

# 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 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	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 Kfw 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 Kappelner 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.

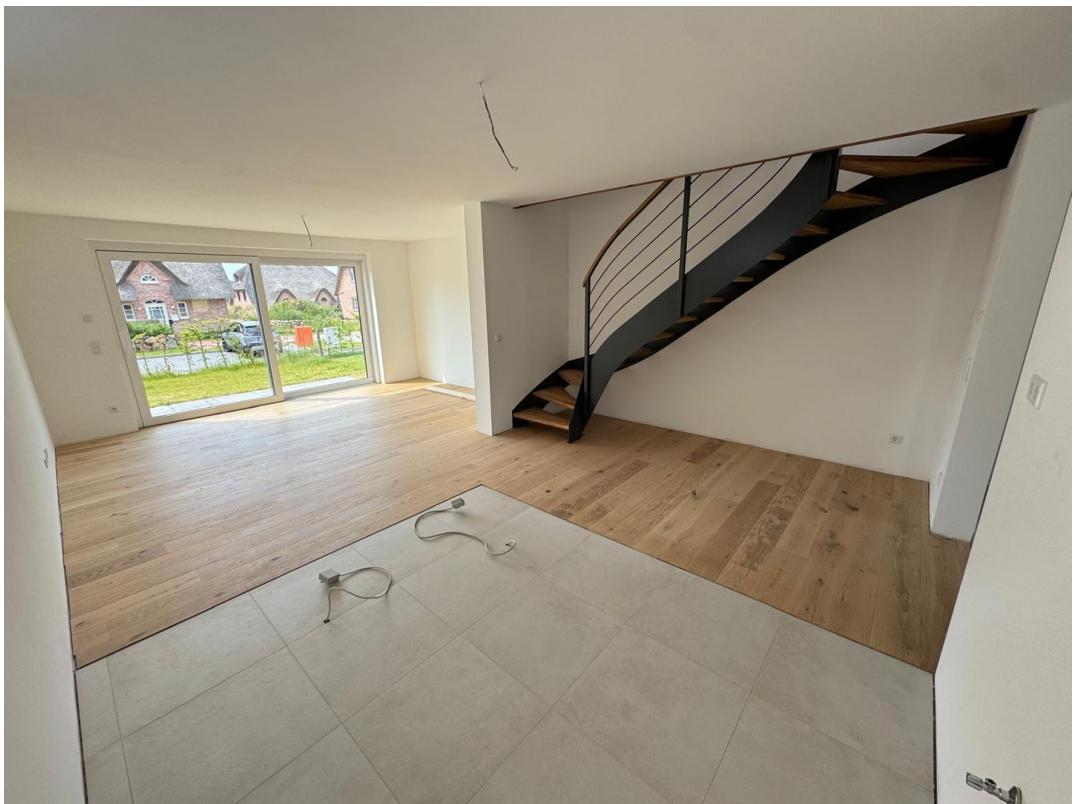
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



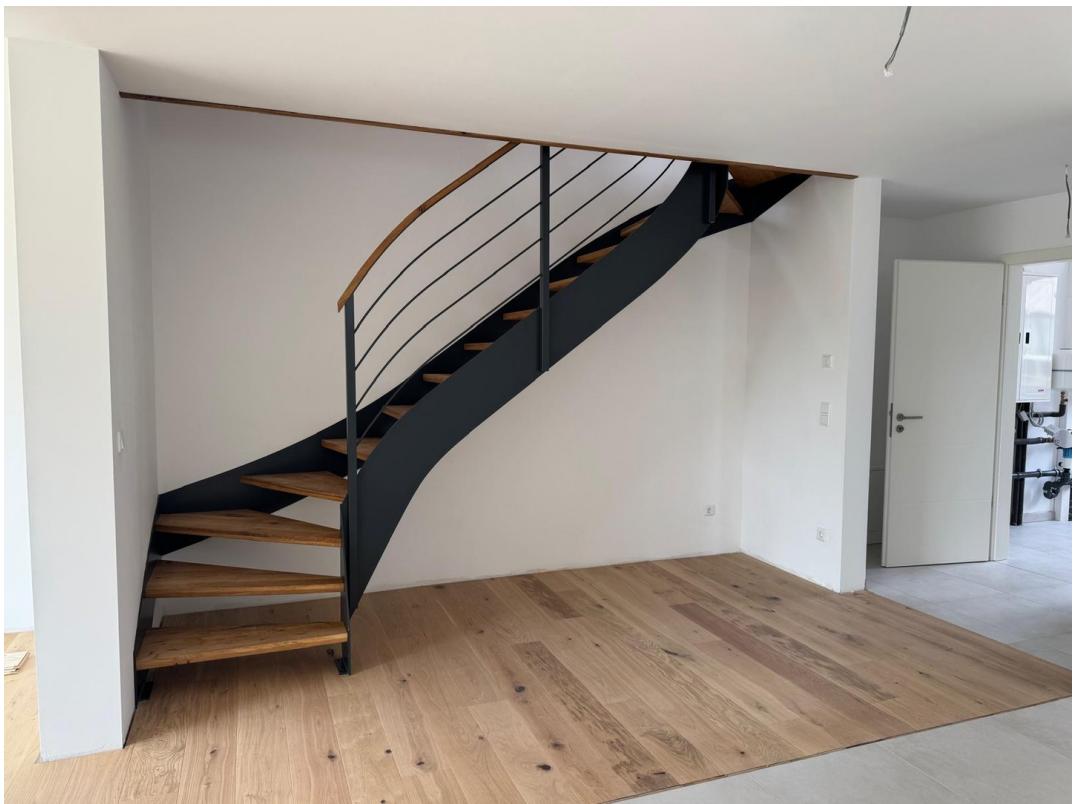
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



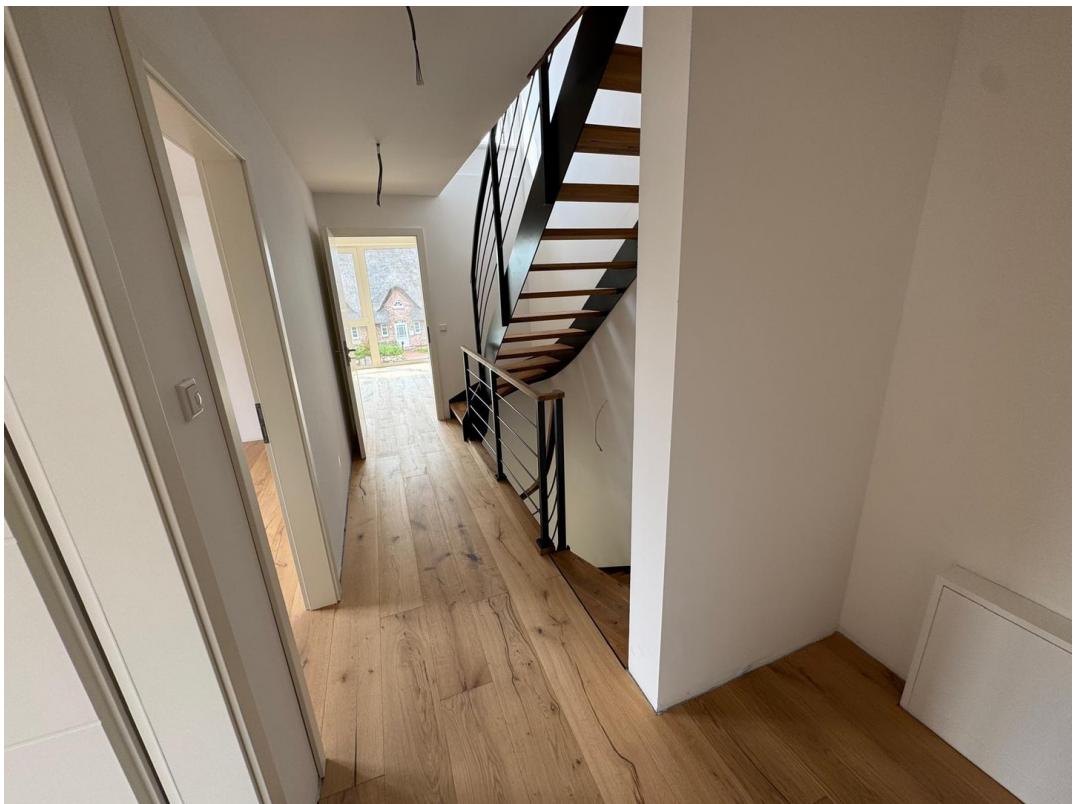
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



