

Exposé

Doppelhaushälfte in Kappeln (24376)

Häuser mit Wasserblick in traumhaften Lage von Kappeln



Objekt-Nr. OM-405715

Doppelhaushälfte

Verkauf: **477.000 €**

Erlenweg
24376 Kappeln (24376)
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	185,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	32,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wo Andere Urlaub machen.

Diese stilvollen und modernen Doppelhaushälften (Teilung nach WEG) liegen in exklusiven Ambiente am Ufer der Schlei und sind im Standard Kfz 55 errichtet.

Auf ca. 128 qm Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, bietet jede Doppelhaushälfte Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der helle Wohn- Essbereich mit offener Küche.

Ein Tageslichtbad mit Dusche und der große Flur mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum runden diesen Bereich ab.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer und ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung.

Highlight an diesen schönen Doppelhaushälften ist die große Dachterrasse mit Schleiblick, auf der Sie den zauberhaften Blick auf die angrenzende Marina und die Kappeler Altstadt genießen können.

Der Ortsteil Ellenberg bietet Ihnen diverse Einkaufsmöglichkeiten und auch die Innenstadt von Kappeln ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Ausstattung

Das Haus/EWG verfügt über gehobene Ausstattung.

Innentüren, Fliesen, Parkett, Badezimmersausstattung, Elektrofeininstallation sind vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Carport, Einbauküche, Malerarbeiten gestalten Sie nach eigenen Vorstellungen und Kosten.

Lage

Kappeln ist eine zauberhafte, aus der TV- Serie " Der Landarzt " bekannte Stadt, die direkt am Ostseefjord Schlei liegt.

Aktuell leben ca. 8600 Einwohner in dem maritimen Ort. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Marina von Port Olpenitz, die tolle Freizeitmöglichkeiten am und auf dem Wasser ermöglicht.

Kappeln selbst bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten, sowie kulturelle Angebote.

In ca. 50 Minuten erreichen Sie Flensburg über die B199 oder Eckernförde über die B203.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



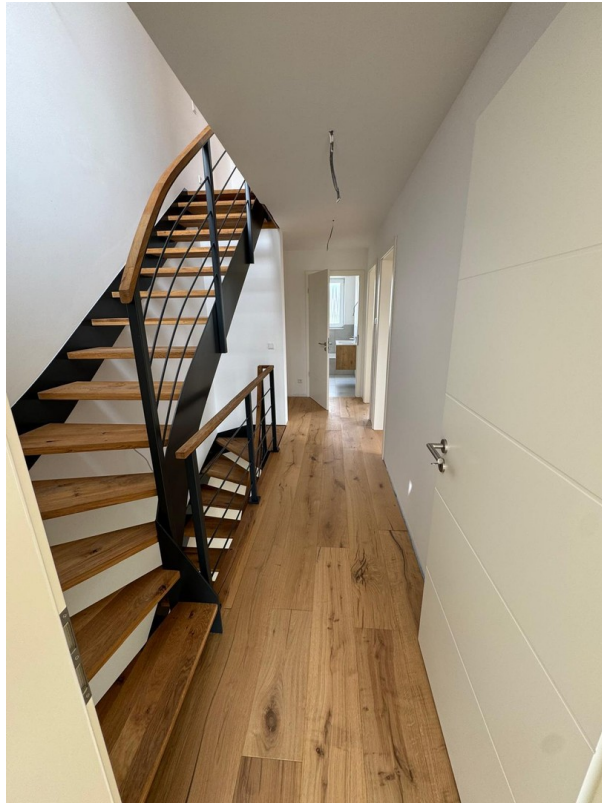
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



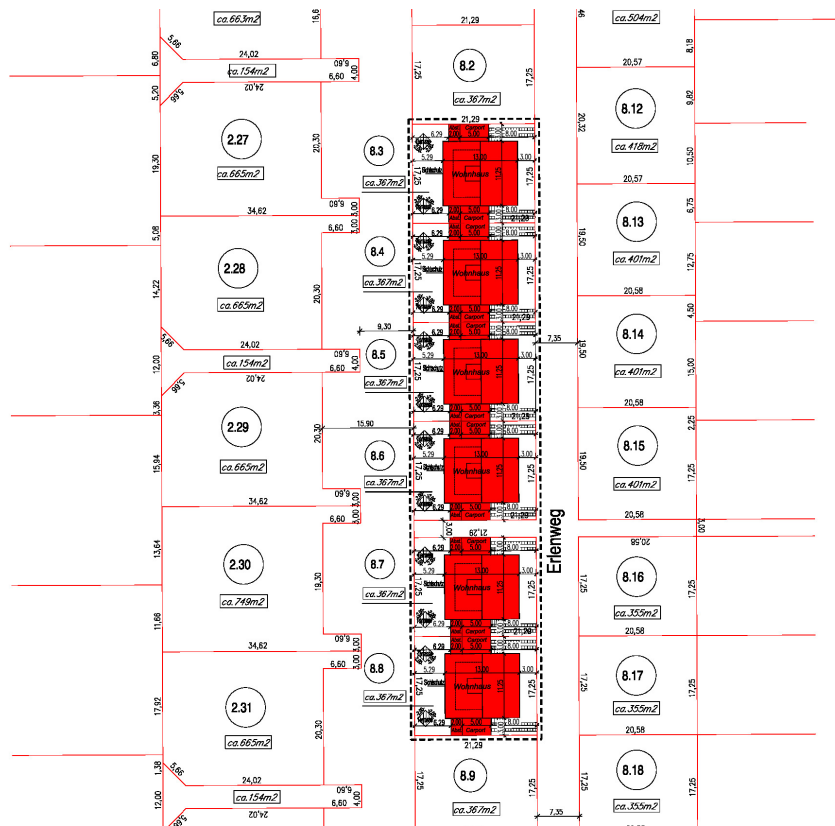
Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



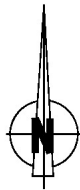
Exposé - Grundrisse



	
Bauantrag gem. §68 LBO SH (Genehmigungsfreistellung)	
Bauvorhaben	Neubau von 8 Häusern mit je zwei Wohneinheiten Erlenweg 6-16 24376 Kappeln
Bauherr	Jürgen Sroka Nalkenweg 17 45739 Oer-Erkenschwick
Bautell	Lageplan
Architekt	DIPL.-ING. RUDI KALLISCH ARCHITEKT AKNW
 Kantstrasse 6 45739 Oer-Erkenschwick Fon: 02366/659550 Fax: 02366/659560 rudi.kallisch@t-online.de	
Projekt-Nr. 240-3 Datum: 15.09.2020 M.: 1:500 Plan-Nr.: 5	

