Property ID	25173002
Living Space	ca. 213,39 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1891

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 83 m²

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	27.04.2035
Power Source	Gas

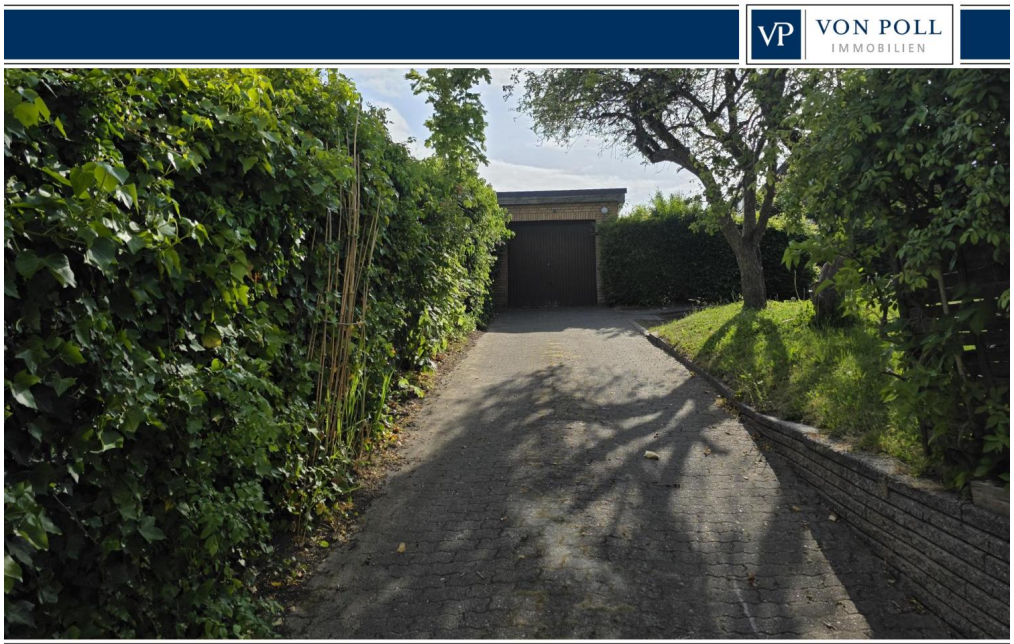
Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	354.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

The property

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

The property



Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

A first impression

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 Kappelner 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. 84?m² 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.

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

All about the location

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.

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

Other information

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.

Property ID: 25173002 - 24376 Kappeln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com