



VILLEN-QUARTETT

Schlei-Terrassen



Schlei »Villenhälfte₁«

Beratung und
Vertrieb:

**Heller &
Groß**
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Exklusive Villenhälften an der Schlei

An Deutschlands schönstem Fjord in Kappeln



Abb.: Kappeln an der Schlei

Eine wunderschöne Landschaft, die direkte Anbindung ans Wasser – der Standort des Wohngebietes Schlei-Terrassen mit seinen luxuriösen Villen ist einzigartig.

Wer hier wohnt, lebt dort, wo andere Urlaub machen. Dabei erfreut sich die Schlei bei Besuchern immer größerer Beliebtheit. Der rund 42 Kilometer lange Ostsee-Arm ist ein traumhaftes Revier für Wassersportler. Rudern, Paddeln und vor allem Segeln.

Das Städtchen Kappeln mit seinen knapp 9000 Einwohnern direkt an der Schleimündung und somit an der Ostsee präsentiert sich ruhig und malerisch Einheimischen und Gästen. In der früheren Garnisonsstadt spielt der Tourismus eine immer wichtigere Rolle, immer mehr Menschen zieht es aber auch ins Grüne, wichtiger wird ein Rückzugsort mit Erholungsgarantie. Das Ferienhaus für die ganze Familie oder der Zweitwohnsitz, der später auch zum Altersruhesitz werden darf: das ist es, was die Menschen hier in Kappeln suchen!

Beratung und
Vertrieb:

Heller &
IMMOBILIEN
Groß

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



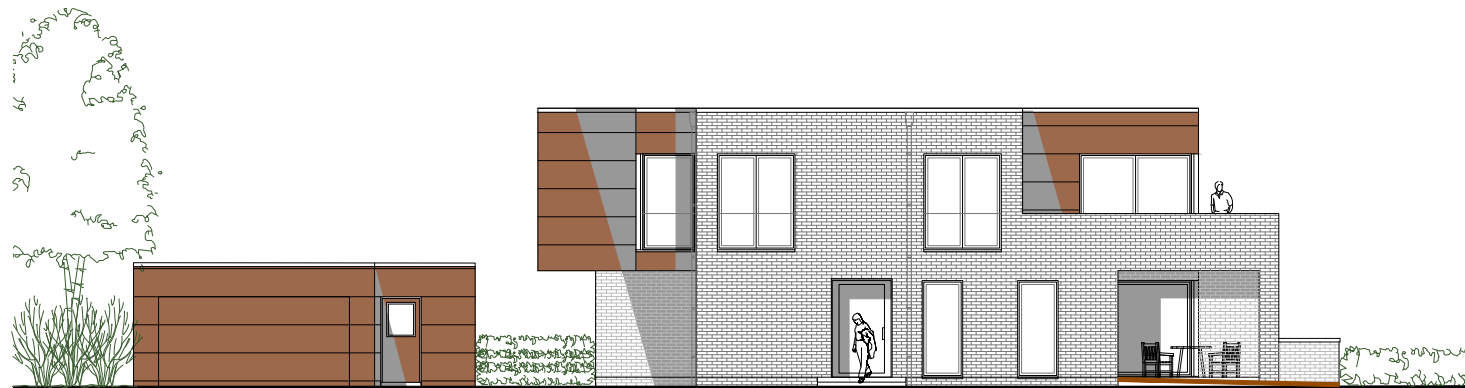
Alles was das Herz begehrt

Auf diese Details können Sie sich freuen:

- ✓ Großzügiges Platzangebot mit ca. **140 m² Wohnfläche**
- ✓ Energiesparende Bauweise mit Zertifizierung als **KfW-55-Effizienzhaus**
- ✓ Wohlige Wärme durch moderne **Fußbodenheizung**
- ✓ Hochwertige Fenster mit **Dreifach-Verglasung**
- ✓ **Fernwärme-Heizung**
- ✓ **Anschlüsse für Outdoor-Küche und Kamin möglich**
- ✓ Vorbereitung für das Steuern der Haustechnik im **Smart-Home-Netz**
- ✓ Doppelgarage mit **Ladestation für Elektrofahrzeuge**
- ✓ Komplett fertiggestellte **Außenanlagen**
- ✓ **Hochwertige Bodenbeläge** auf Terrassen und Balkons
- ✓ **Nutzungsfertige Erschließung** für Abwasser, Trinkwasser, Strom, Glasfaserleitung, Fernwärme



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Villen-Quartett

Schlei »Villenhälfte₁«



Ansicht West



Ansicht Ost

In Kürze starten die Bauarbeiten zu diesen vier modernen Villenhälften auf den Schlei-Terrassen. Die besonders energiesparend angelegten Villen im Bauhausstil bieten Platz für Paare und Familien.