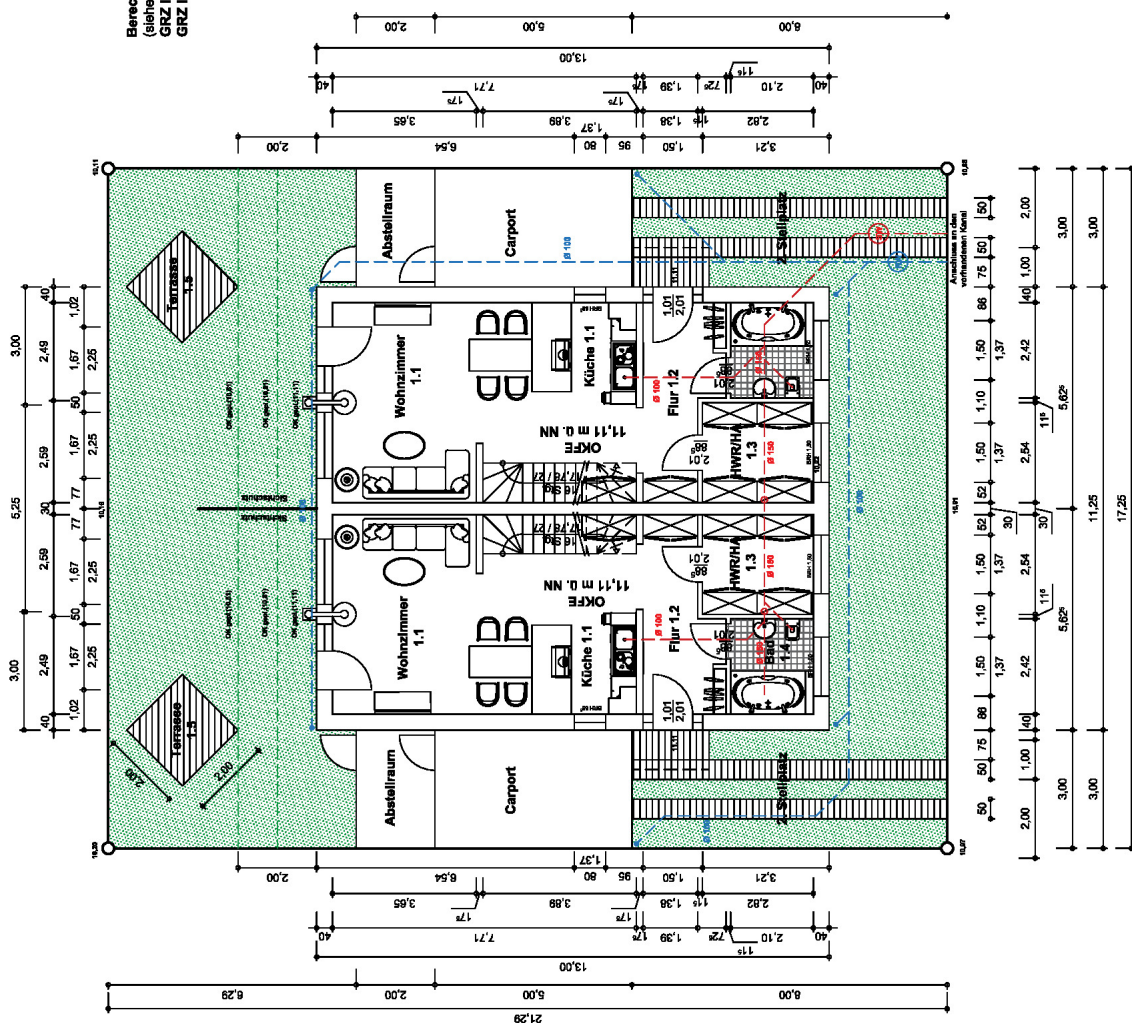
Exposé - Grundrisse

Berechnung der Grundflächenzahl:
(siehe auch separate Berechnung)
GRZ I: $11,25 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} = 146,25 \text{ m}^2 / 367 \text{ m}^2 = 0,399$
GRZ II: $3,00 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 2$
 $+ 2,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times 2$
 $+ 0,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} \times 4$
 $+ 0,75 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \times 2 = 69,00 \text{ m}^2$
 $215,25 \text{ m}^2 / 367 \text{ m}^2 = 0,587$

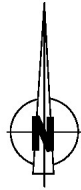
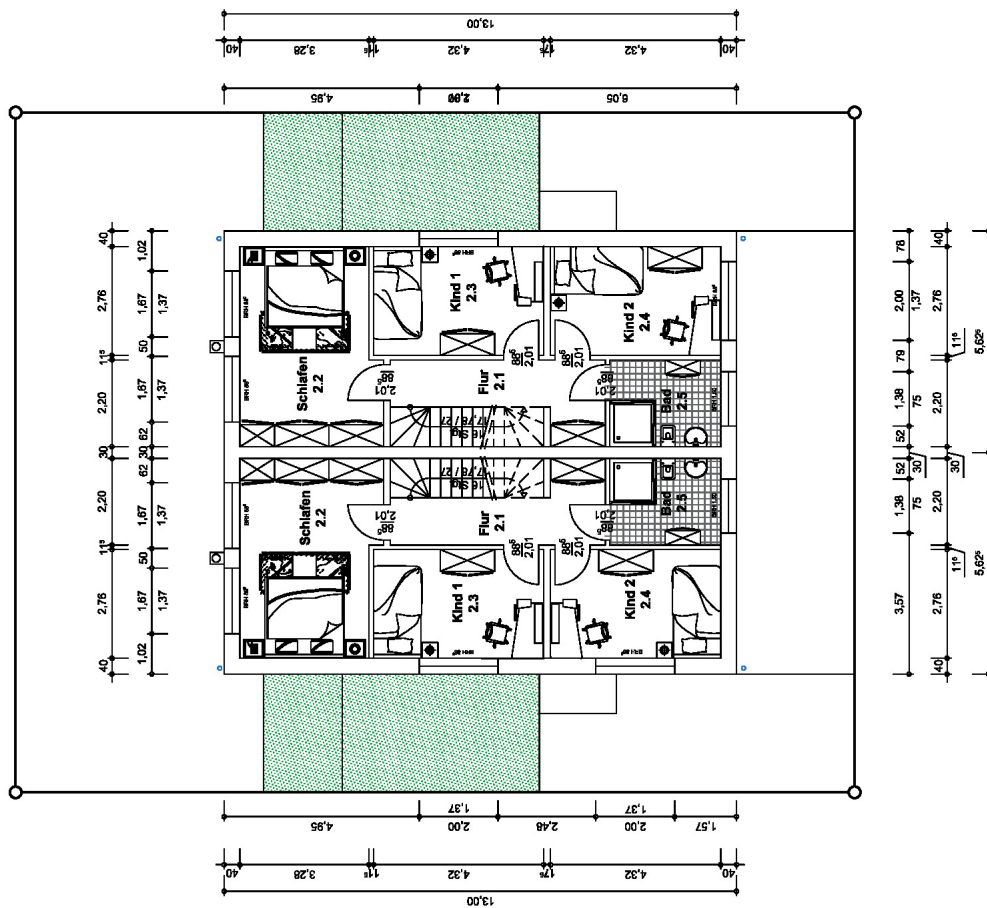


Aufgaben der Energieberatung
Spiekermann aus 45699 Herten
vom 05.09.2020 sind Bestandteil
des Entwurfs!

Antrag auf Genehmigungs- freistellung gem. § 66 LBO SH	
Bauverfasser	Neubau eines Wohnhauses (2WE)
Architekt	Architekt Erreichte P-16 24375 Krefeld
Bauherr	Jürgen Grotz Nellertweg 17 45739 Oer-Erkenschwick
Baujahr	Grundriss EG 1:100
Blattgröße	DIN A3
Architekt	DIPL.-ING. RUDI KALLISCH Kantstraße 6 45739 Oer-Erkenschwick 02369/695659 Fax: 02369/695660 rudi.kallisch@t-online.de
Proj. Nr.: 240-3-8.5	Ergründet:
Datum: 20.08.2020	Blatt-Nr.: 2