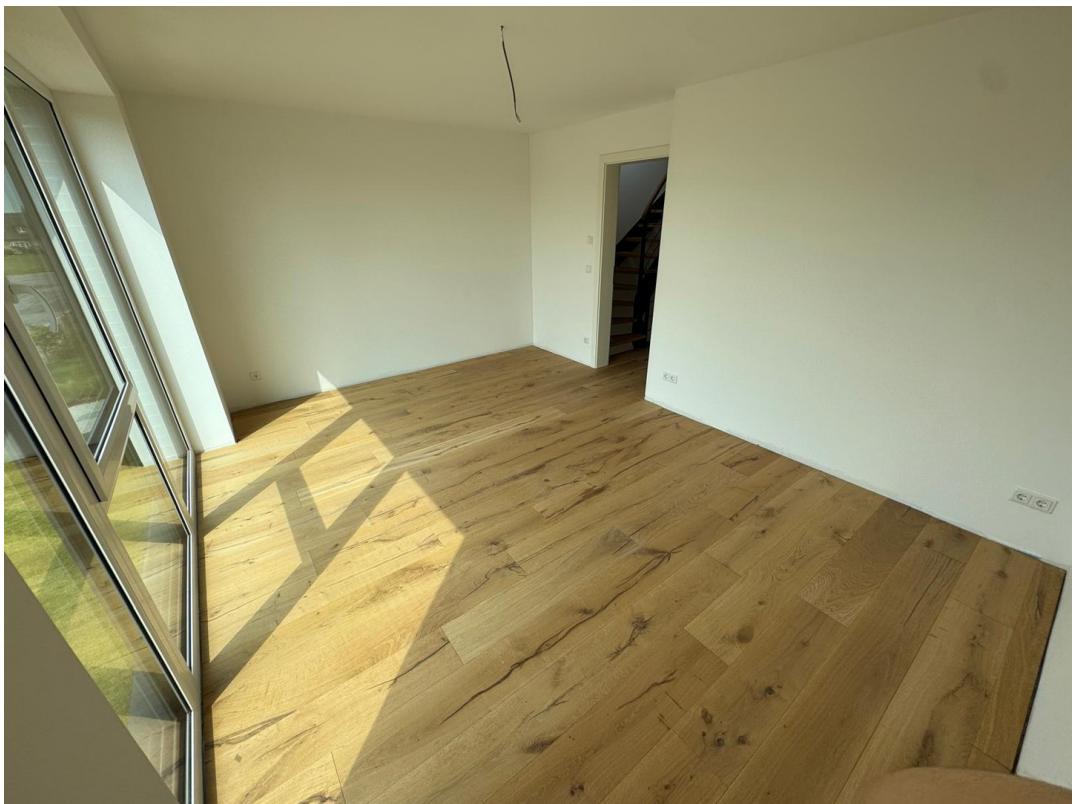
# Exposé - Galerie



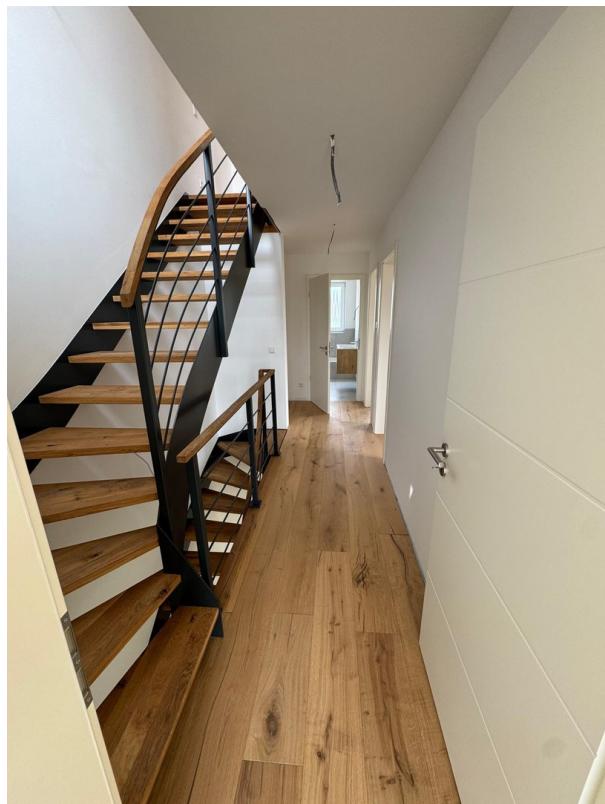
# Exposé - Galerie



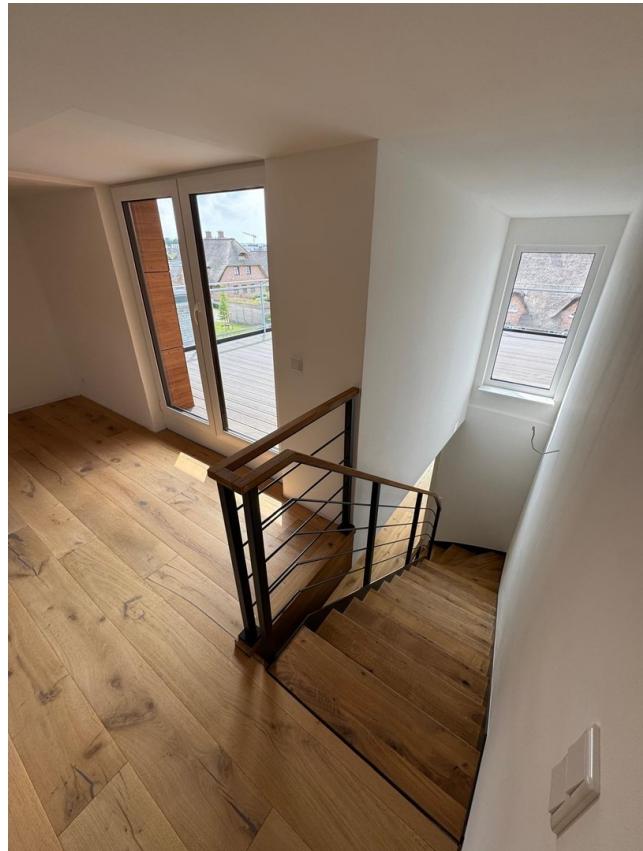
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



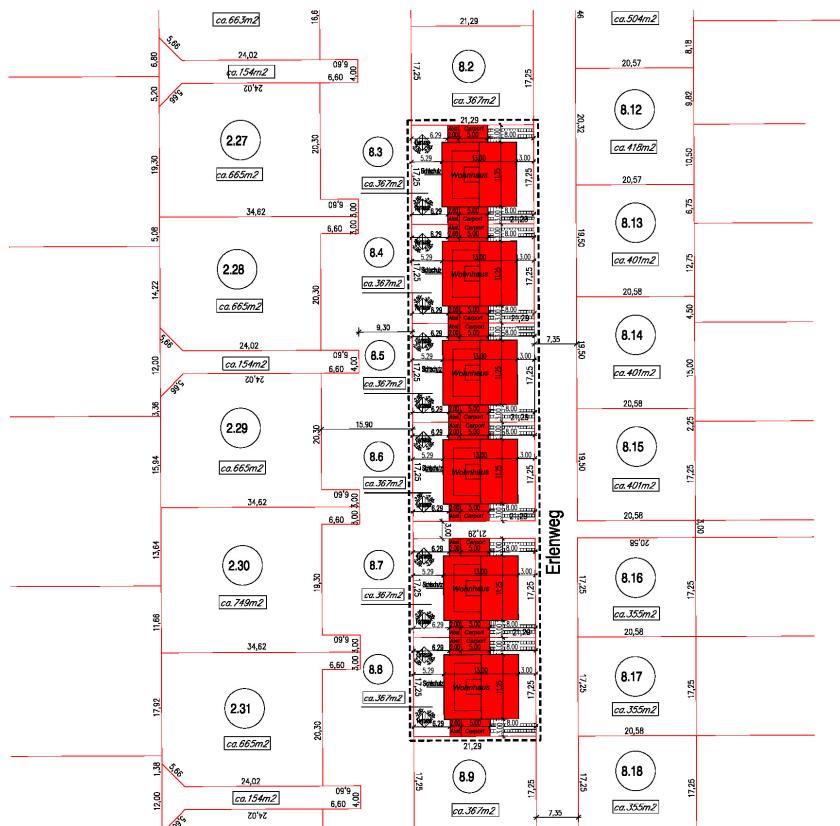
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

