

Exposé

Zweifamilienhaus in Kappeln Doppelhaus mit vielen Möglichkeiten



Objekt-Nr. **OM-444031**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Frank

24376 Kappeln
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	764,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten hier unser Haus mit vielen Möglichkeiten zum Kauf an. Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe zu den Schleiterrassen in Kappeln und besteht aus zwei Doppelhaushälften, von denen eine vermietet ist. In den letzten Jahren haben wir umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Wohnung A hat 3 Zimmer, ca. 74. m² Wohnfläche und wurde 2015 komplett saniert. Es wurden alle Fliesenböden erneuert, Gäste WC und Bad erneuert, eine neue Einbauküche eingebaut und alle Räume neu tapeziert. Im Jahr 2022 haben wir noch einmal im Wohnzimmer den Fußboden erneuert und neu gestrichen. Wohnung A ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt zur Zeit 8400 €/Jahr. Wohnung B hat 4 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 85 m². Auch hier wurde in den letzten Jahren viel Arbeit und Geld investiert. Im Winter 2019/2020 haben wir das Erdgeschoss komplett entkernt. Auch hier wurden alle Fliesen in Flur, Gästetoilette und der Küche erneuert, eine hochwertige Küche eingebaut und zusätzliche Steckdosen installiert. 2022 haben wir noch das Zimmer im Dachgeschoss, den oberen Flur und das Arbeitszimmer renoviert. Auch hier wurden alle Fußböden erneuert und die Wände gestrichen. 2023 haben wir noch das Schlafzimmer renoviert. Auch hier mit neuem Boden und Wände gestrichen.

Die Schlafzimmer zum Garten sind beide mit einem Balkon ausgestattet.

So hat man von oben einen schönen Blick in den Garten.

Beheizt wird alles mit einer modernen Wärmepumpe von 04.2025.

Im Außenbereich gibt es eine Garage mit Abstellraum, ein Gartenhaus und ein Geräteschuppen.

Es ist eine 10.6 KWP PV-Anlage, mit einem 10 KWh Speicher installiert.

Diese ist im Preis nicht enthalten, da es sich hierbei um ein Mietkauf über die Fa. ENPAL handelt. Die Anlage ist aber verhandelbar, da entweder die Anlage gekauft werden kann oder der Mietkaufvertrag übernommen werden könnte.

Lademöglichkeit für E-Auto ist vorhanden.

Für nähere Informationen stehen wir gern zur Verfügung. Der Wert gemäß Wertermittlung beträgt 594.000.-€.

Des Weiteren gibt es die Möglichkeit den Eingangsbereich durch einen Anbau zu vergrößern. Entwürfe und die Baugenehmigung liegen bereits vor.

Hierbei handelt es sich um einen Privatverkauf. Keine Provision

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in der schönen Stadt Kappeln und liegt in einer ruhigen Sackgassenlage und trotzdem sehr Zentral.

Kappeln liegt an der Schlei und ist eine touristisch geprägte Stadt mit Hafen, Gastronomie und Geschäften. Gerade bei Touristen, Wassersportlern, Anglern und Fahrradfahrern ist Kappeln sehr beliebt.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten, die Grundschule, Arzt und Zahnarzt befinden sich alle innerhalb von einem Kilometer. Die Schlei und ein schöner Wald mit Schleizugang und Badestelle sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ein Yachthafen mit freien Bootslichegeplätzen ist fußläufig erreichbar. Zum Strand sind es mit dem Auto ca. 5 Minuten.