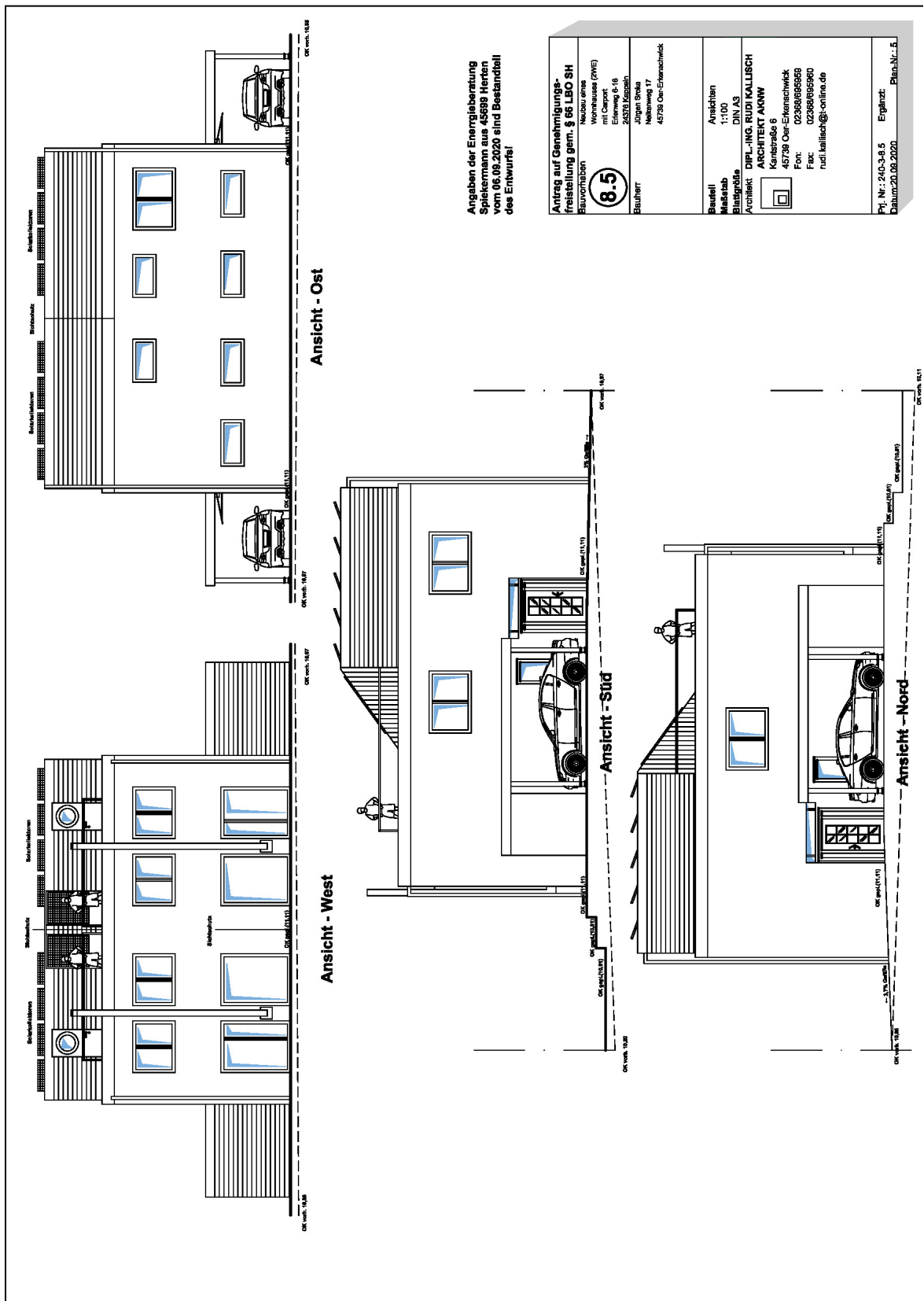
Exposé - Grundrisse



Angebot der Energieberatung
Spielmann aus 45699 Herten
vom 06.09.2020 sind Bestandteil
des Entwurfs!

Antrag auf Genehmigungs- freistellung gem. § 66 LBO SH Bauvorhaben		Neubau eines Wohnhauses (PNE) mit Carport Fläche: 616 24/28 Stufen	
Bauherr		Jürgen Seiler Nikolausweg 17 45739 Oer-Erkenschwick	
Baujahr		45739 Oer-Erkenschwick	
Bauteil		Grundriss OG	
Maßstab		1:100	
Blattgröße		DIN A3	
Architekt		DIPLOM-ING. RUDI KALLUSCH	
Architekt		ARCHITEKT AKWV	
Kantstraße 6		45739 Oer-Erkenschwick	
Fon:		02386/659598	
Fax:		02386/659590	
E-Mail:		rudi.kallusch@t-online.de	
Proj. Nr.: 240-3-8.5		Ergänzt:	
Datum: 20.08.2020		Plan-Nr.: 3	

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

**Angaben der Energieberatung
Spiekermann aus 45699 Herten
vom 06.09.2020 sind Bestandteil
des Entwurfs!**

Antrag auf Genehmigungsfreistellung gem. § 66 LBO SH

Bauvorhaben  Neubau eines Wohnhauses (2WE) mit Carport
Erlenweg 6-16
24376 Kappeln

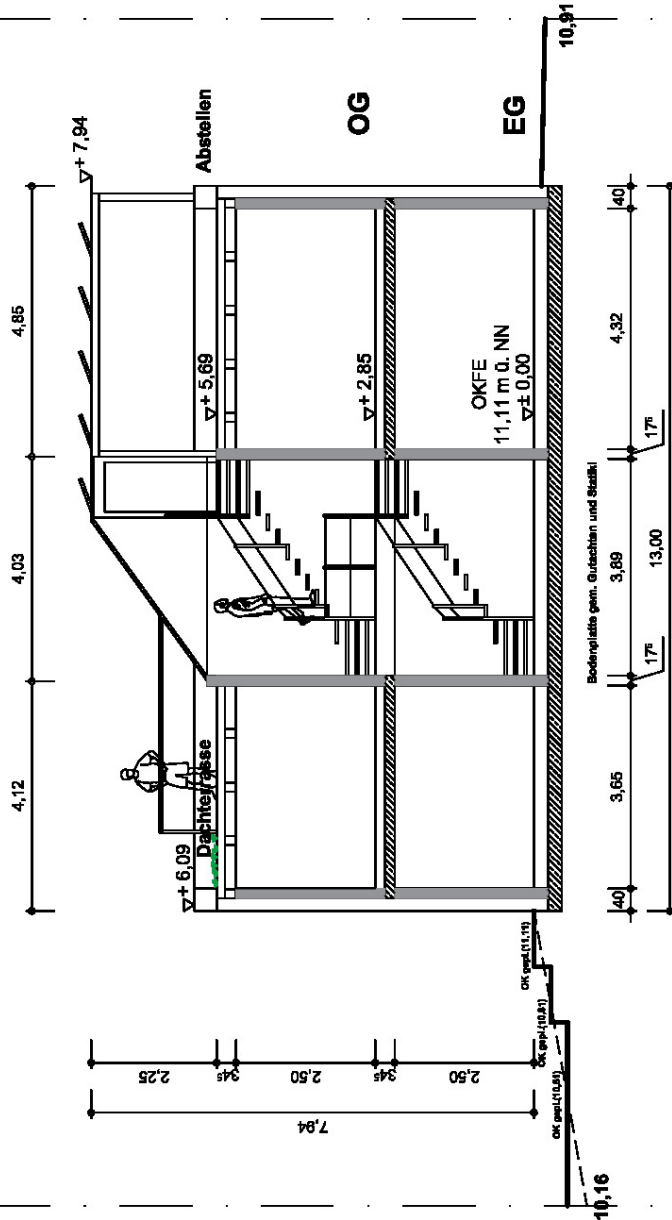
Bauherr
Jürgen Sroka
Nalkenweg 17
45739 Oer-Erkke

Bauteil	Schnitt
Maßstab	1:100
Blattgröße	DIN A4

Architekt **DIPL.-ING. RUDI KALLISCH**
ARCHITEKT AKNW

Kantstraße 6
45739 Oer-Erkenschwick
Fon: 02368/695958
Fax: 02368/695980
rudl.kallisch@t-online.de

Pf. Nr.: 240-3-8.5	Ergänzt:
Datum: 20.09.2020	Plan-Nr.: 6



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **31.08.2030**

Registriernummer ² SH-2025-006024805

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Erlenstr. 6-16, 24376 Kappeln		
Gebäudeteil	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE		
Baujahr Gebäude ³	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	296,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung & Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

hertenenergie
Romed Spiekermann
Julie-Postel-Str. 101
45699 Herten



01.09.2020

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

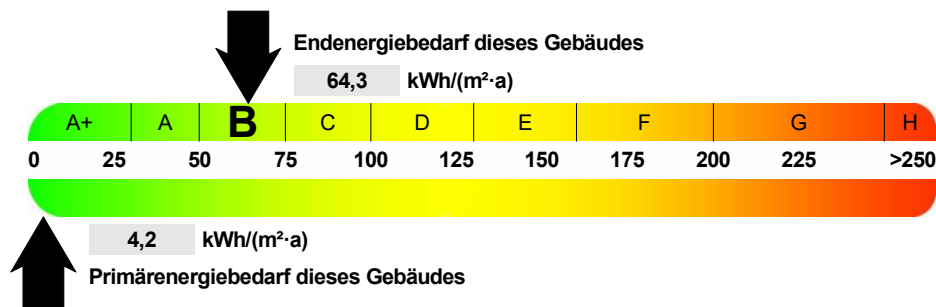
Registriernummer ²

SH-2025-006024805

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ -18,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 4,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 51,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert: 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

64,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Wärme aus Fernwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

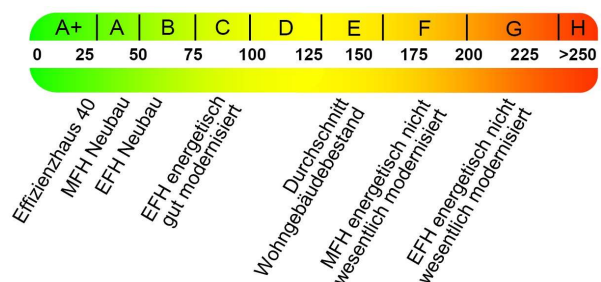
☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