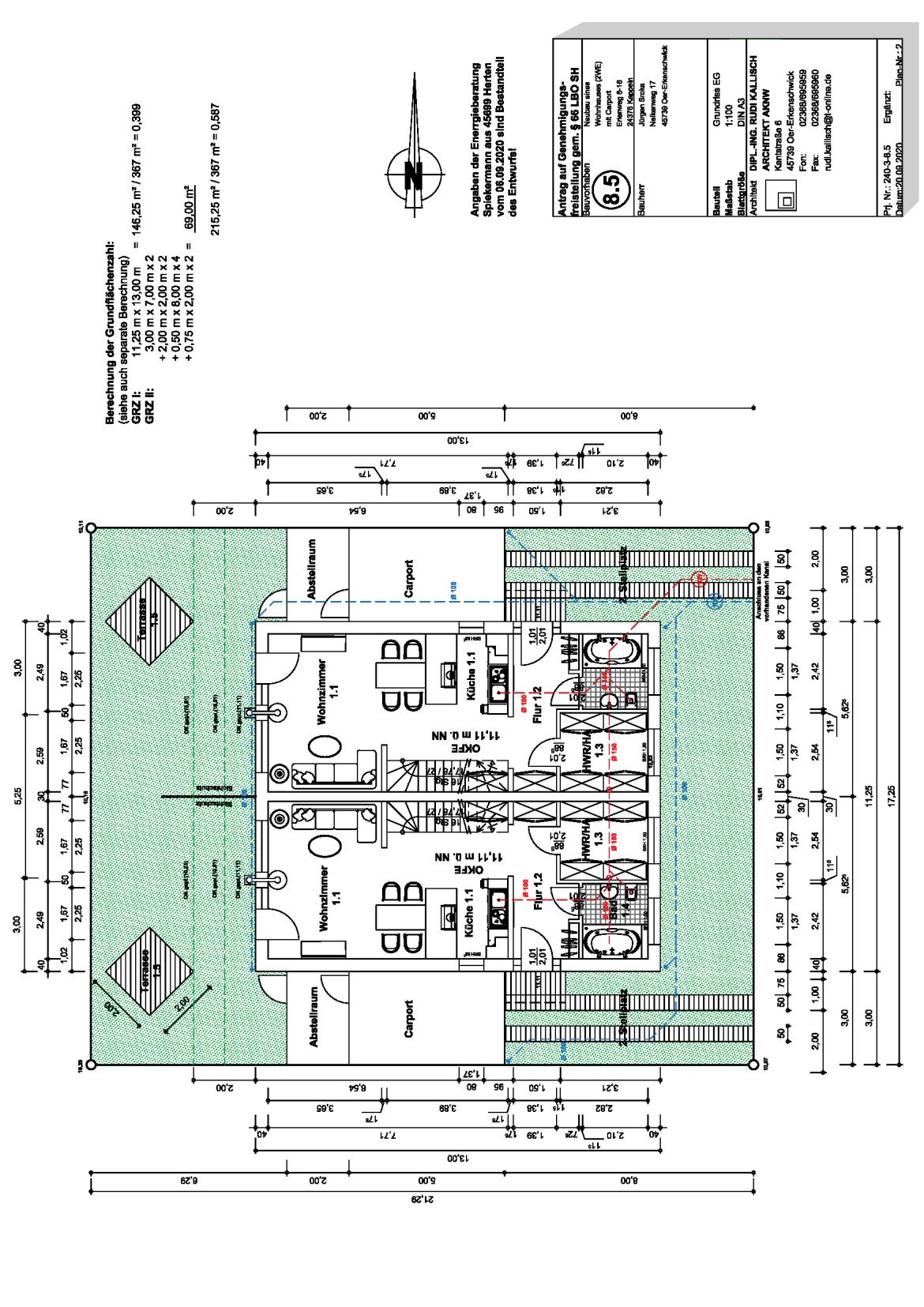


# Exposé - Grundrisse

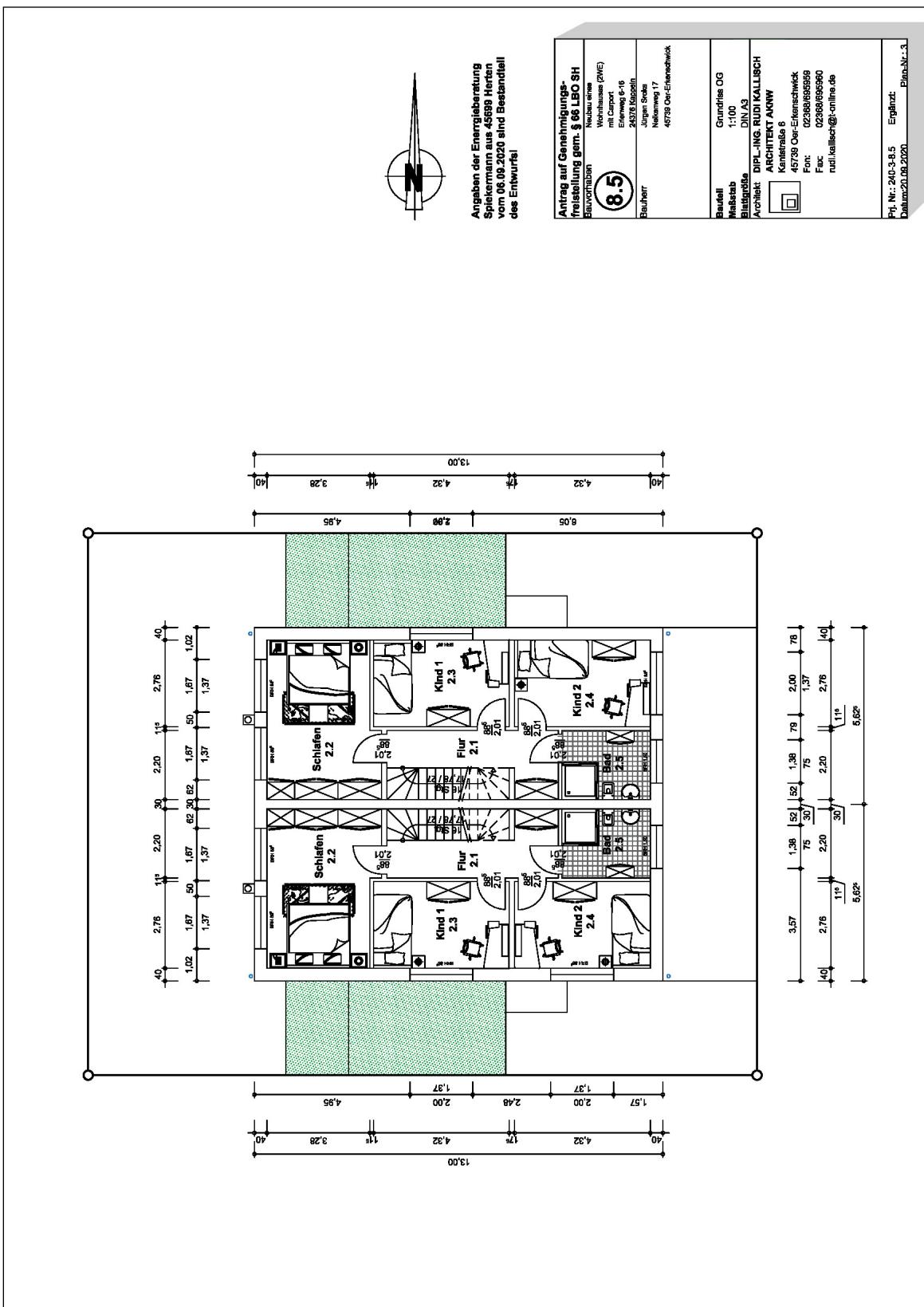


Bauantrag gem. §68 LBO SH (Genehmigungsfreistellung)
Bauvorhaben Neubau von 8 Häusern mit je zwei Wohnheiten Erlenweg 6-16 24378 Kappeln
Bauherr Jürgen Sroka Nelkeweg 17 45739 Oer-Erkenschwick
Bautell Lageplan
Architekt DIPL.-ING. RUDI KALLISCH ARCHITEKT AKNW
Kanzleistrasse 6 45739 Oer-Erkenschwick Fax: 02388/659599 Fax: 02388/659590 rudi.kallisic@t-online.de
Projekt-Nr. 240-3 Datum: 15.09.2020 M: 1:500 Plan-Nr. 5

