

Kappeln – Kappeln

# Exklusive Neubau-Doppelhaushälfte in Kappeln mit Blick auf die Schlei!

Objektnummer: 24173015



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 184 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

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

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Auf einen Blick

Objektnummer	24173015	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128,18 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie





Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie

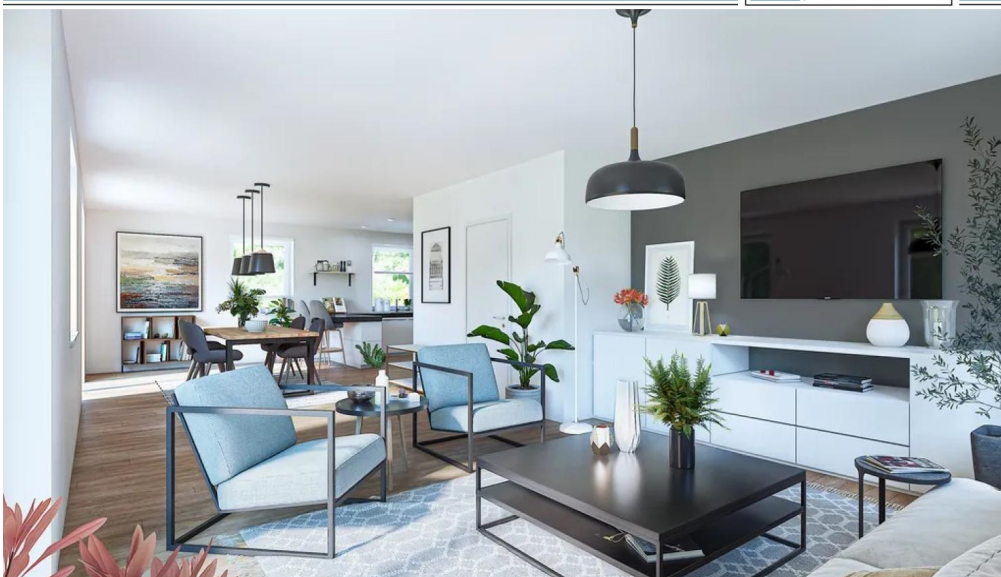


Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Die Immobilie

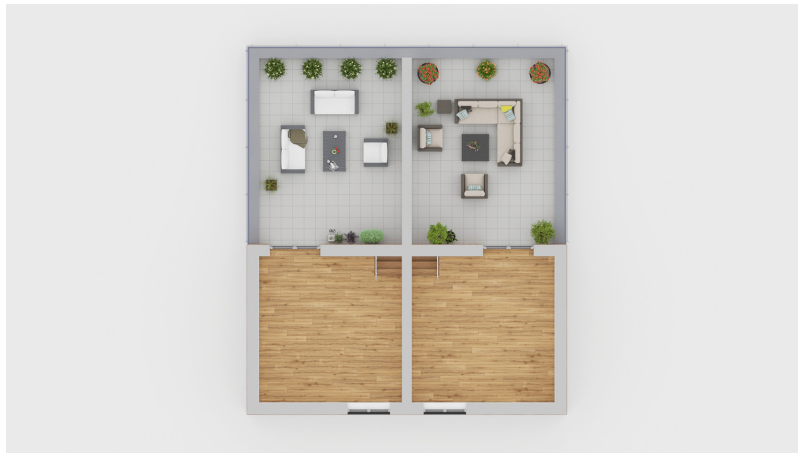


Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Ein erster Eindruck

Diese modernen Doppelhaushälften in unmittelbarer Nähe zur Schlei bietet Ihnen auf ca. 150,00 m<sup>2</sup> alles, was Ihr Herz begehrt. Die gut durchdachten Grundrisse und die großen und hellen Fensterfronten verleihen den Häusern eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das Herzstück der Doppelhaushälften sind die offene Wohn- und Essbereiche, hier finden Sie viel Platz für gesellige Abende mit der Familie und Freunden. Die großen Bodentiefen Fenster lassen viel Licht herein und bieten zudem einen fantastischen Ausblick. Die Echtholzböden verleihen dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Der offene Küchenbereich ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und ist perfekt für leidenschaftliche Köche und gesellige Abende mit der Familie. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre Traumküche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu planen und zu gestalten. Im Erdgeschoss befinden sich die großzügigen Duschbäder, welche mit modernen Armaturen und hochwertigen Ausstattung überzeugen. Im Obergeschoss der Häuser befinden sich drei geräumige Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung. Abgerundet werden die Obergeschosse durch ein weiteres großes Badezimmer. Das Highlight der Doppelhaushälften ist das Studio im Dachgeschoss. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügigen Dachterrassen, die einen wunderschönen Blick auf die Schlei bietet. Genießen Sie hier entspannte Stunden im Freien und lassen Sie die Seele baumeln. In den Doppelhaushälften sorgen Fußbodenheizungen für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Lage in Schleinähe bietet Ihnen nicht nur einen traumhaften Ausblick, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie Spaziergänge entlang der Schlei, Wassersportaktivitäten oder entspannen Sie einfach in der Natur. Optional können in der eigenen Marina Bootsliegeplätze angekauft werden. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Doppelhaushälften zu einem perfekten Zuhause. Derzeit stehen 6 Doppelhaushälften zum Verkauf, diese sind im Rohbau fertig und der Innenausbau hat begonnen. Hier besteht die Möglichkeit nach Absprache und Baufortschritt eigene Wünsche mit einfließen zu lassen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin in Ihrem neuen zu Hause.

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Ausstattung und Details