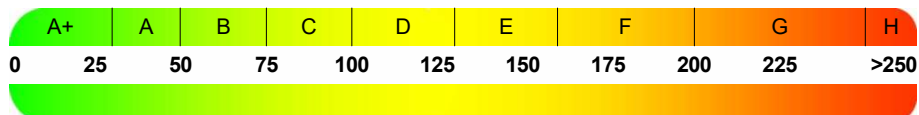
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

SH-2025-006024805

3

Energieverbrauch



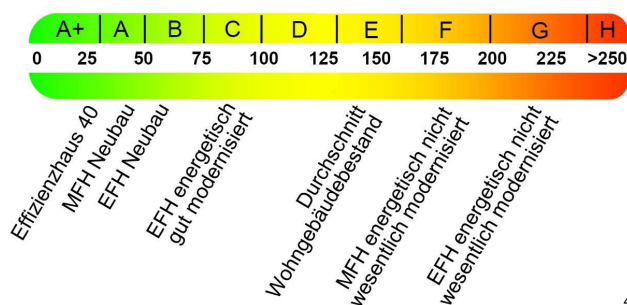
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

SH-2025-006024805

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

hertenenergie, Romed Spiekermann
Julie-Postel-Str. 101, 45699 Herten

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



ERLENWEG 6-10 — 24376 KAPPELN

Exklusive Doppelhaushälfte mit Schleichblick von der Dachterrasse

GESAMTFLÄCHE

ca. 156 m²

KAUFPREIS

499.000 EUR

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 184 m²

WOHNFLÄCHE

ca. 128 m²



Eckdaten

Gesamtfläche

ca. 153 m²

Grundstücksfläche

ca. 184 m²

Kaufpreis

499.000 EUR

Wohnfläche

ca. 128 m²

Nutzfläche

ca. 30 m²

Baujahr

2023

Anzahl Zimmer

4

Gesamtanzahl Stellplätze

2

Heizung

Zentralheizung, Fernwärme

Moderne KfW 55 Effizienz-Haushälfte



Große Dachterrasse mit Schleiblick

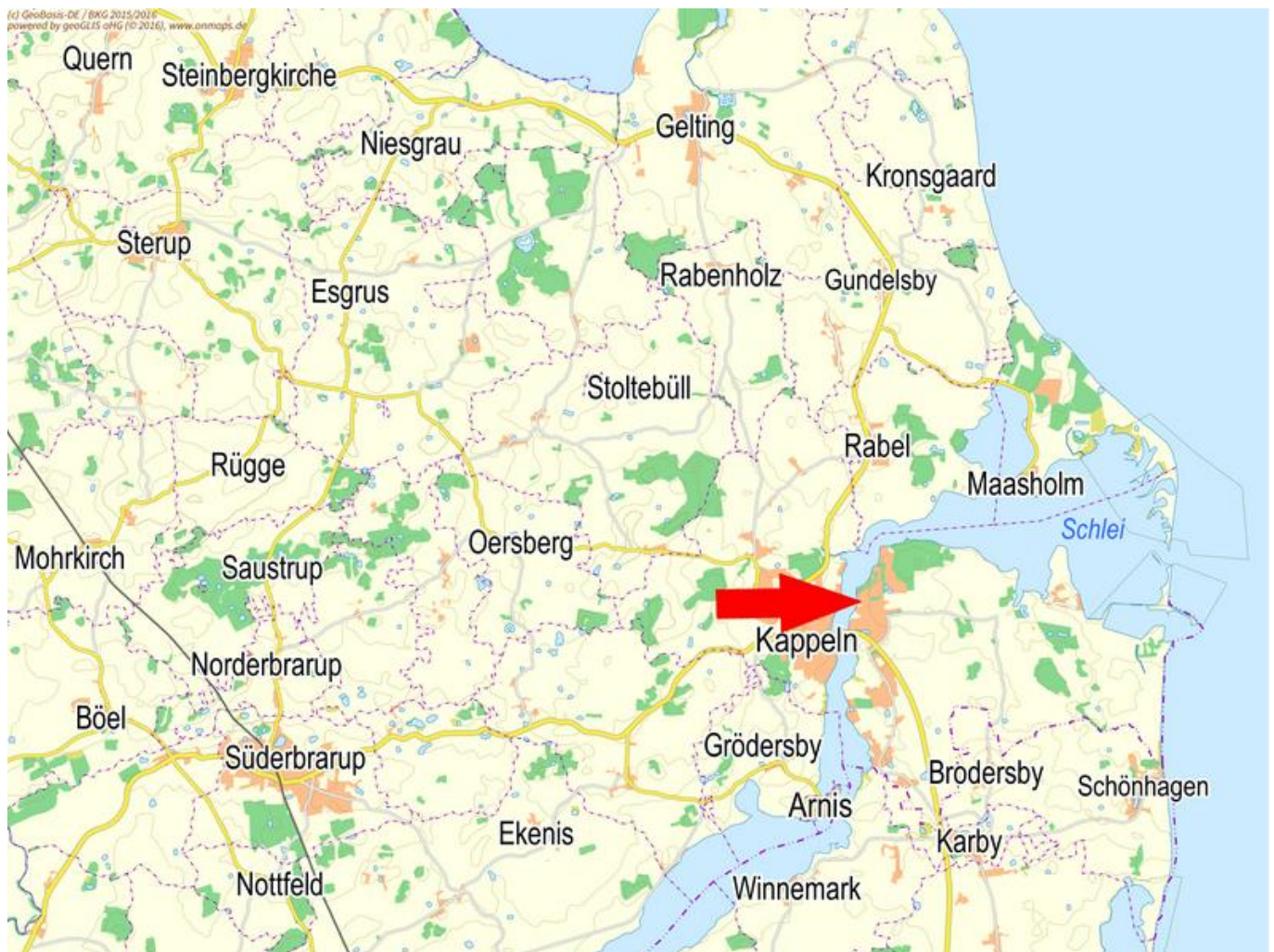




Objektbeschreibung

Diese modernen Neubau-Doppelhaushälften werden nach KfW 55 Standard errichtet und befinden sich auf den Schleiterrassen in Sackgassenlage. Ein gelungenes Konzept, welches sich harmonisch in das Neubaugebiet einbringt. Wohnen und leben Sie auf den Schleiterrassen und genießen Sie die Nähe zur Schlei und Ostsee. Die Kappeler Innenstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet viele Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die hier angebotenen Effizienzhaus-Doppelhaushälften verfügen über eine Wohnfläche von jeweils ca. 128 m² und verteilen sich auf 4 Zimmer über drei Etagen. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet den großzügigen Mittelpunkt. Flur, Garderobe und Duschbad ergänzen das Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie 3 Schlafzimmer und ein Wannenbad. Das Highlight bietet die großzügige Dachterrasse mit Abs. und tollem Blick über die Schlei bis hin zur Altstadt von Kappeln.

- Neubau / KfW 55 / moderne Bauart
- große exklusive Dachterrasse
- Teilweise Schleiblick
- Fußbodenheizung
- Wannenbad mit Fenster – Gäste-WC mit Dusche
- Parkett; Fliesen
- Geräteraum
- Carport + Stellplatz
- Pflegeleichtes kleines Grundstück (Eigengestaltung)
- Kunststofffenster - teilweise bodentief
- Malerarbeiten, Grundstücksgestaltung, sowie die Auswahl der Küche nach Ihren Vorstellungen erfolgt in Eigenleistung.



Lagebeschreibung

Ellenberg mit den Schleiterrassen ist ein kleiner Ortsteil von der schönen Stadt Kappeln und liegt auf der Halbinsel Schwansen, direkt am Ostseefjord Schlei inmitten einer der schönsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Die Kappeler Brücke, die ca. 1,3 km entfernt ist, verbindet die Regionen Schwansen und Angeln miteinander. Die Gemeinde Kappeln ist ein anerkannter Ostsee-Erholungsort und Hauptanziehungspunkt der nördlichen Schleiregion. Die Attraktivität der Schleiterrassen steigt mit zunehmender Fertigstellung und wird mit Sicherheit ein Wohlfühlort verbunden mit höchster Lebensqualität. Beobachten Sie das bunte Treiben auf der Schlei und der malerischen Hafenmeile. Zahlreiche Geschäfte und Restaurants laden zum Bummeln und Verweilen ein. Segler und Angler finden hier optimale Reviere und für Erholungssuchende ist

es ein wahres Paradies. Eine Bereicherung der Schleiterrassen wird in Zukunft der Bau eines Yachthafens sein. Die nahegelegene Ostsee mit seinen diversen Ostseestränden, die malerischen Landschaften und Radwege entlang der Schlei, wie auch Arnis, die kleinste Stadt Deutschlands, sind sehr beliebt und schnell zu erreichen. So versprechen viele schöne Ausflugsziele in der näheren und weiteren Umgebung eine tolle Abwechslung. Kappeln selbst hat eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Krankenhaus und weiterführenden Schulen sowie ein großes Freizeitangebot. Größere Städte in der Nähe sind Eckernförde (ca. 25 km), Schleswig (ca. 36 km) und Flensburg (ca. 44 km), die mit dem Auto gut zu erreichen sind.