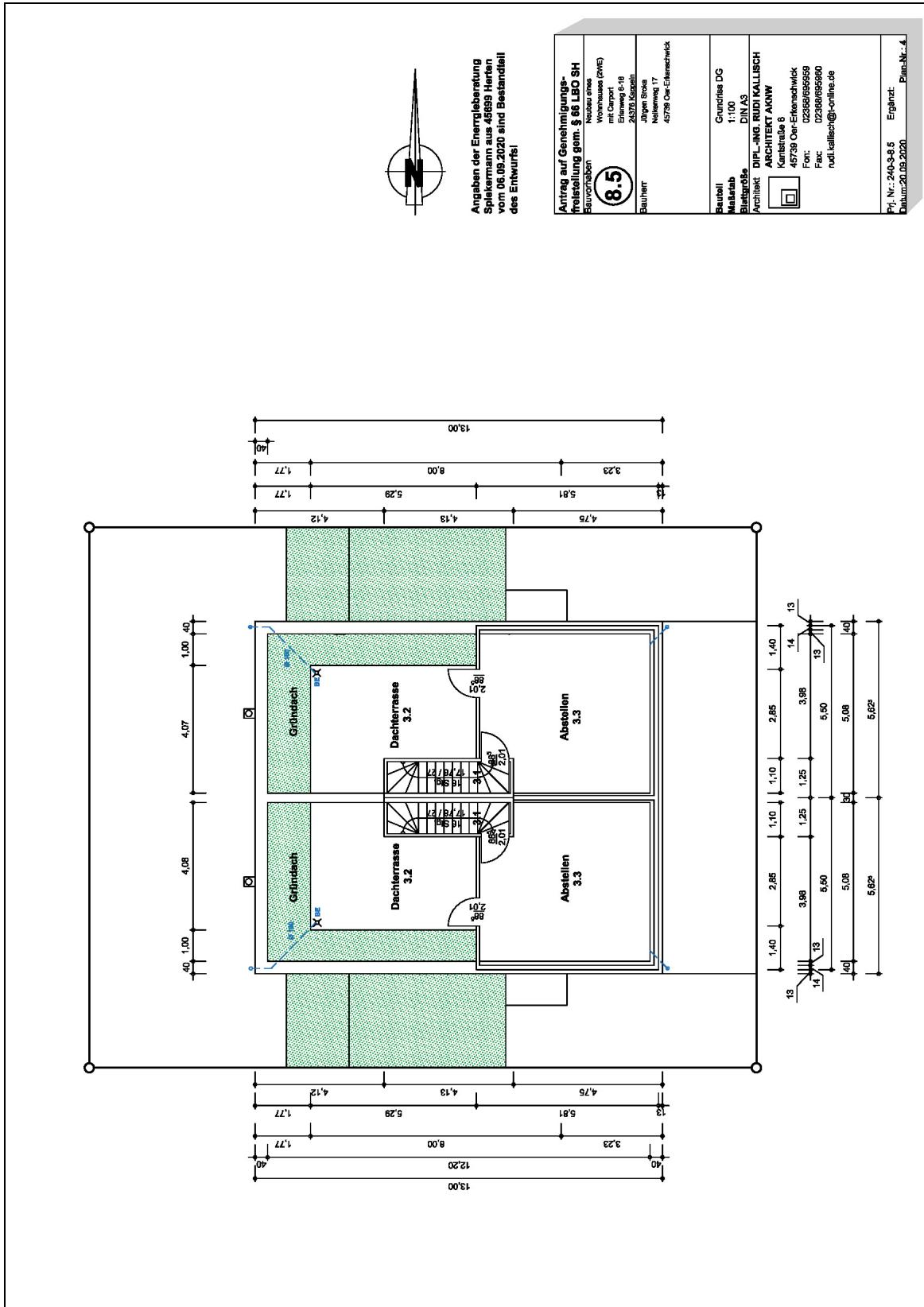
# Exposé - Grundrisse



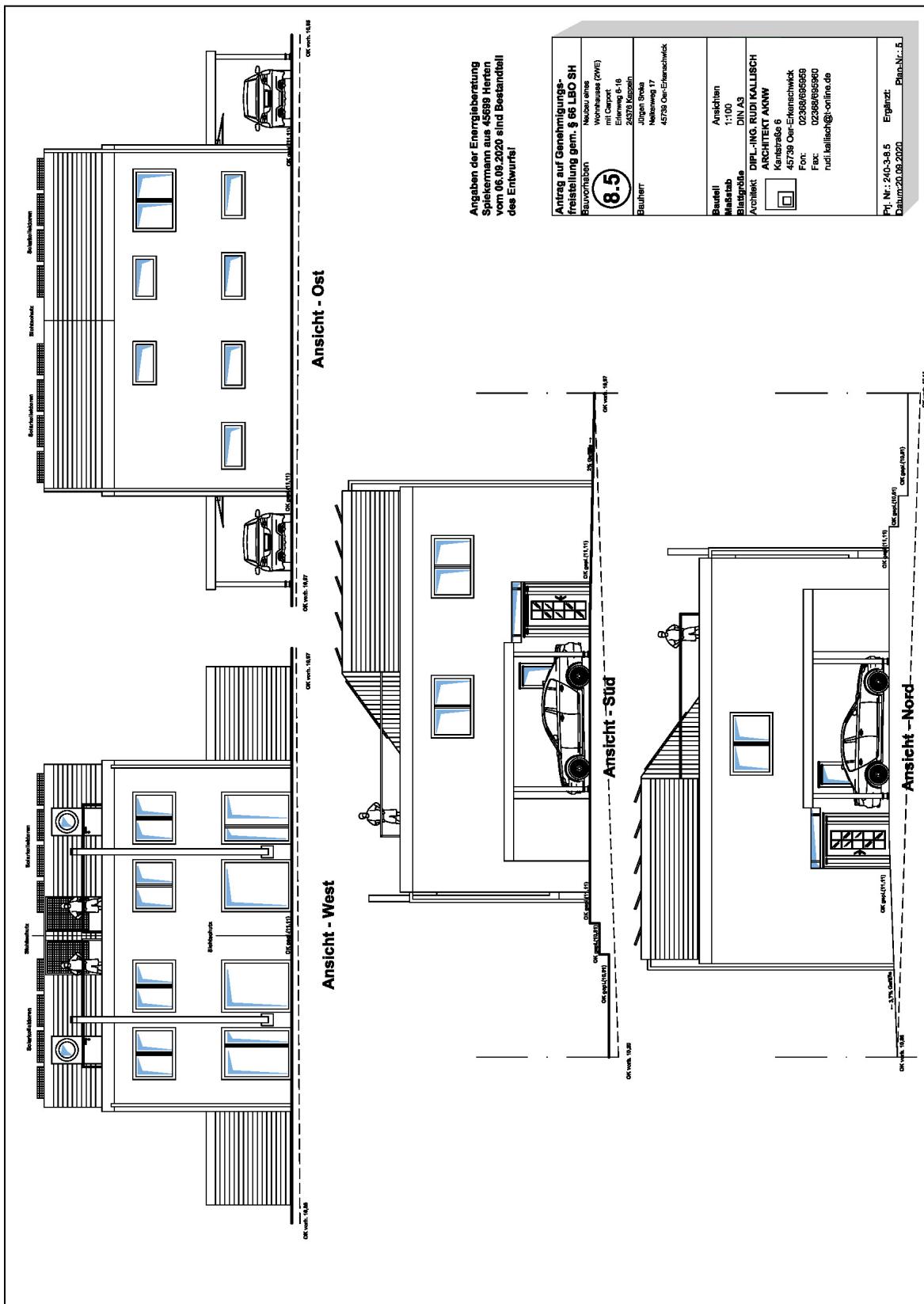
# Exposé - Grundrisse



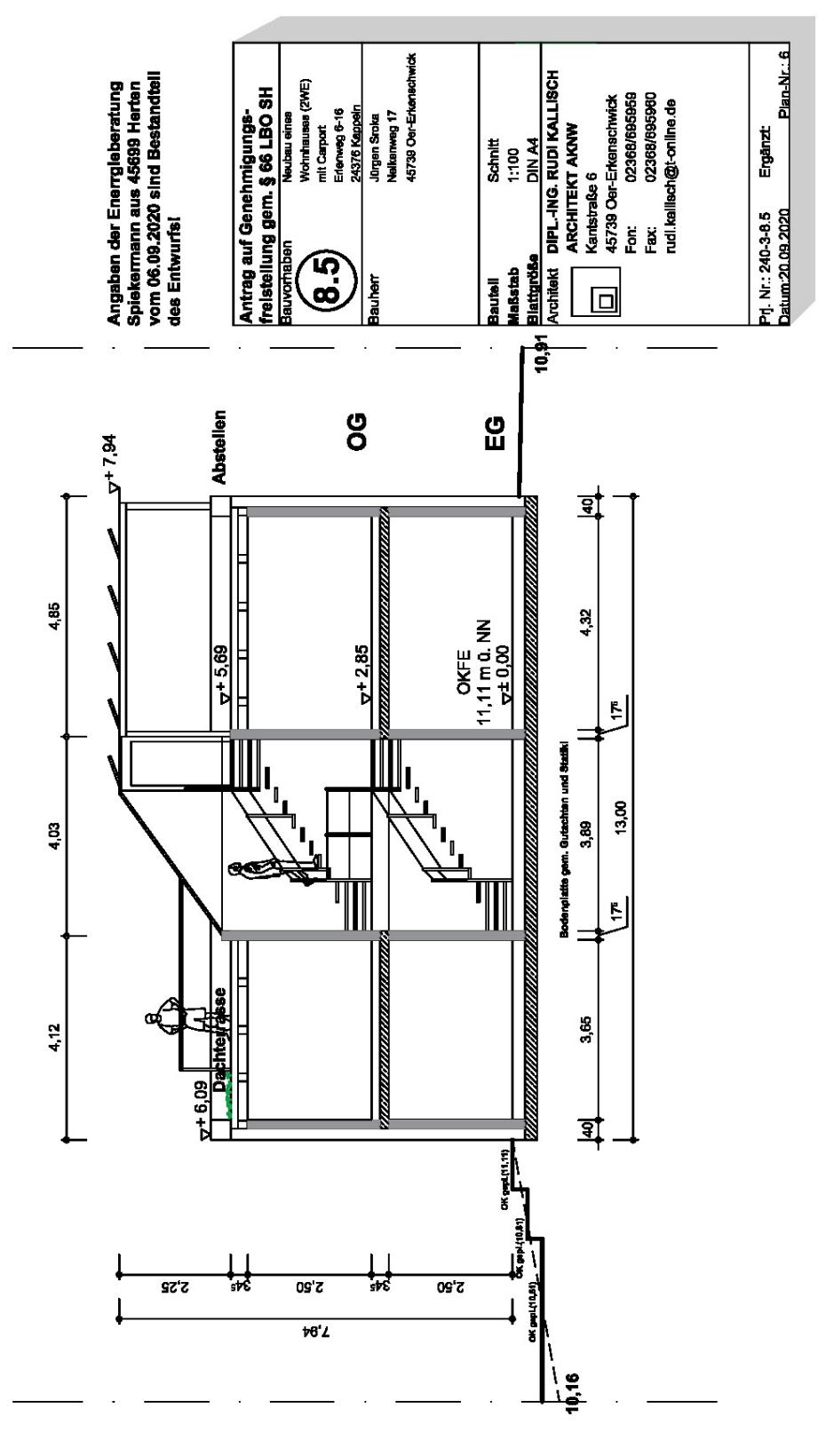
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1.  
2.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

31.08.2030

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2025-006024805

1

## Gebäude

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



## 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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

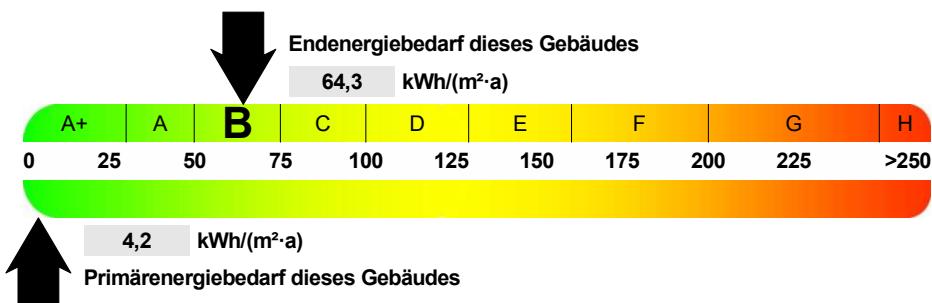
Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2025-006024805

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> -18,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 4,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 51,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·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

64,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

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

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

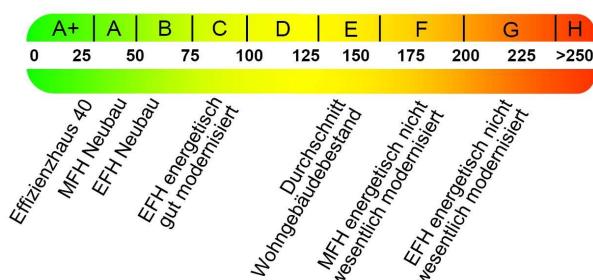
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2025-006024805

3

## Energieverbrauch



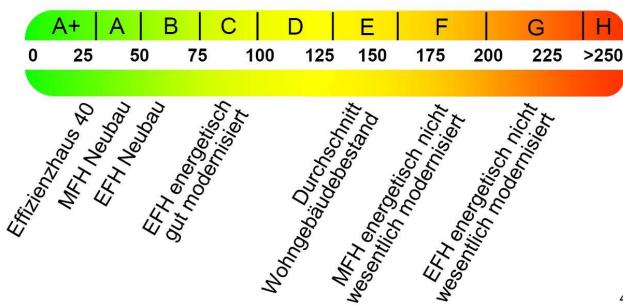
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

## 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 ( $A_N$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## **Empfehlungen des Ausstellers**

## Registriernummer<sup>2</sup>

SH-2025-006024805

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

#### **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

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)**

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 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 Wärmegewinne 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 CO<sub>2</sub>-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<sup>T</sup>). 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 sicher gestellt 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 Endenergiedecke 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



ERLENWEG 6-10 — 24376 KAPPELN

## Exklusive Doppelhaushälfte mit Schleiblick von der Dachterrasse

GESAMTFLÄCHE

ca. 156 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS

499.000 EUR

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ca. 184 m<sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE

ca. 128 m<sup>2</sup>



## Eckdaten

Gesamtfläche

ca. 153 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

ca. 184 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

499.000 EUR

Wohnfläche

ca. 128 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

ca. 30 m<sup>2</sup>

Baujahr

2023

Anzahl Zimmer

4

Gesamtanzahl Stellplätze

2

Heizung

Zentralheizung, Fernwärme

Moderne KFW 55 Effizienz-Haushälften

✓

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 Kappelner 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 m<sup>2</sup> 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 Kappelner 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.



