

Kappeln

Wohn- und Geschäftshaus in attraktiver Innenstadtlage.

Codice oggetto: 25173016



PREZZO D'ACQUISTO: 283.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m²

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25173016
Superficie netta	ca. 132 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	1
Anno di costruzione	1865

Prezzo d'acquisto	283.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	243.11 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1865

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

Una prima impressione

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1865 vereint historisches Flair mit einer attraktiven Innenstadtlage. Direkt in der Fußgängerzone von Kappeln gelegen, bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnen und Gewerbe.

Die Gesamtfläche des Gebäudes umfasst ca. 193 m², davon rund 132 m² Wohnfläche sowie einen Gewerbeteil von ca. 61 m² im Erdgeschoss.

Der Gewerbebereich gliedert sich in:

ca. 50 m² Ladenfläche, derzeit als Tabak- und Zeitschriftenladen genutzt

ca. 4,9 m² Bürofläche

ca. 6,2 m² Lagerfläche

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss. Hier besteht Sanierungsbedarf, insbesondere:

Erneuerung des Badezimmers

Austausch der Fenster

Dachdämmung

Modernisierung der Ölzentralheizungsanlage (Baujahr 1988)

Erneuerung der Fußbodenbeläge

Durchführung von Malerarbeiten

Damit bietet die Immobilie nicht nur Charme und Lagevorteile, sondern auch hohes Entwicklungspotenzial. Käufer haben die Möglichkeit, die Wohn- und Gewerbeflächen nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Kappeln zu gestalten.

Die hervorragende Lage in der Fußgängerzone garantiert eine hohe Passantenfrequenz

und macht das Objekt besonders interessant für Einzelhandel oder Dienstleistung.
Gleichzeitig überzeugt die Immobilie durch ihre Wohnflächen mit einem angenehmen
Umfeld mitten in der Stadt – in unmittelbarer Nähe zur Schlei, zum Hafen sowie zu Cafés,
Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Kappeln, direkt in der Fußgängerzone. Kappeln ist ein beliebter Urlaubsort an der Schlei und zieht mit seinem maritimen Flair, dem lebendigen Hafen sowie den zahlreichen Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften jedes Jahr viele Besucher an. Die Nähe zur Ostsee, vielfältige Wassersportmöglichkeiten und das attraktive Umland machen die Region zusätzlich zu einem gefragten Wohn- und Ferienstandort.

Neben der touristischen Anziehungskraft verfügt Kappeln über eine sehr gute Infrastruktur:

Mehrere Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium sind vor Ort. Zudem gibt es umfassende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie ein Krankenhaus, das eine gute medizinische Versorgung sicherstellt. Damit ist die Stadt sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger ein attraktiver Standort.

Kappeln ist verkehrstechnisch gut angebunden: Über die B 199 besteht eine Verbindung nach Flensburg und Schleswig, die B 201 führt Richtung Schleswig und weiter zur A7, und über die B 203 erreichen Sie Eckernförde und Kiel.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch regionale Buslinien sichergestellt. Bahnanschlüsse befinden sich in Süderbrarup (ca. 12 km) und Schleswig (ca. 40 km). Die Flughäfen in Kiel und Hamburg ermöglichen Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen.

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.11 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1865.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Codice oggetto: 25173016 - 24376 Kappeln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com