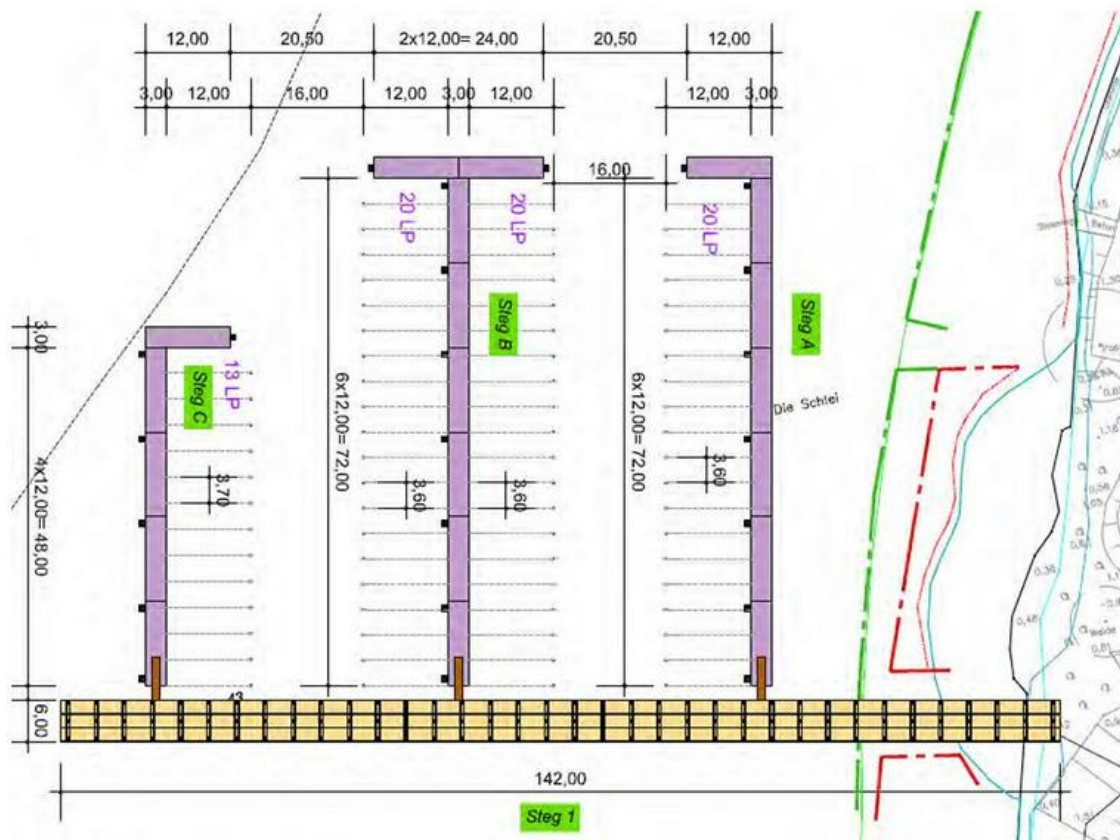
Weitblick von der Dachterrasse auf die Schlei und Felder ...