Das Stadtzentrum mit Hafen ist ca. 2 km entfernt. Hier gibt es viel Gastronomie und Geschäfte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht 2

Exposé - Galerie



Sicht vom Garten



Terrasse Wohnung a

Exposé - Galerie



Einbauküche Wohnung a



Bad Wohnung a

Exposé - Galerie



Bad Wohnung a



Schlafzimmer 1 Wohnung a

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung a



Gäste WC Wohnung a



Gäste WC Wohnung a

Exposé - Galerie



Küche Wohnung b



Küche Wohnung b

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Wohnung b



Wohnzimmer Wohnung b

Exposé - Galerie



Sitzecke Wohnzimmer Wohnung b



Arbeits/Schlafzimmer 2 Woh. b

Exposé - Galerie



Bad Wohnung b



Bad Wohnung b

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung b



3. Schlafzimmer Wohnung b

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Gäste WC Wohnung B



Gäste WC Wohnung B

Exposé - Galerie



Gartenhaus Wohnung b



Ausblick von Badestelle Wald

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** SH-2026-006351185 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **31,4** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

56,1 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

101,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert 101,0 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 119,8 kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
Energetische Qualität der Gebäudehülle³	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Ist-Wert 0,44 W/(m ² ·K) Anforderungswert 0,56 W/(m ² ·K)	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **56,1 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG²

- Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71h)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromnetzheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Heizheizung (§ 71i)
- Solarthermie-Heizheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ³	Anteil EE ⁴ der Einzelanlage	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁷
Summe ⁶			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁴

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁶	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

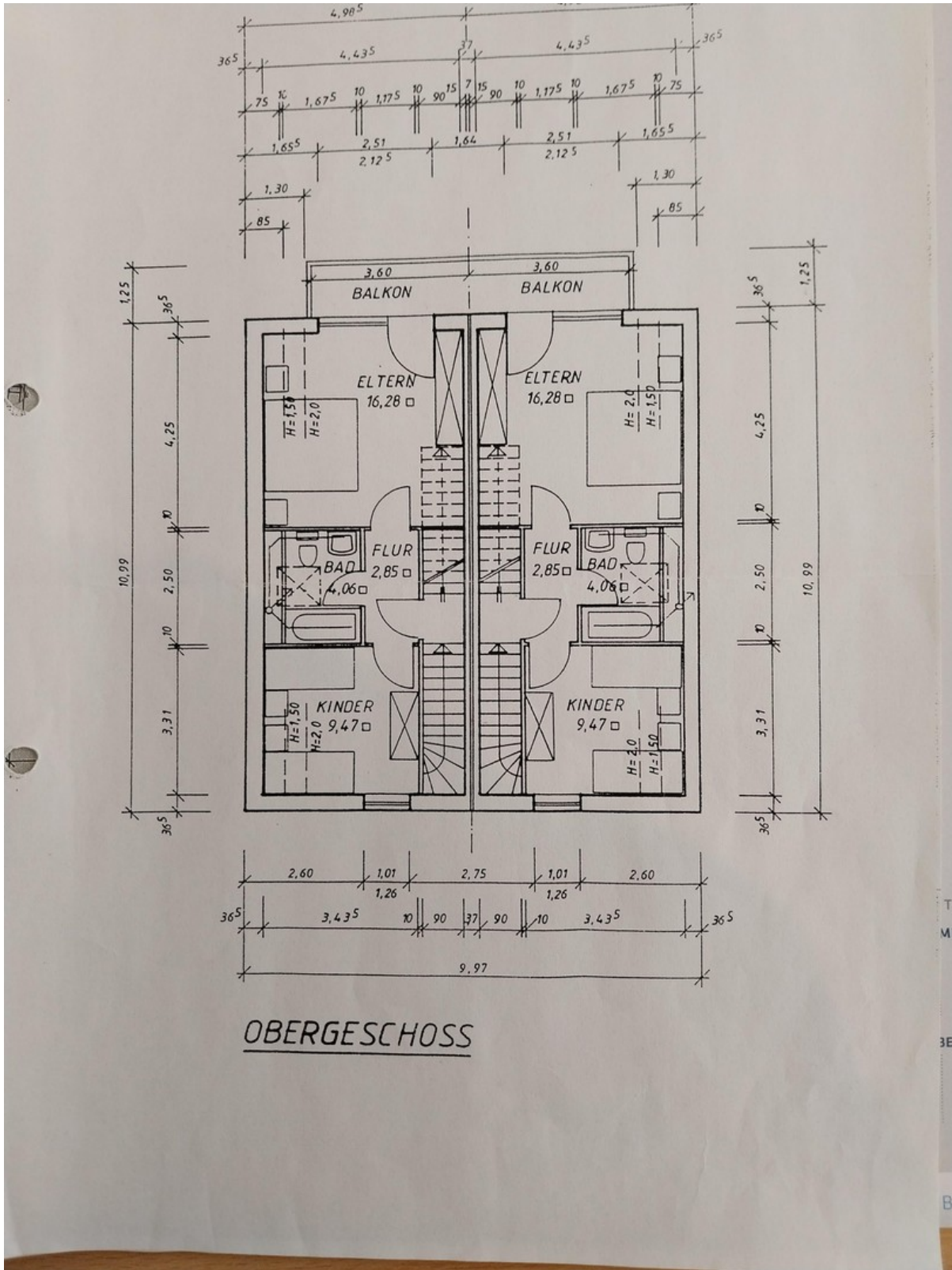
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachrechnung möglich
4 EPH: Erdfernerwärme, MFP: Meeresfernerwärme
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder ausgebaut worden sind oder einer Übergangsbegrenzung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Höfgenoth Software AG, Energieberater-Wohnen 13.4.7

