Kappeln

Exklusive Residenz an der Schlei – eindrucksvolle Galerie-Architektur mit individuellem Potenzial.

Objektnummer: 25173018



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 673 m²

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

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

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick

Objektnummer	25173018
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 7 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	146.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Ein erster Eindruck

Großzügiges Wohnen in Schleinähe – modernisierte Bäder, sonnige Terrasse und außergewöhnliche Galerie

Willkommen im Uferweg in Kappeln. In ruhiger Wohnlage und nur wenige Schritte von der Schlei entfernt erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit rund 163 m² Wohnfläche auf einem 673 m² großen Grundstück.

Das architektonische Highlight ist die lichtdurchflutete Galerie im Dachgeschoss. Sie verleiht dem Haus ein außergewöhnliches Raumgefühl und bietet einen schönen Rückzugsort mit teilweisem Blick bis auf die Schlei. Ob als Homeoffice, Bibliothek oder Leseecke – hier entsteht ein Platz mit ganz eigenem Charakter.

Im Erdgeschoss stehen rund 101 m² Wohnfläche zur Verfügung. Neben der Küche und dem großzügigen Wohnzimmer befindet sich hier ein komfortables Gästezimmer mit direkt angeschlossenem Duschbad en suite. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot.

Der derzeitige Essbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten: Anstelle der heutigen Nutzung ließe sich hier ein weiteres Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer schaffen. Damit kann das Haus bei Bedarf auch auf eine Nutzung mit insgesamt drei Schlafräumen ausgerichtet werden.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Ein besonderer Blickfang ist der eindrucksvolle Marmorkamin mit Bestandsschutz, der offen befeuert werden darf und insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die moderne Küche wurde 2019 eingebaut und führt direkt auf die großzügige, 2020 erweiterte Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Sommerabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Auch die Sanitärräume wurden umfassend modernisiert und präsentieren sich zeitgemäß und gepflegt.

Das Erdgeschoss überzeugt durch die behagliche Wärme einer Fußbodenheizung. Beheizt wird die Immobilie aktuell über eine verlässliche Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Ein großer Vorteil für Ihre Zukunft: Die Fußbodenheizung bringt als Niedertemperatursystem bereits die idealen technischen Voraussetzungen mit, um das Haus später ohne aufwendige Umbauarbeiten ganz einfach auf eine Wärmepumpe umzustellen.

Im rund 62 m² großen Dachgeschoss befinden sich ein gemütliches Kinderzimmer mit

praktischen Einbauschränken sowie ein weiteres Duschbad. Mittelpunkt ist die offene Galerie mit teilweisem Blick bis auf die Schlei.

Die vorhandenen Kiefernholzdecken prägen den individuellen Charakter des Hauses und bieten zugleich Gestaltungspotenzial. Bereits eine farbliche Neugestaltung der Holzoberflächen oder ein neuer Bodenbelag kann dem Interieur eine modernere, persönliche Handschrift verleihen.

Das 673 m² große Grundstück bietet Garten- und Terrassenflächen mit ausreichend Freiraum. Eine Garage mit angrenzendem Werkstattraum schafft zusätzlichen Platz für Fahrzeug, Fahrräder, Hobby oder Handwerk.

Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Gleichzeitig bietet es genügend Gestaltungsspielraum, um es an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Eine interessante Immobilie für Paare und Familien, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten, ein eigenes Grundstück und die besondere Nähe zur Schlei miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im Kappelner Stadtteil Kopperby in äußerst ruhiger Wohnlage, nur etwa 160 Meter Luftlinie von der Schlei entfernt. Der Wander- und Spazierweg direkt am Schleiufer liegt nahezu vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang des Wassers ein.

Von hier genießen Sie die Nähe zur Natur ebenso wie die gute Anbindung an die Stadt. Die Kappelner Innenstadt mit ihrer schönen Hafenpromenade, der historischen Klappbrücke und dem bekannten Heringszaun ist schnell erreichbar. In rund 2 Kilometern Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Kappeln verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Schulen, Restaurants, vielfältigen Freizeitangeboten und einem eigenen kleinen Krankenhaus, das eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicherstellt.

Die Schlei-Region zählt zu den schönsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Der rund 42 Kilometer lange Ostseefjord steht für Natur, Ruhe und maritimes Lebensgefühl. Entlang der Schlei bieten sich zahlreiche Wassersportmöglichkeiten – vom Segeln und Stand-up-Paddling über Kajaktouren bis hin zu gemütlichen Bootsfahrten auf dem Wasser. Als erste nachhaltige Reiseregion Schleswig-Holsteins bietet sie zudem ein vielfältiges Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, kleinen Stränden und charmanten Hafenorten.

In der Umgebung befinden sich die beliebten Ostseestrände Weidefeld und Schönhagen – letzterer bekannt für seine beeindruckende Steilküste und weite Ausblicke über die Ostsee. Hier finden Badegäste, Spaziergänger und Naturliebhaber beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit am Meer.

Über die Bundesstraße 203 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Eckernförde und weiter nach Kiel. Auch Flensburg ist gut erreichbar.
Diese Lage vereint Ruhe, Natur, Wassernähe und Erreichbarkeit – ideal für alle, die das maritime Lebensgefühl der Schlei und die Nähe zur Ostsee gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 25173018 - 24376 Kappeln

Sonstige Angaben

Für die Modernisierung der Heizungsanlage liegt bereits ein Angebot für den Einbau einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Typ Viessmann Vitocal 252-A vor. Die Anlage gilt als hochwertige und effiziente Lösung zur nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebäudes.

Laut vorliegendem Angebot umfasst die Maßnahme den Austausch der bestehenden Heizungsanlage, die Installation der Wärmepumpe inklusive aller erforderlichen Zubehörkomponenten, die fachgerechte Inbetriebnahme der Heizungsanlage, den kompletten Monteur-Einsatz sowie einen hydraulischen Abgleich des Heizsystems zur optimalen Effizienz und gleichmäßigen Wärmeverteilung.

Unter Berücksichtigung der aktuell möglichen KfW-Grundförderung in Höhe von 30 % sowie einer Effizienzförderung von weiteren 5 % würden sich die Investitionskosten für diese Lösung auf etwa € 23.400 belaufen.

Objektnummer: 25173018 - 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