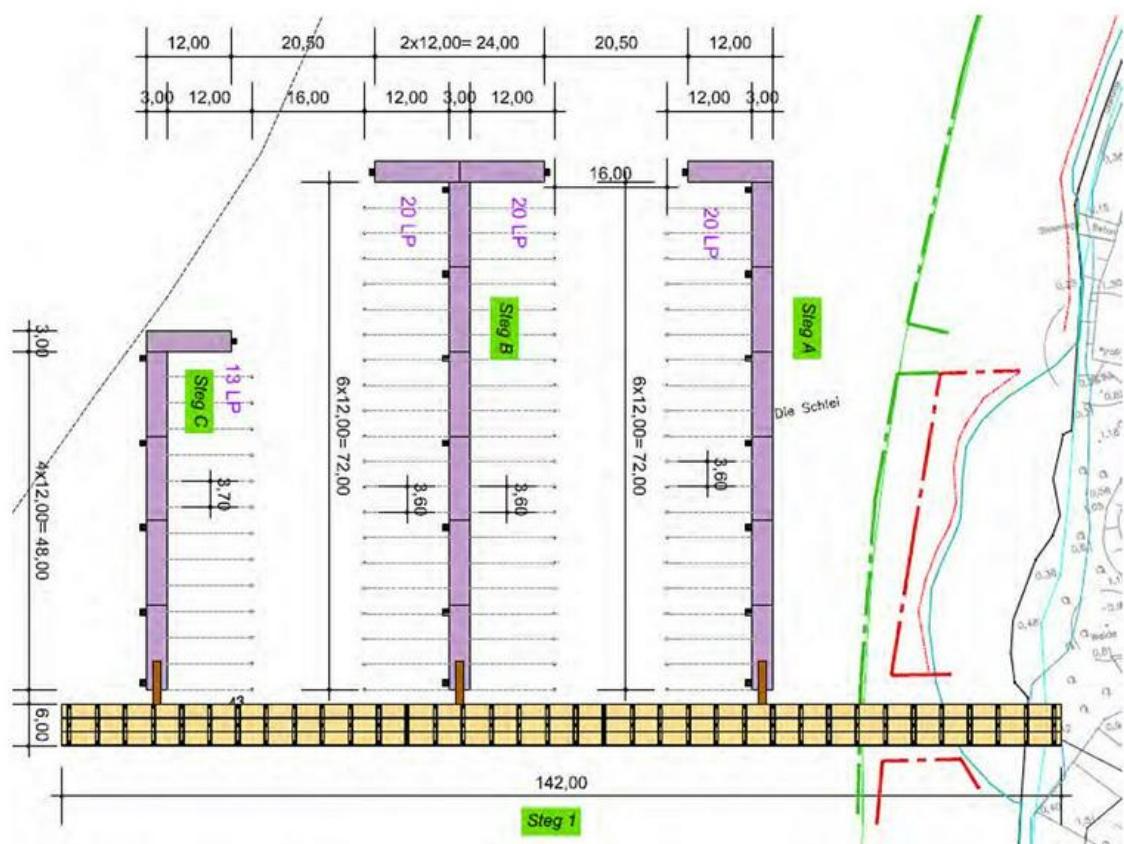
Weitblick von der Dachterrasse auf die Schlei und Felder ...