... weitere Perspektive von der Dachterrasse auf die Kapplener Altstadt



Marina – Schleiterrassen



Optional können Bootslicheplätze erworben werden



3D-Grundriss Erdgeschoss



3D -Grundriss Erdgeschoss



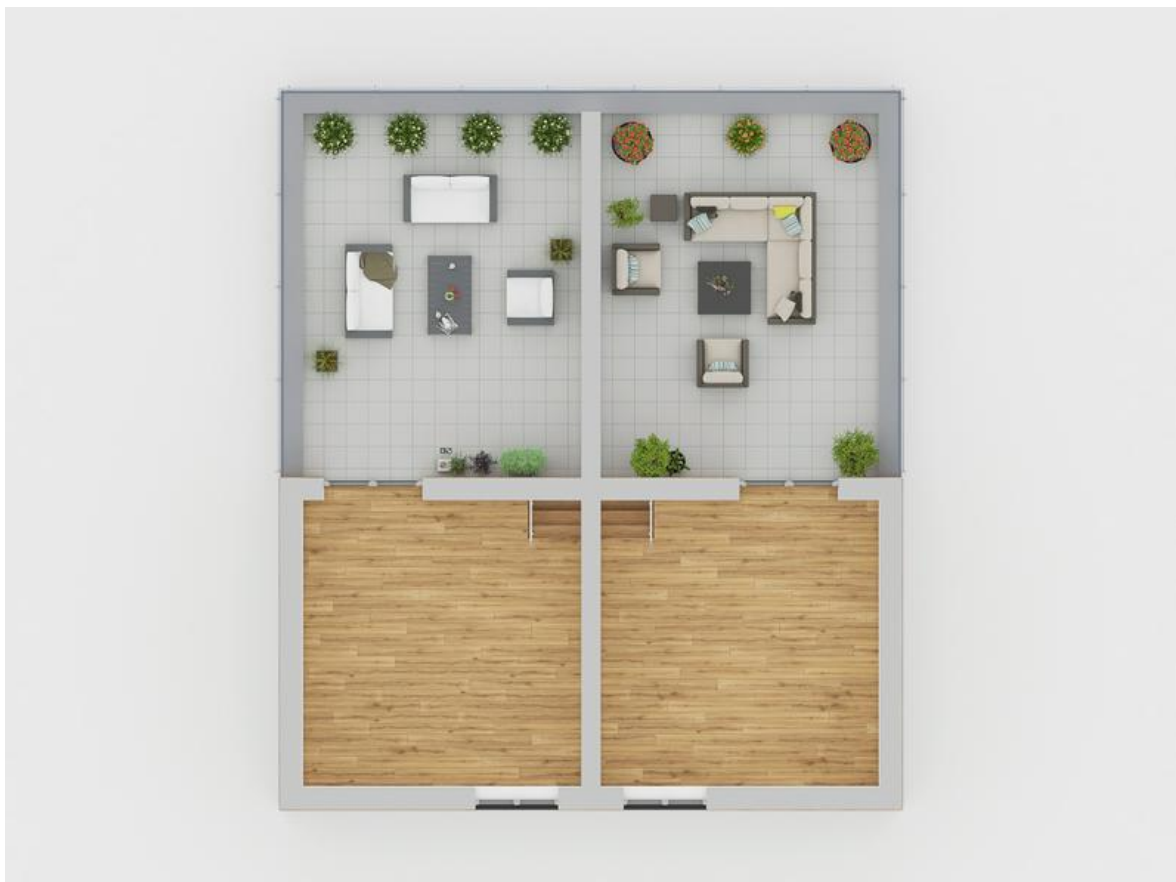
3D-Grundriss Obergeschoss