- Schlüsselfertige Doppelhaushälfte
- Helle und freundliche Atmosphäre durch große Fensterfronten
- Bodentiefe Fenster zur Schlei hin
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Offener Wohn- und Essbereich
- Große Schiebetüren zur Terrasse und zur Dachterrasse
- Großzügiges Hauptbad im Erdgeschoss mit moderner ebenerdiger Dusche
- Drei geräumige Zimmer im Obergeschoss (Schlafzimmer, Büro und Gästezimmer)
- Zweites Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne
- Großes Studio im Dachgeschoss
- Große Dachterrasse mit Blick auf die Schlei
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Spachtelputz der Güteklasse Q2 im gesamten Haus
- Fliesenarbeiten im Erdgeschoss (Flur, HWR, Küche und Duschbad)
- Fliesenarbeiten im Obergeschoss im Badezimmer
- Glasfaser
- Ansprechender Gartengestaltung mit Rollrasen und Friesenwall
- Zuwegung zum Haupteingang

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Alles zum Standort

Kappeln, eine malerische Kleinstadt im Norden Schleswig-Holsteins, liegt idyllisch an der Schlei, einem schmalen Ostsee-Arm. Diese charmante Stadt kombiniert maritime Atmosphäre mit ländlichem Flair und ist ein beliebter Ort sowohl für Touristen als auch Einheimische. Die historische Altstadt von Kappeln besticht durch ihre gut erhaltenen Gebäude, gemütlichen Cafés und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten. Hier können Sie durch schmale Gassen schlendern, regionale Spezialitäten in kleinen Restaurants genießen und den Charme vergangener Zeiten spüren. Besonders sehenswert sind die Kappeler Heringstage und der Fischmarkt, die regelmäßig Besucher aus nah und fern anziehen. Die Lage an der Schlei bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wassersportler kommen hier voll auf ihre Kosten: Segeln, Kanu- und Kajakfahren oder Stand-Up-Paddling sind beliebte Aktivitäten. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Wanderungen und Radtouren entlang malerischer Landschaften, vorbei an Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Besonders der nahegelegene Ostseefjord Schlei lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen ein. Kappeln bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch medizinische Versorgungseinrichtungen wie das Kappeler Krankenhaus und verschiedene Fachärzte sind leicht erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung von Kappeln ist ebenfalls sehr gut. Über die Bundesstraßen B199 und B201 sind die Städte Schleswig und Flensburg schnell erreichbar, was Kappeln zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem und unkompliziert die umliegenden Städte und Gemeinden erreichen können. Kappeln bietet somit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob als Urlaubsziel oder dauerhafter Wohnsitz – Kappeln überzeugt durch seine Lebensqualität und den einzigartigen Charme einer norddeutschen Küstenstadt.

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 24173015 - 24376 Kappeln – Kappeln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29 Flensburg  
E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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