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



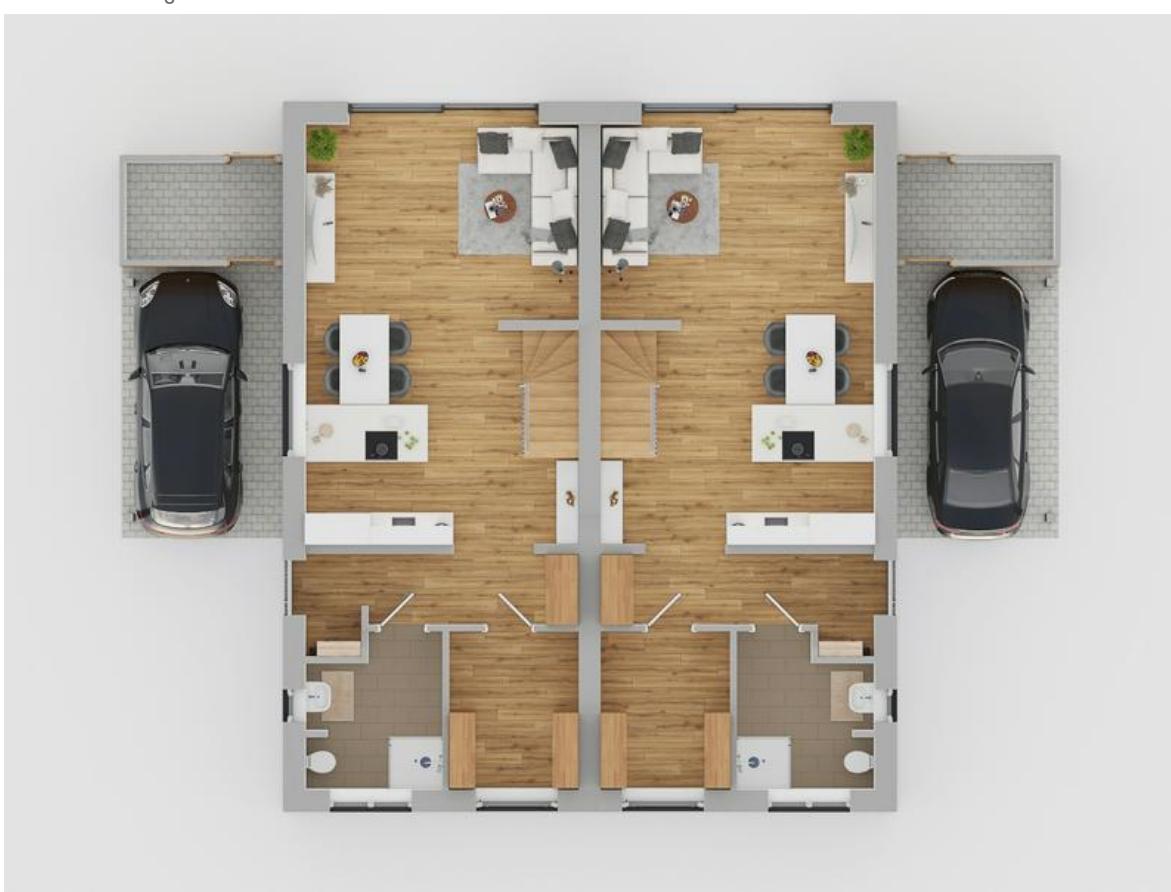
Marina – Schleiterrassen



Optional können Bootsliegeplätze erworben werden



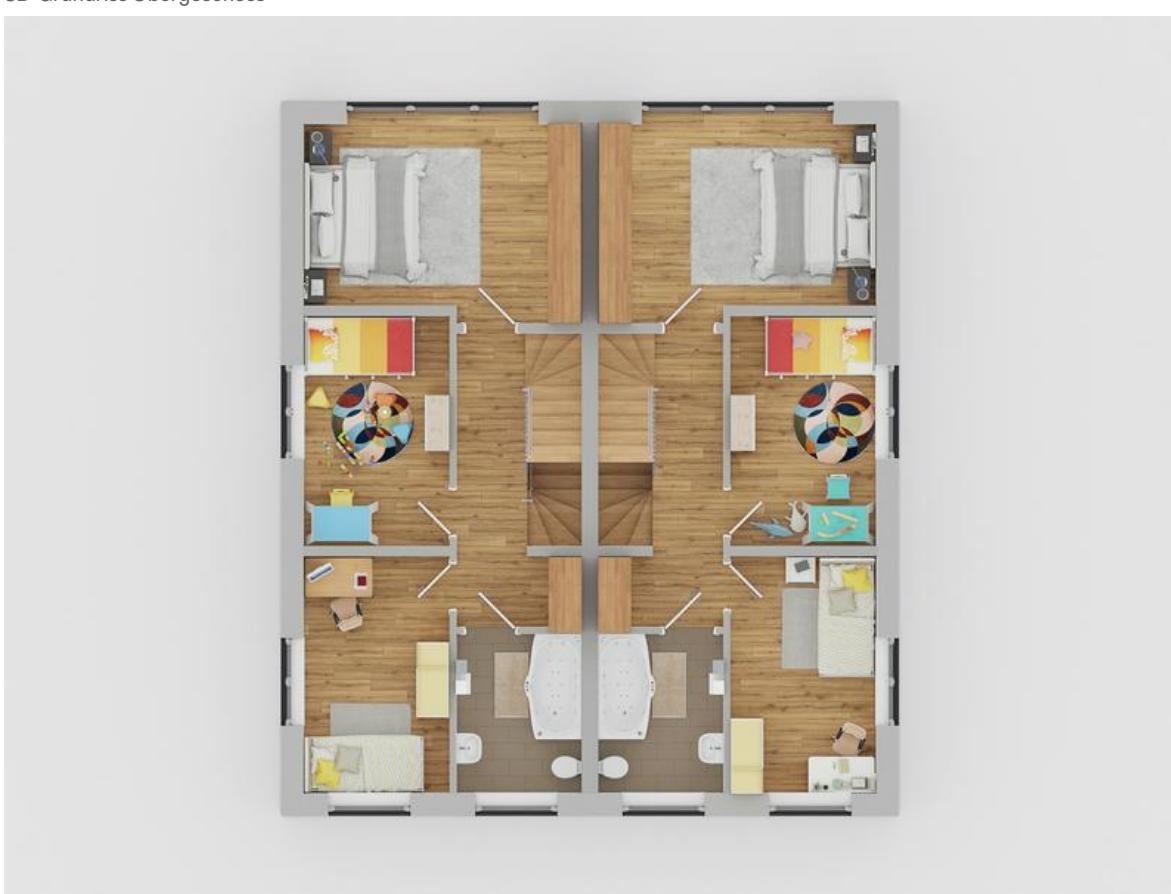
3D-Grundriss Erdgeschoss



3D -Grundriss Erdgeschoss



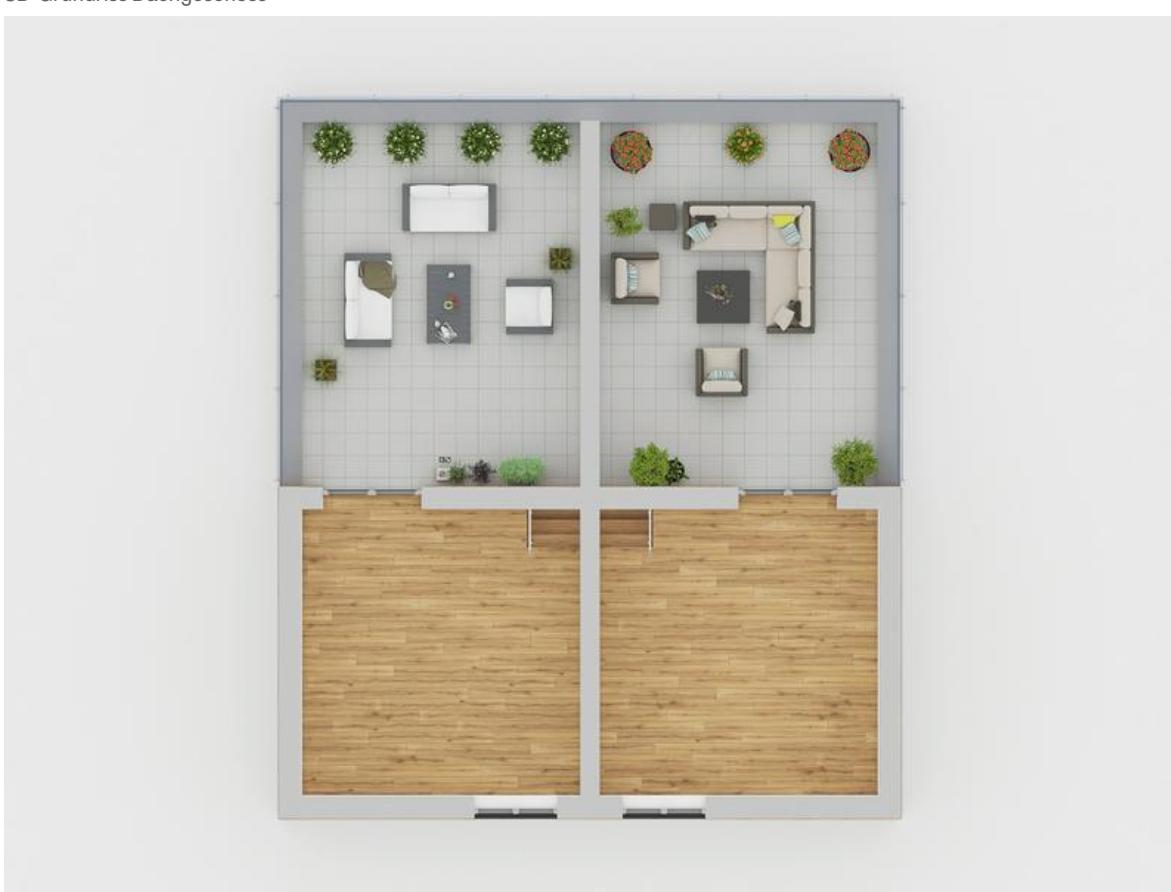
3D-Grundriss Obergeschoss

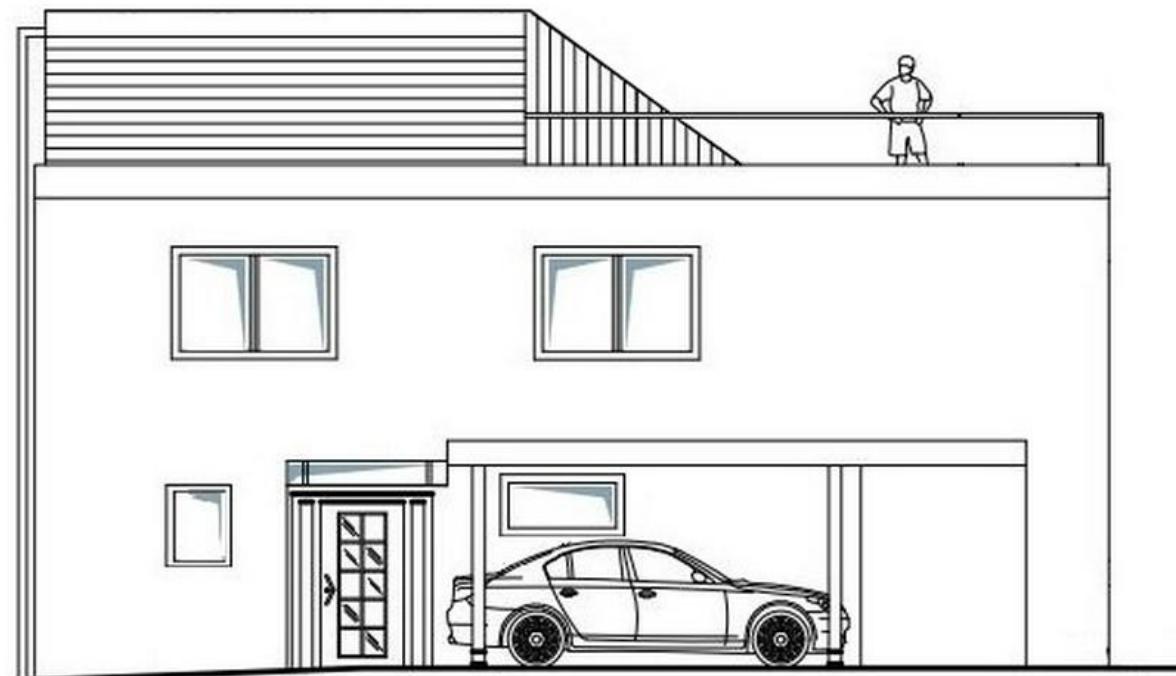


3D-Grundriss Obergeschoss