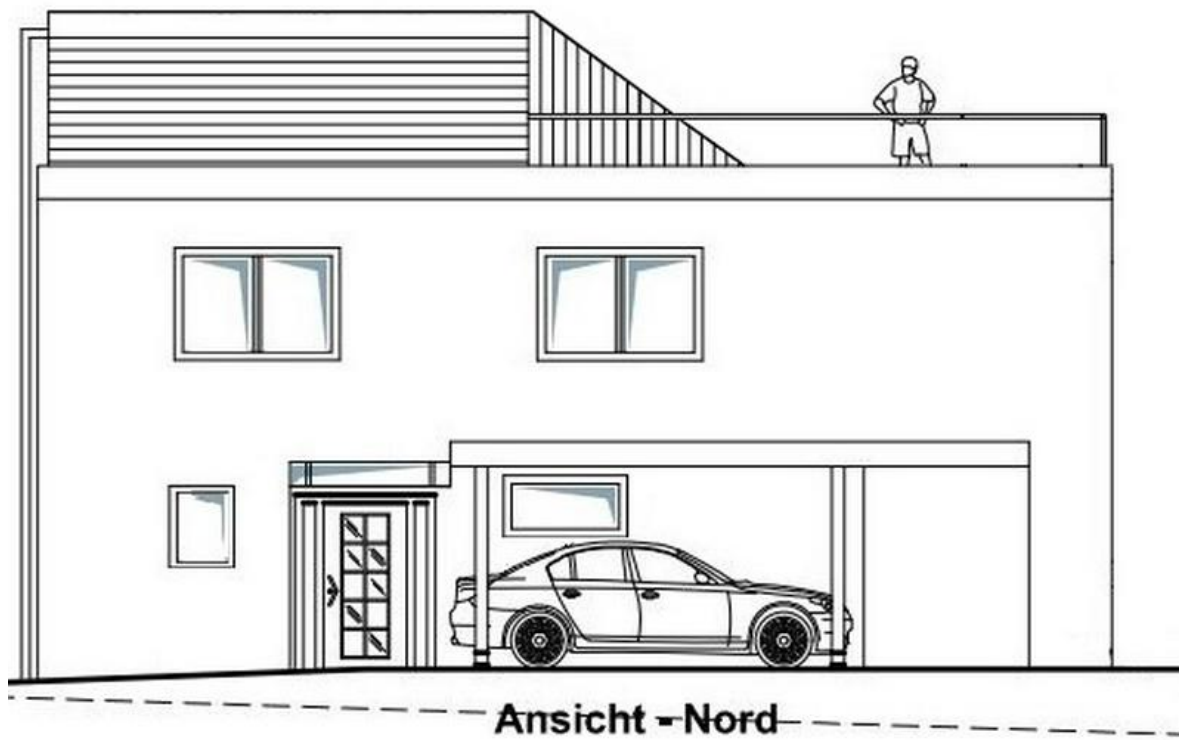


3D-Grundriss Obergeschoss



3D-Grundriss Dachgeschoss

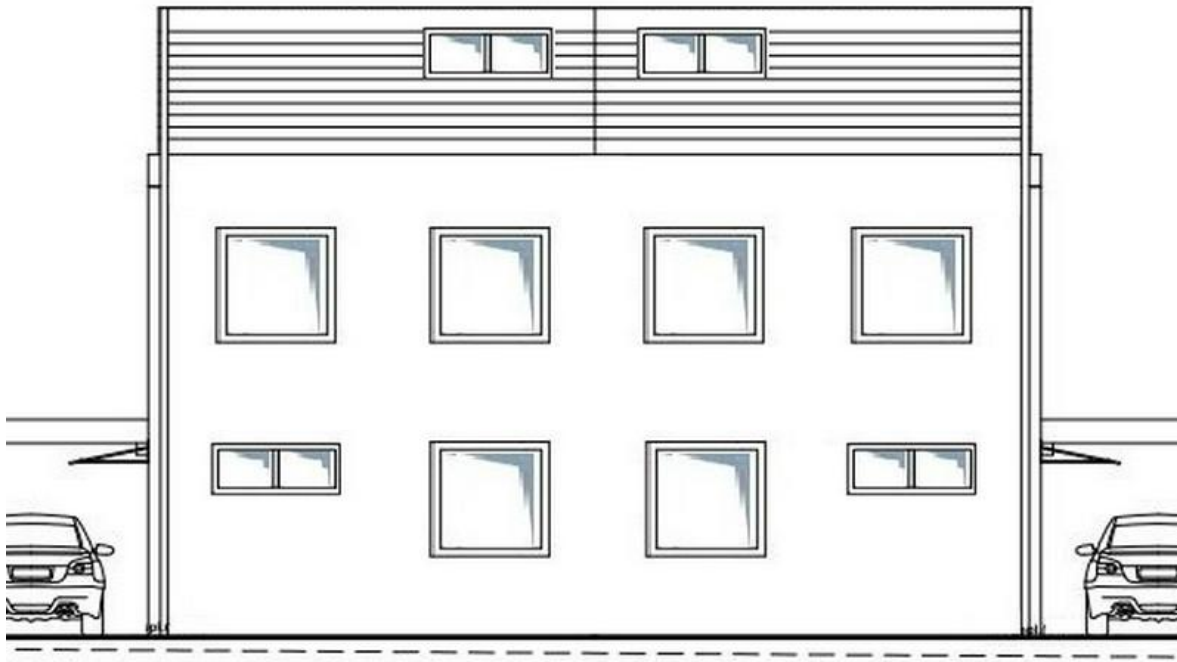




Ansicht - Nord

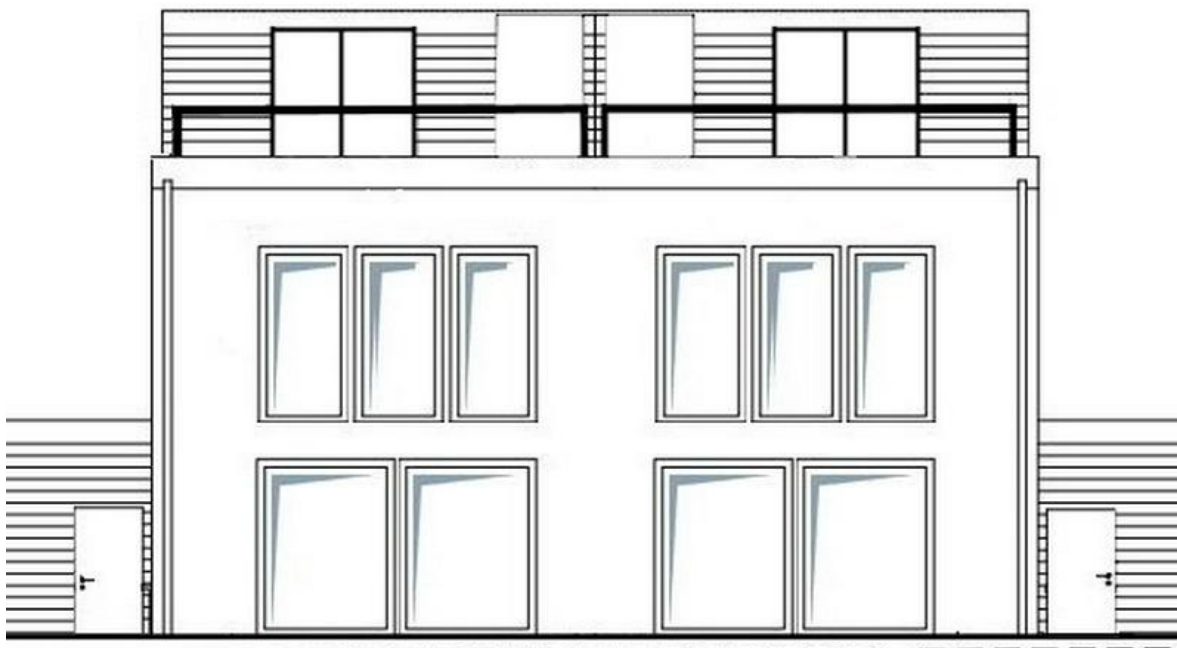


Ansicht - Süd



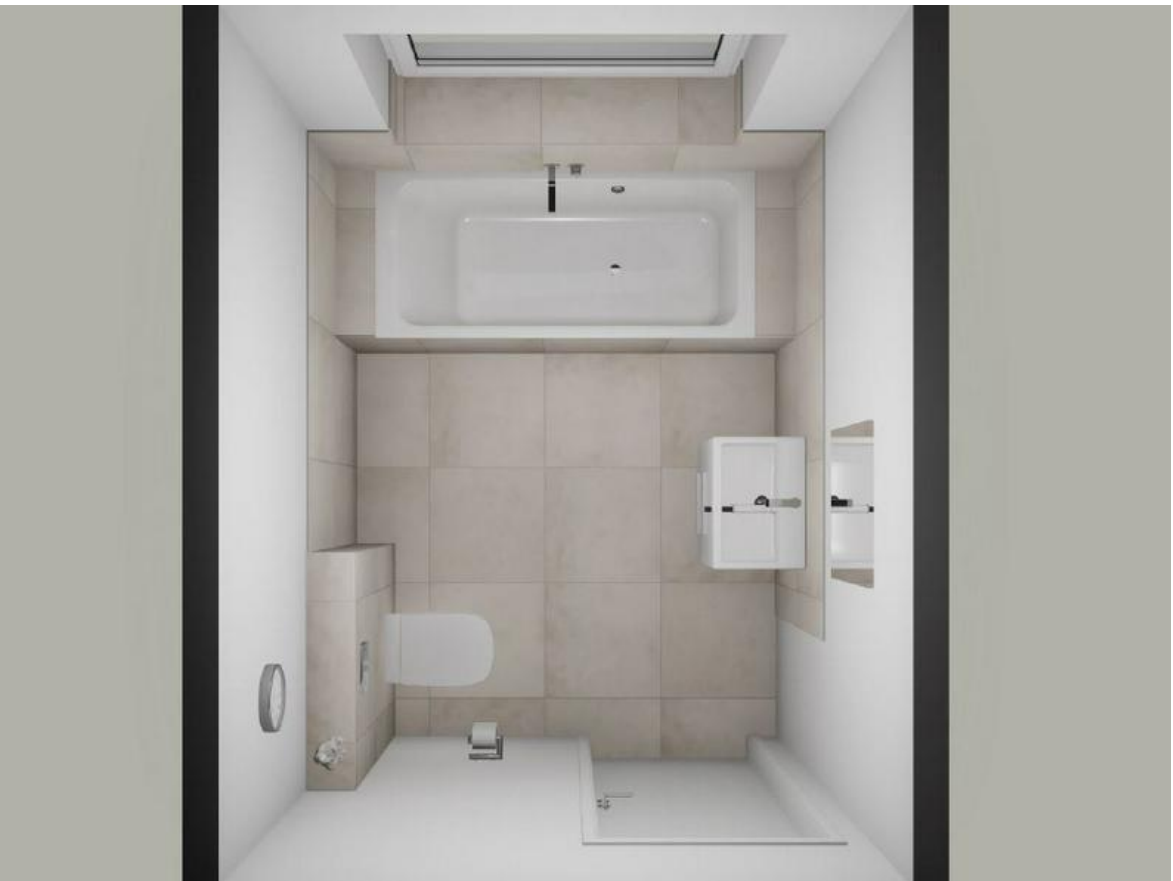
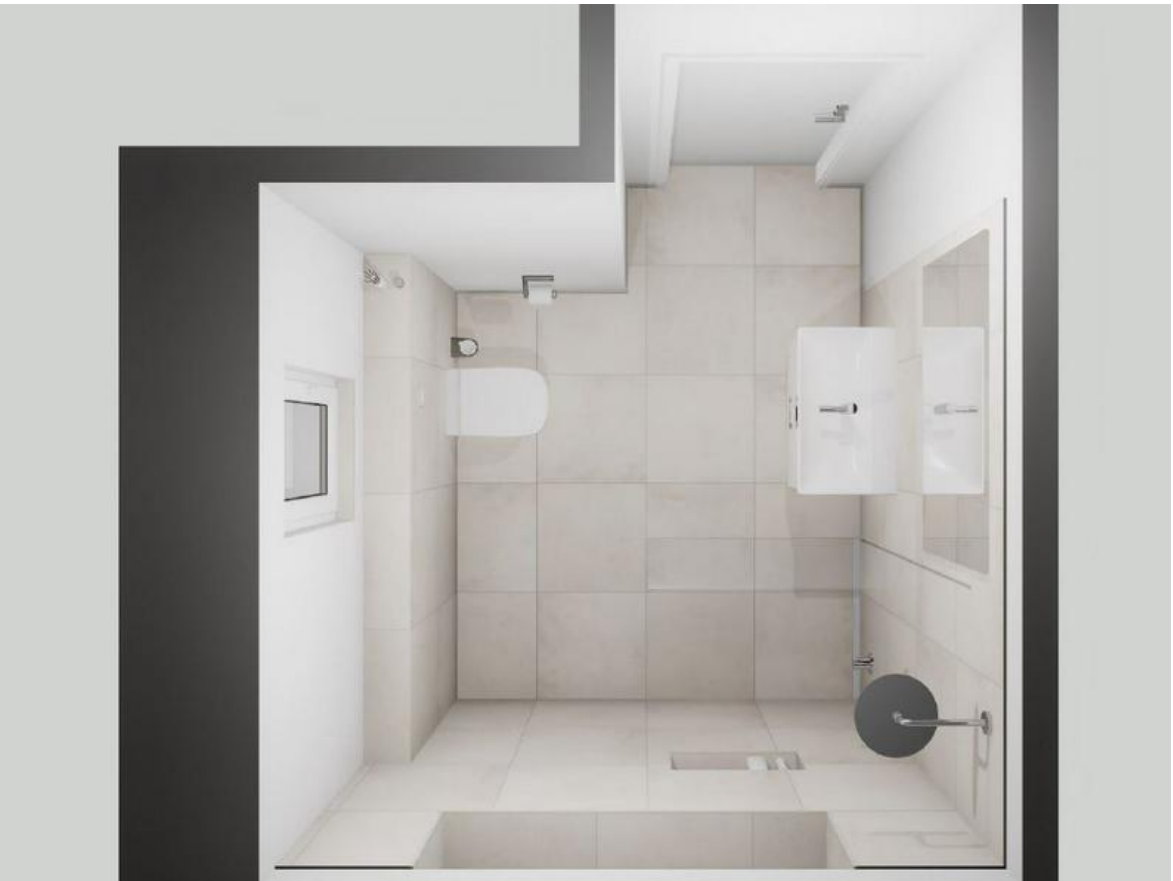
Ansicht - Ost