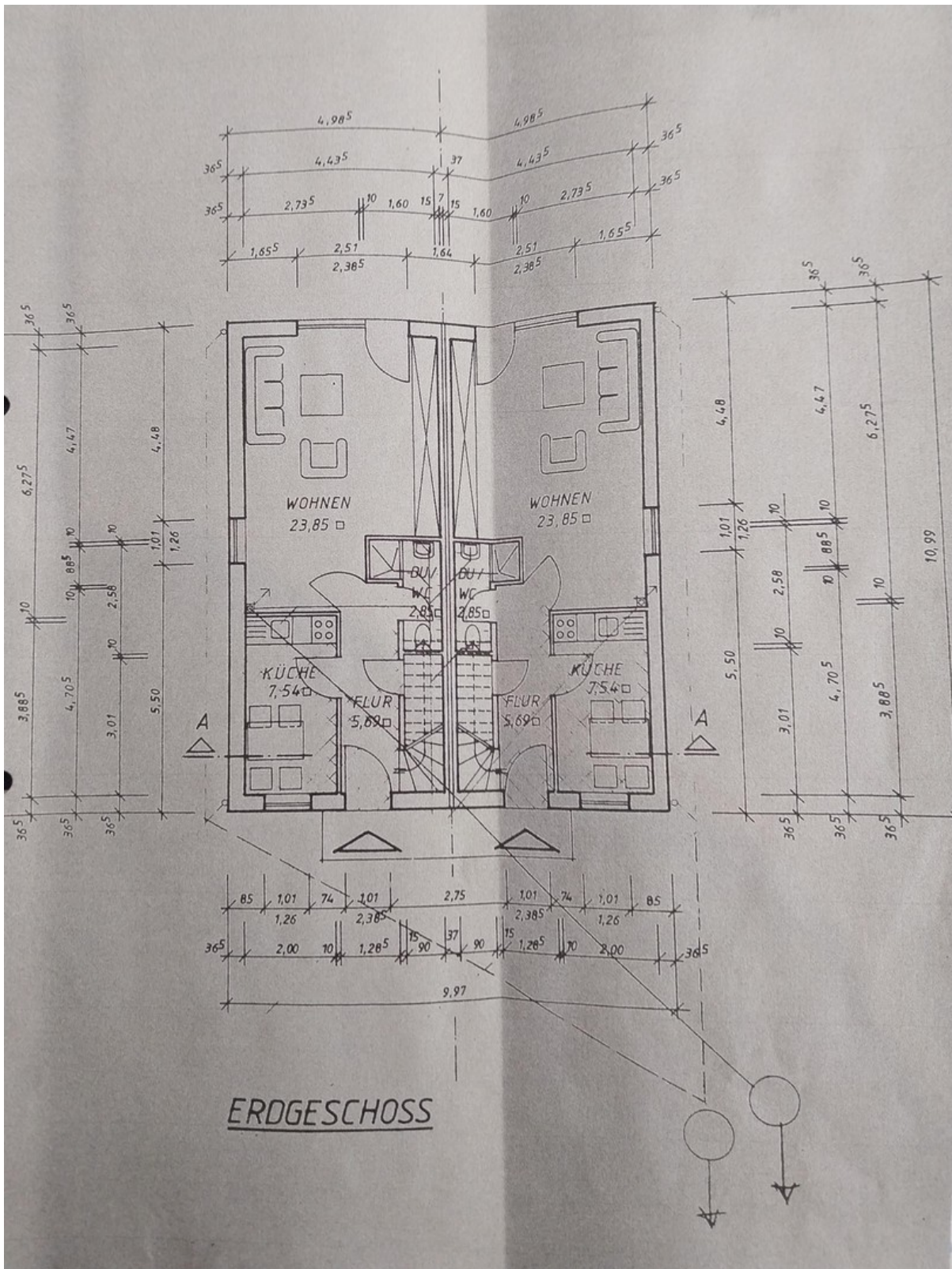
<https://www.ohne-makler.net/immobilie/444031/>