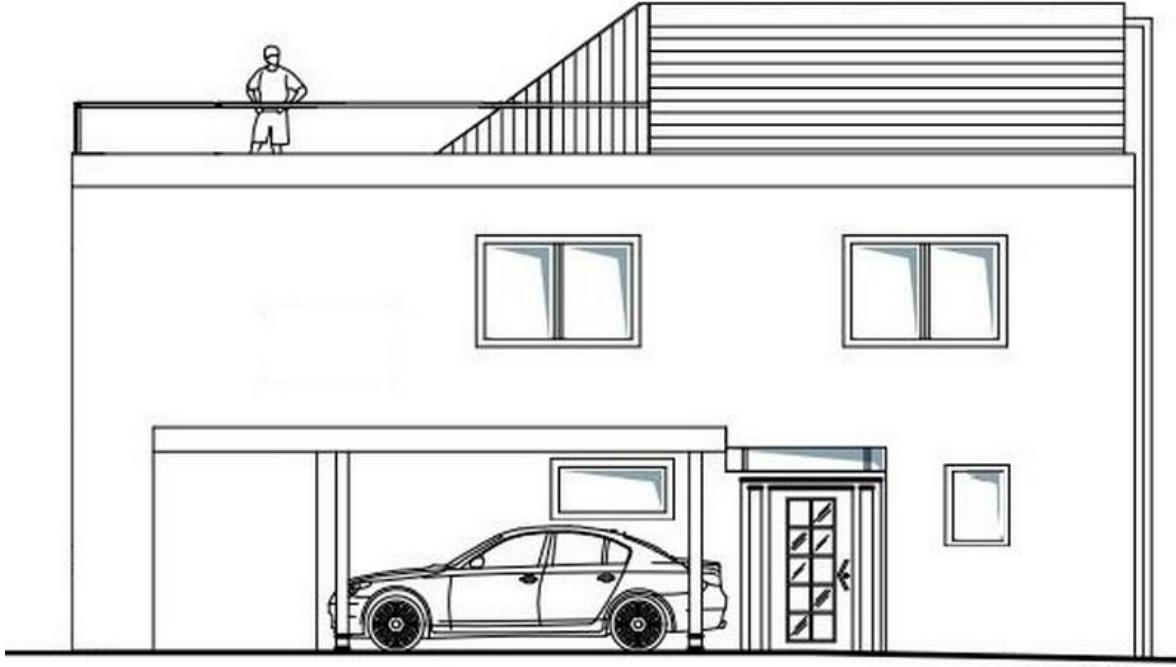
3D-Grundriss Dachgeschoss





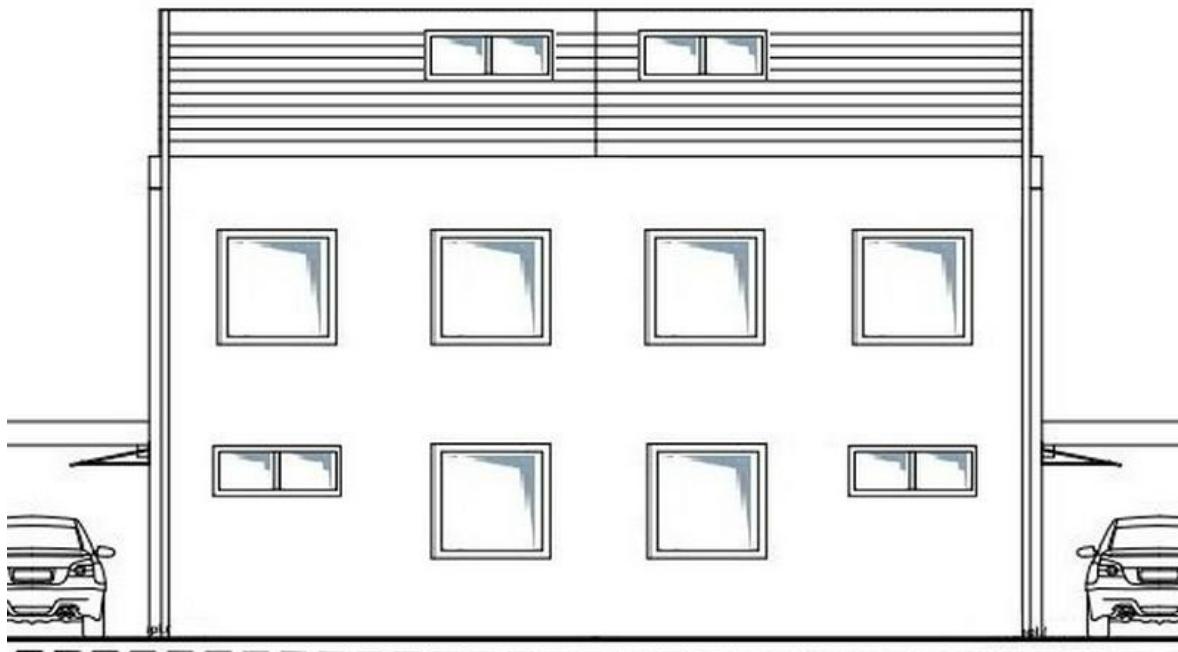
**Ansicht - Nord**

Ansicht - Nord



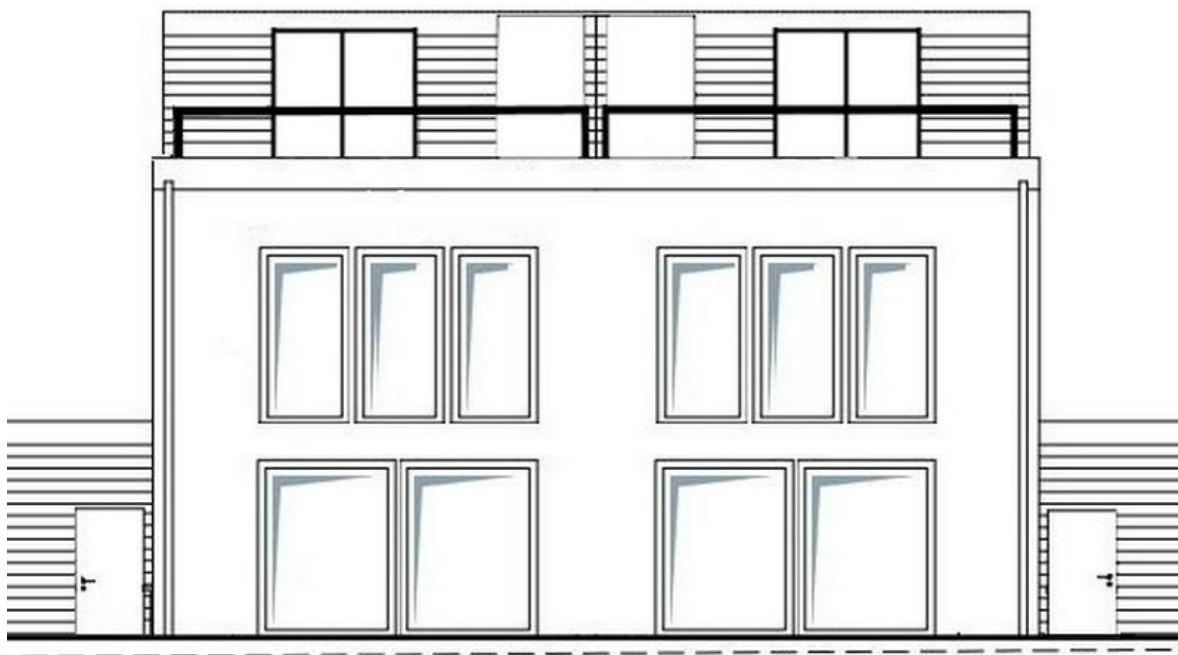
**Ansicht - Süd**

Ansicht - Süd



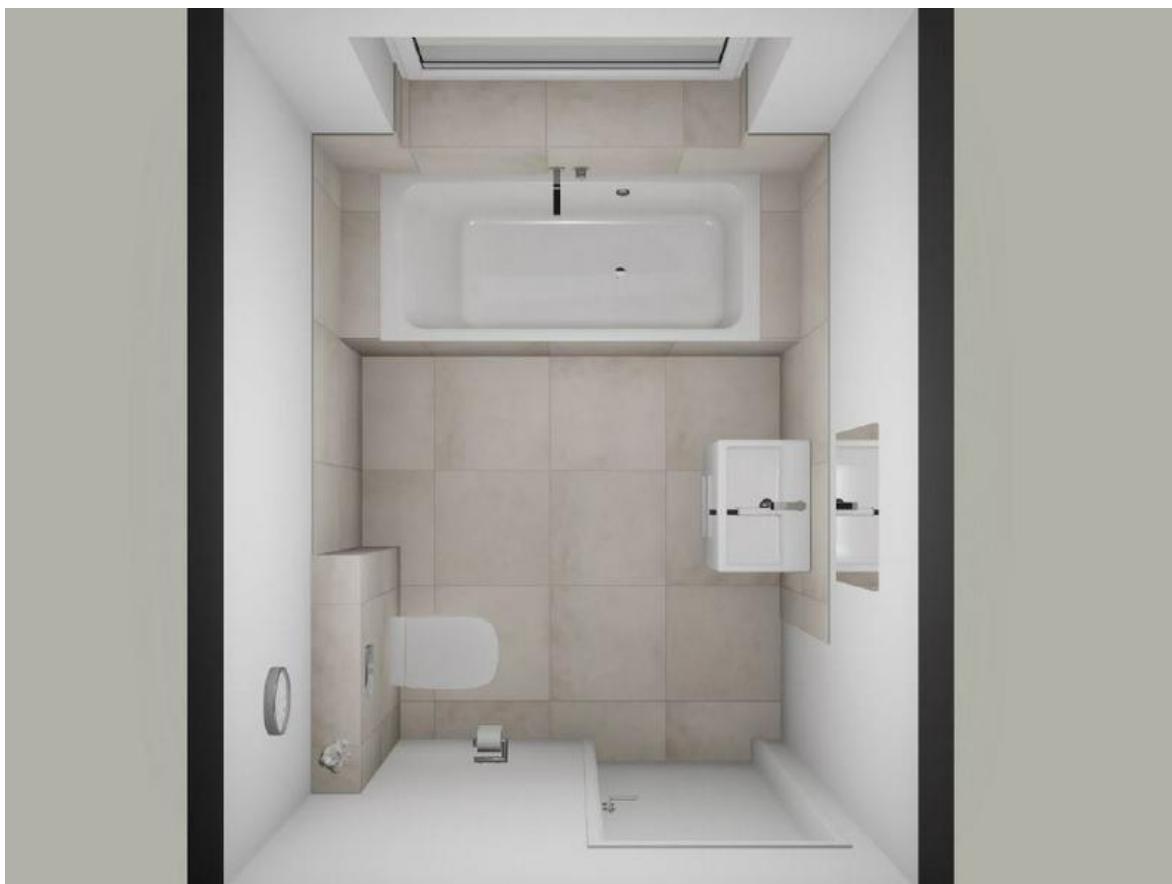
**Ansicht - Ost**

Ansicht - Ost



**Ansicht - West**

Ansicht - West





Die Stadt Kappeln an der Schlei



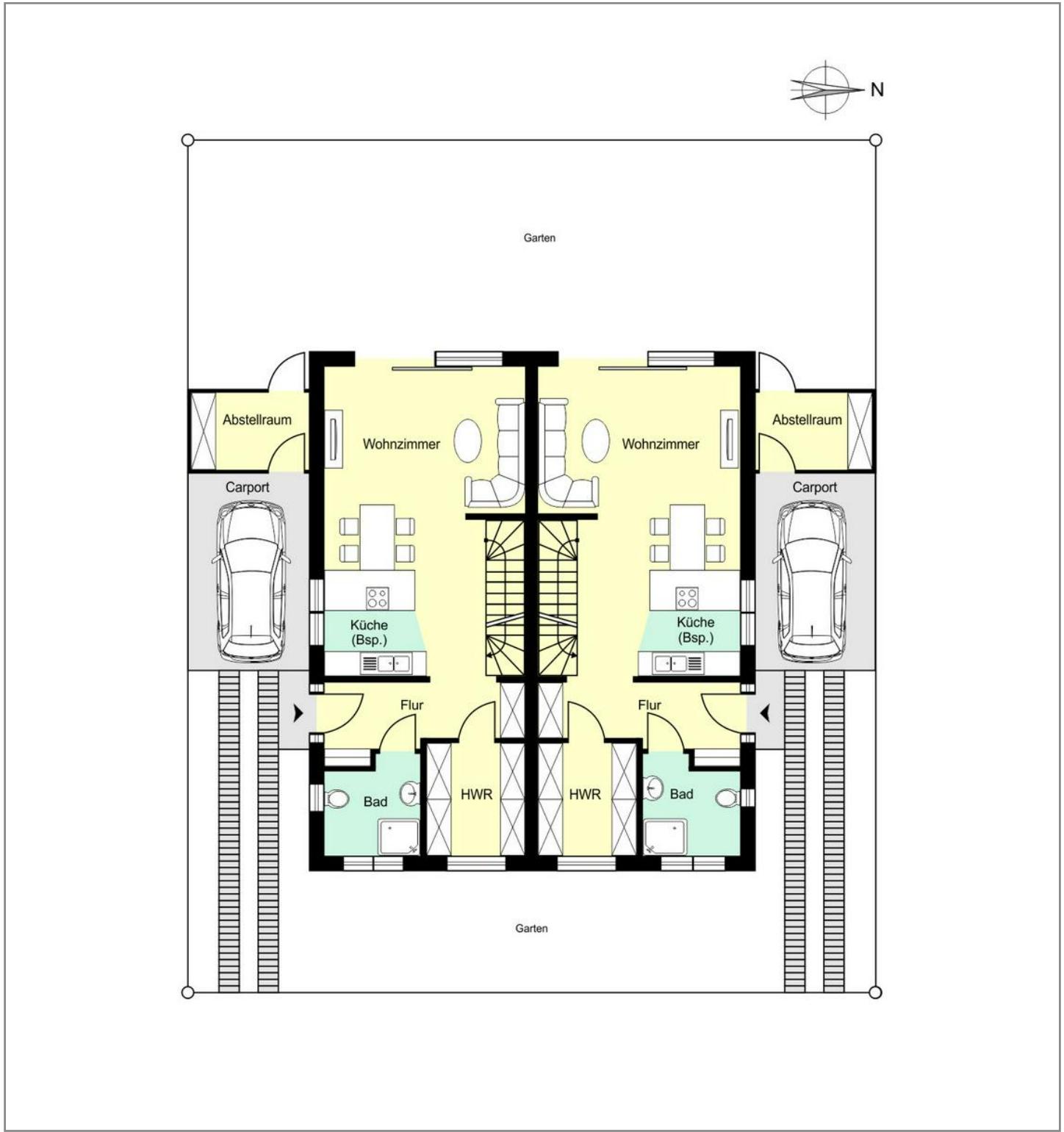
Schleiterrassen



Impression - Schlei