Ansicht - Ost



Ansicht - West

Ansicht - West





Die Stadt Kappeln an der Schlei



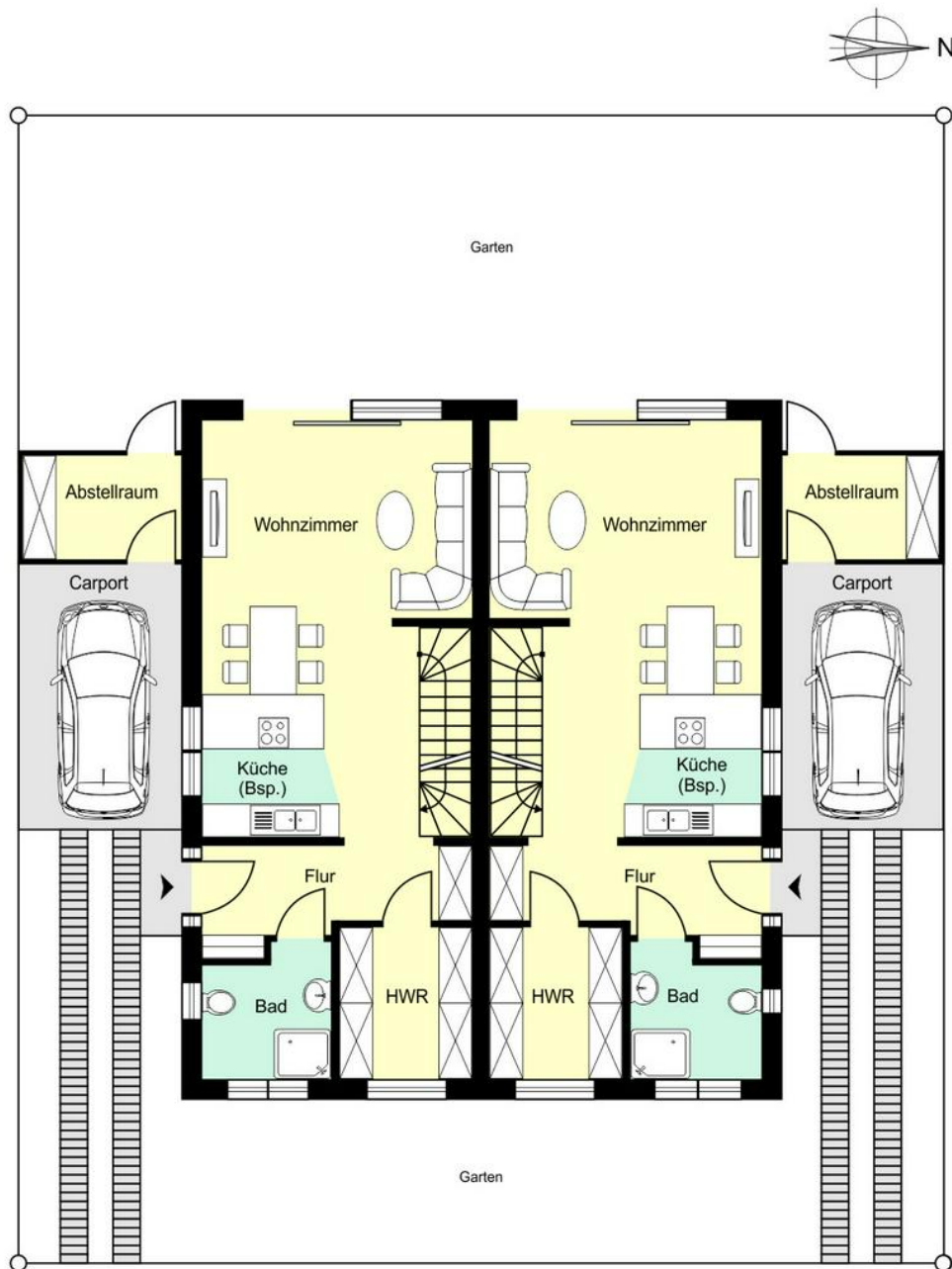
Schleiterrassen



Impression - Schlei



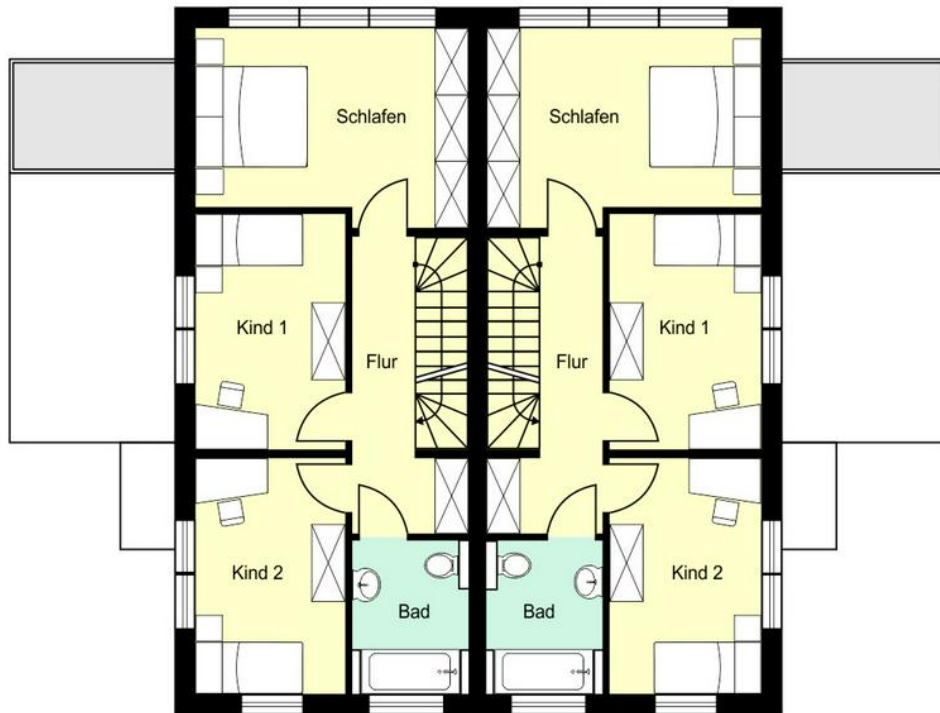
Impression - Kappeln



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss

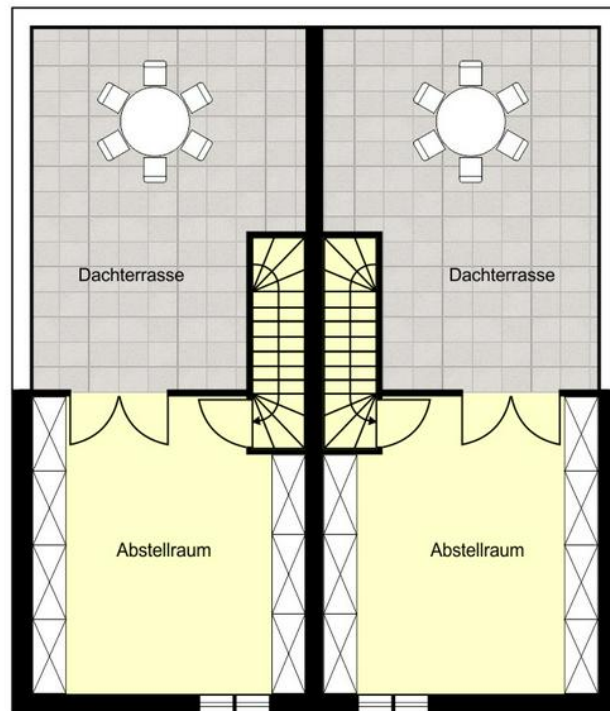
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss Obergeschoss

Grundriss

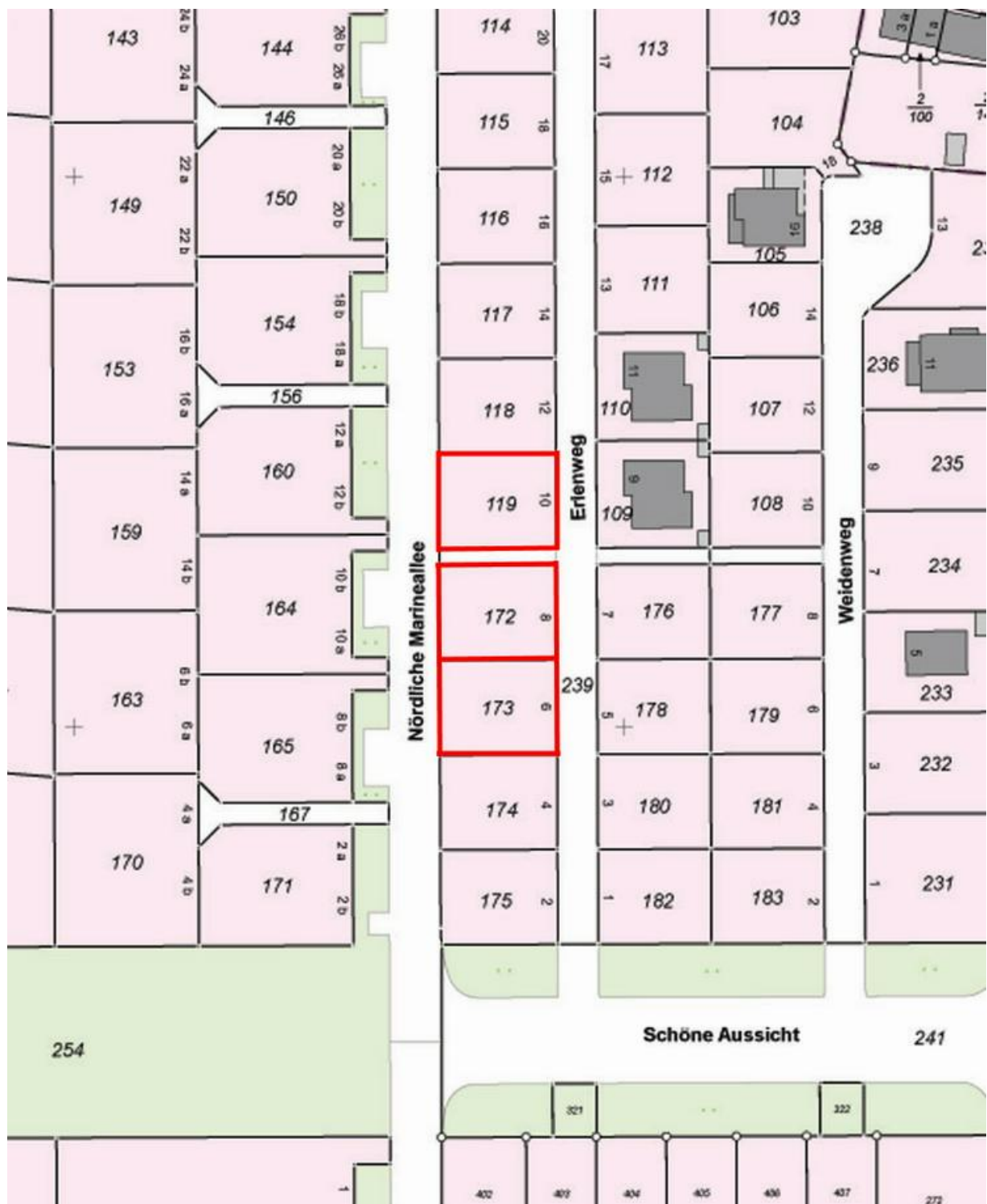
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Katasterplan

Katasterplan