

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kappeln

### Saniertes freihstehendes EFH Haus mit Pool Schleiblick Ostsee Schleimünde Privat



Objekt-Nr. OM-447887

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Grüterich

Olperörweg 16  
24376 Kappeln  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	857,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Nutzfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen, dort wo andere Urlaub machen.

Saniertes und voll unterkellertes Einfamilienhaus mit pflegeleicht angelegtem Garten.

Große Terrasse in Südausrichtung.

Im Erdgeschoss befindet sich der große Wohnraum. Hier wurden zusätzlich alle notwendigen Anschlüsse erstellt, um eine Küche zu installieren. Im Weiteren sind im EG die Küche mit EBK, das Duschbad sowie ein Arbeitszimmer untergebracht.

Im Dachgeschoss gibt es ein Wannenbad und drei weitere Zimmer. Wobei zwei der Zimmer mit einer Türe abgeteilt sind.

In einem Zimmer ist ein Waschbecken installiert und es eignet sich hervorragend als Gästezimmer.

Das mittlere Zimmer hat einen sehr grossen Velux Fensterbalkon, von hier aus sieht man über die Schlei bis nach Port Olpenitz.

## Ausstattung

Alle notwendigen Sanierungsarbeiten wurden in den letzten zwei Jahren durchgeführt.

Die elektrische Vorbereitung für eine Wärmepumpe ist gegeben.

Aktuell wird mit neuer ÖL Brennwert Technologie und einem Kaminofen geheizt.

Das Duschbad im EG ist neu. Das Wannenbad im OG ist charmanter Altbestand.

Die gut erhaltenen Mahagonifenster wurden aufgearbeitet, lediglich die Kellerfenster wurden durch neue Kunststofffenster ersetzt.

Die Garage ist mit neuem elektrischen Sektionaltor versehen.

Das Haus ist in Massivbauweise mit einer Vormauerschale aus Kalksandstein errichtet worden. Ideale Voraussetzung für zusätzliche energetische Maßnahmen, da der Luftspalt mit einer Einblasdämmung versehen werden kann.

Barrierefreiheit ist weitgehend vorbereitet und kann in wenigen Schritten realisiert werden.

Der Pool neben der Terrasse ist ein SwimSpa mit Gegenstromanlage und Wellnessbereich.

Die Böden sind teilweise gefliest oder mit einer Vergussmasse versehen, dieses kann so belassen werden oder bietet idealen Untergrund für einen weiteren Bodenbelag.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Einzigartige Gelegenheit in unmittelbarer Nähe zur Schleimünde am Aussichtspunkt Schleimündeblick liegt diese Immobilie in einer Sackgasse.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

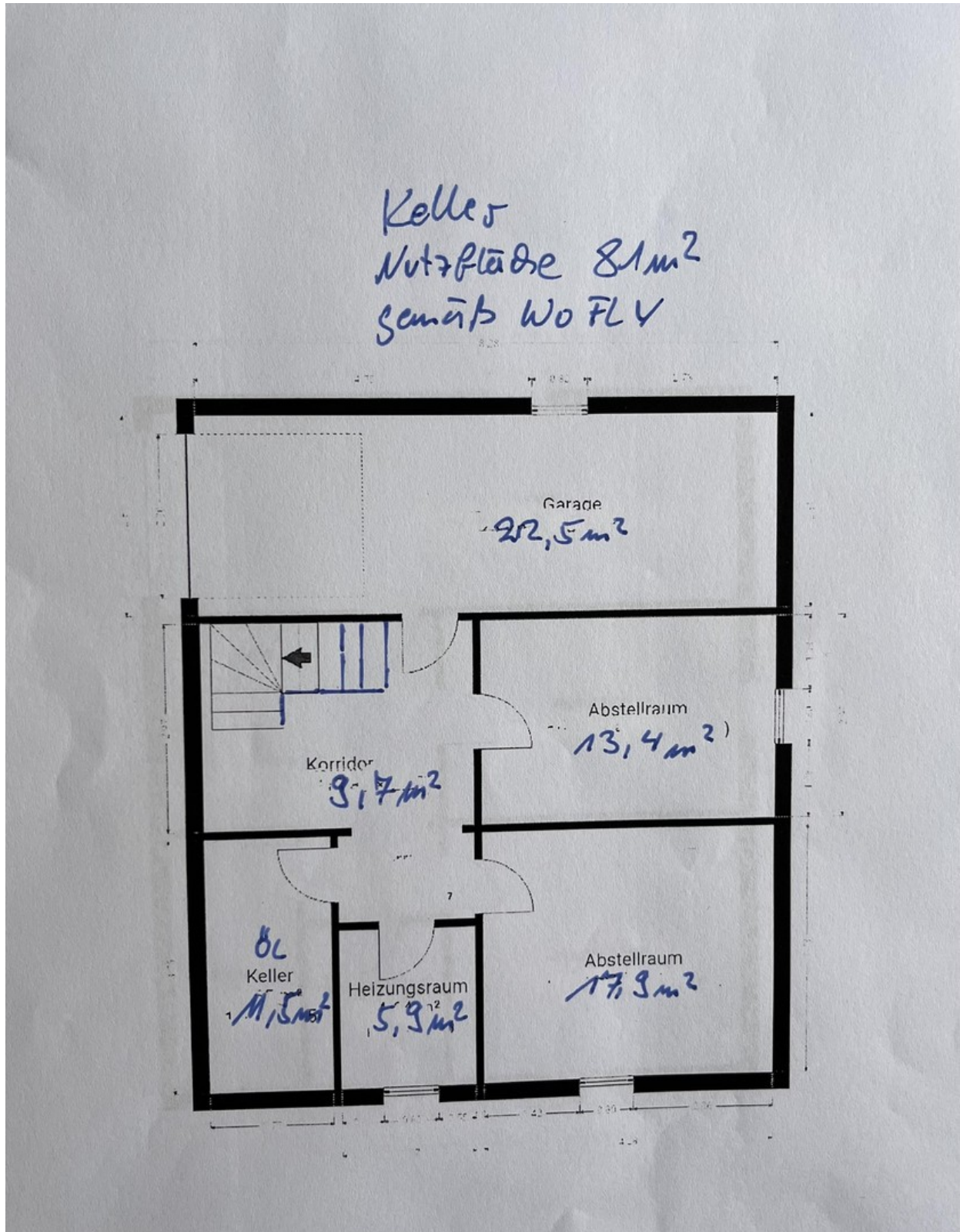


Winter



Pool

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

OG 52 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
gemäß WoFlV