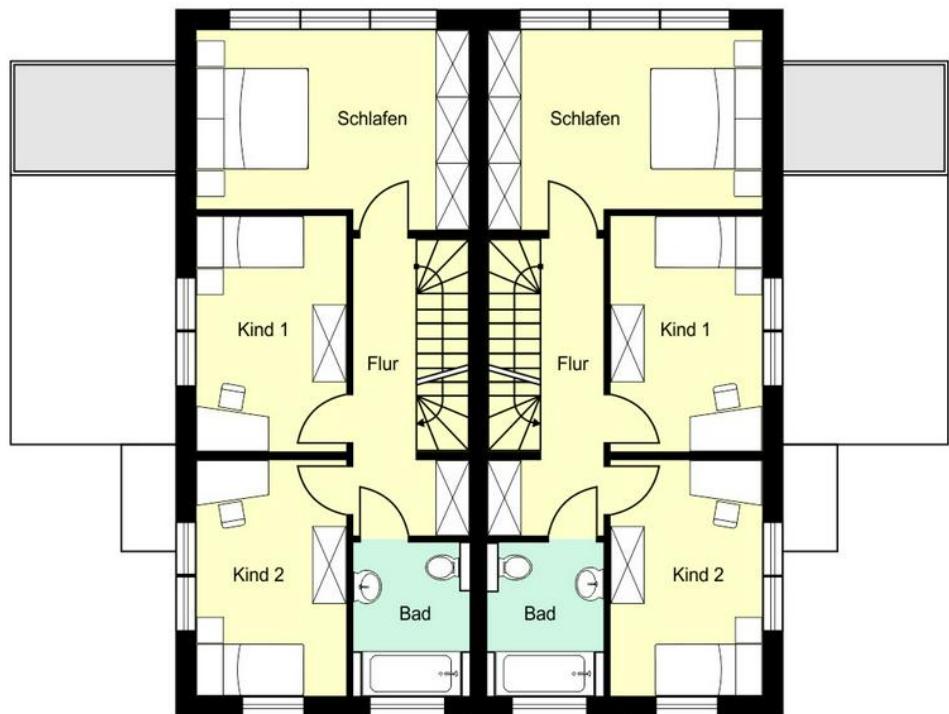
Impression - Kappeln



Grundriss Erdgeschoss

## Grundriss

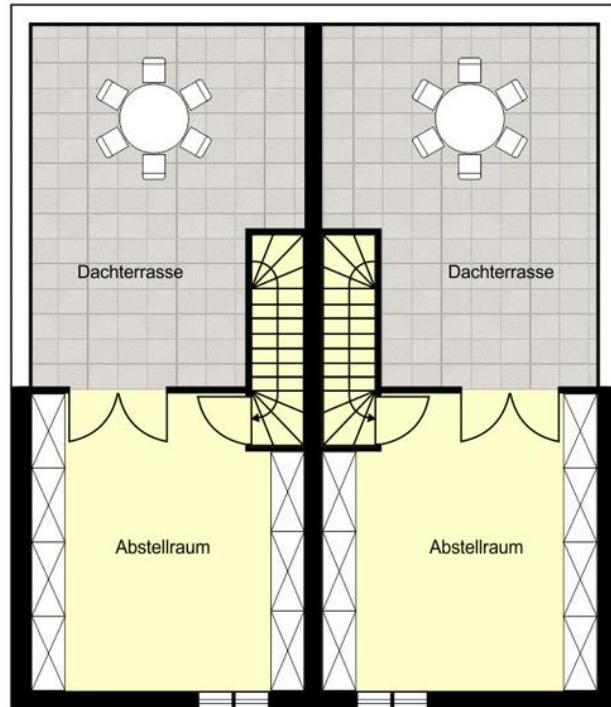
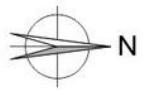
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



Grundriss Obergeschoss

## Grundriss

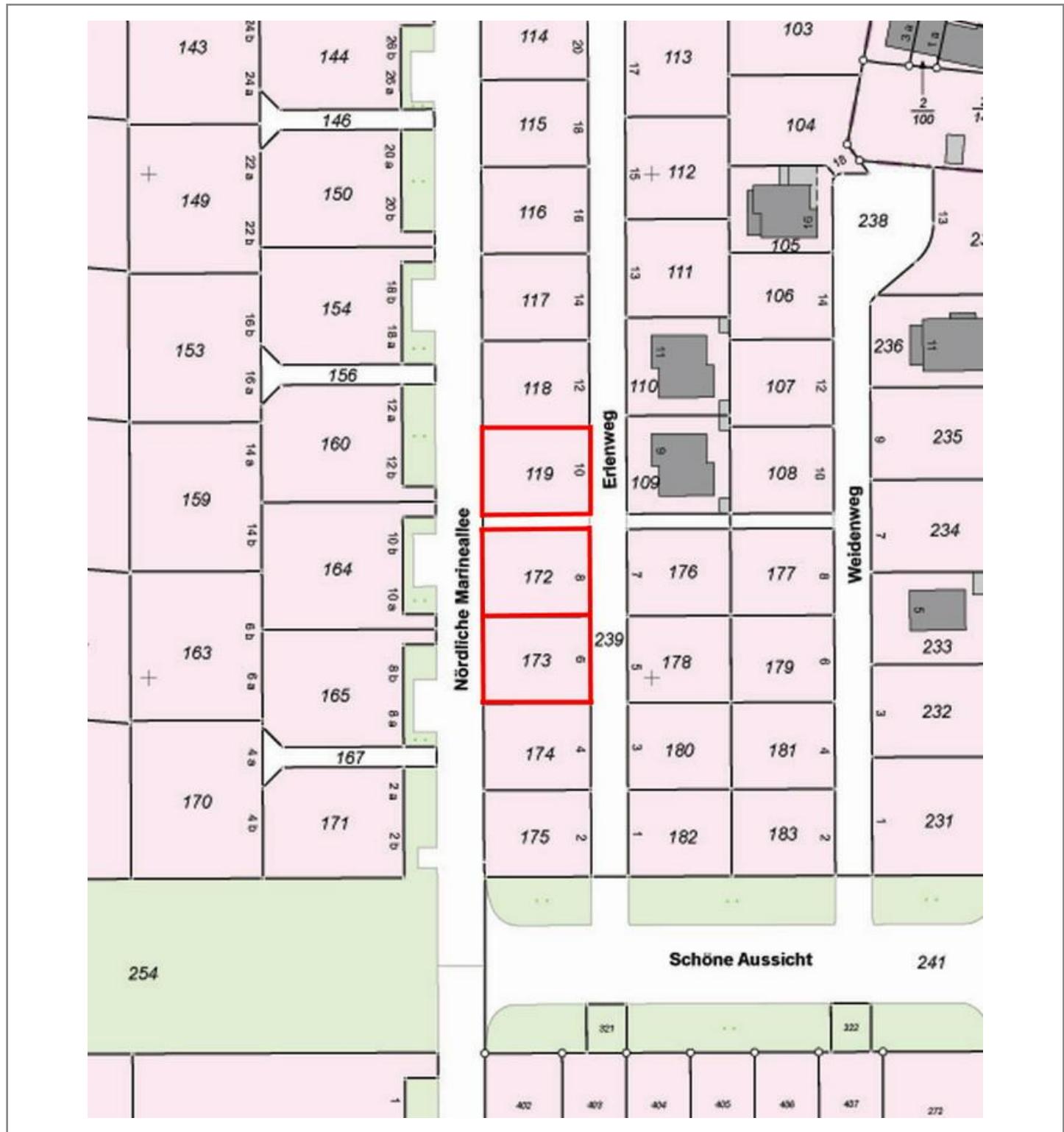
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



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