Seite 16/19

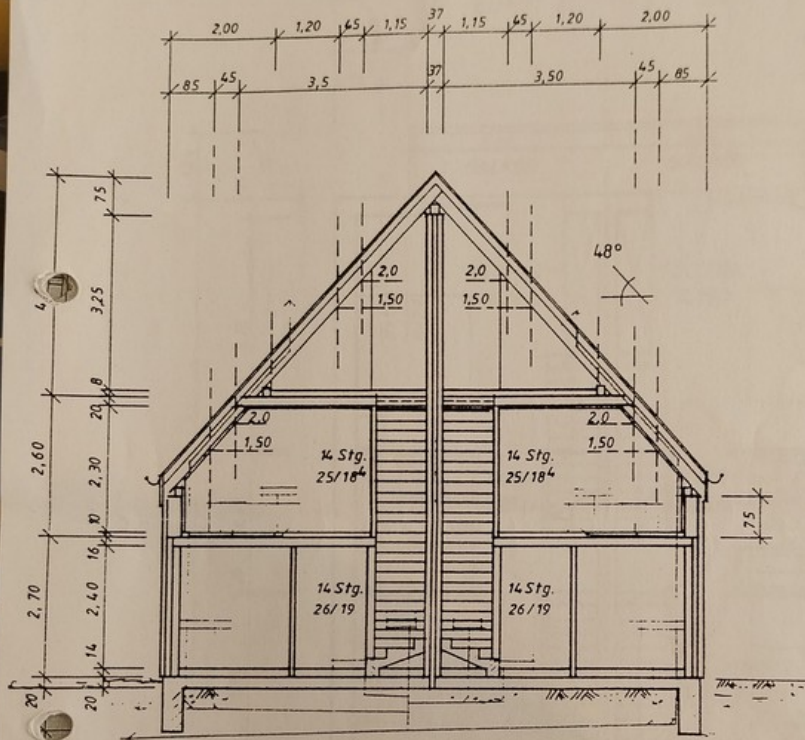
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A

NEUBAU EINES DOPPELHAUSES

BAUHERR: K.u.S. Finanz, Lammershagener Str. 223
33699 Bielefeld

BAUTEIL: Erdgeschoss u. Schnitt M 1:100

BAUORT: B-PLAN NR. 23 „ELLENBERG - BARBARASTRASSE“
DER STADT KAPPELN

Bauherr
Handewitt d. 29.11.95

Planverfasser