Besonders attraktiv ist die Ausrichtung der Immobilien, in exponierter Lage, auf ca. 11 Metern Höhe, können Sie den Blick auf die Schlei genießen. Auf den großen, westlich ausgerichteten Balkonen genießen die Bewohner den Sonnenuntergang mit Blick auf die Schlei.

Die in massiver Bauweise errichteten Schlei-Villen garantieren höchsten Standard. So sorgen bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung für viel Licht, es werden eigens für diese Häuser entworfene Ziegelsteine verwendet und hochwertige Terrassen- und Balkonbeläge verlegt. Zu den Villen gehören außerdem die kompletten Außenanlagen mit Zuwegungen aus Naturstein, die den Charme dieses einzigartigen Haustypus unterstreichen.

Den Innenausbau gestalten die neuen Eigentümer nach ihrem Geschmack. Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche, Badezimmerobjekte und -armaturen, Innentüren und die Küche sind im Preis nicht enthalten. Dabei stehen den Erwerbern auf Wunsch unsere kompetenten Partner zur Planung für ein auf ihre Wohnbedürfnisse abgestimmtes Innenkonzept zur Verfügung.

Die Wärmeversorgung der Villen erfolgt über das Fernwärmenetz eines nahegelegenen Blockheizkraftwerks. Die Villen werden komplett erschlossen und schlüsselfertig übergeben.

Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



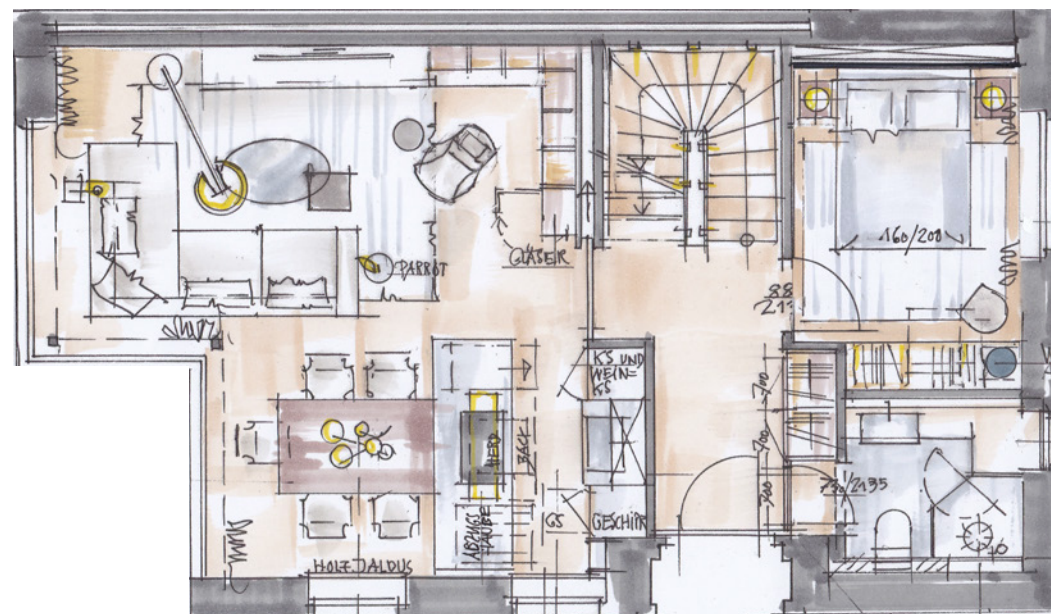
Schlei »Villenhälfte₁«

Objektbeschreibung

Die harmonisch auf den Schlei-Terrassen errichteten und eingebetteten Villenhälften im Bauhausstil überzeugen auch innen mit einer durchdachten Aufteilung. Auf insgesamt ca. 140 m² verteilt auf zwei Ebenen lässt sich das Leben in diesem besonderen Stadtteil von Kappeln an der Schlei genießen. Die in massiver Bauweise geplanten Villenhälften erhalten nach Fertigstellung das Siegel eines Energieeffizienzhaus KfW 55 und entsprechen damit den Anforderungen vom energiesparenden und umweltschonenden Wohnen.

Im Erdgeschoss wartet ein großzügiger und mit großen, bodentiefen und dreifach verglasten Kunststofffenstern ausgestatteter Wohnbereich darauf eingerichtet zu werden. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die in jedem Raum separat regelbar ist und über Fernwärmeleitungen an das nahegelegene Heizwerk angeschlossen ist. Ein Duschbad und ein, nach hinten gelegenes, Gästezimmer bietet ausreichend Privatsphäre für den Besuch oder Ruhe für das Homeoffice.

Auf der westlich ausgerichteten, ca. 29 m² großen, Terrasse ist genügend Platz für ausgedehnte Sonnenbäder oder gemütliche Grillabende mit Freunden.



Exklusives Ausstattungsbeispiel „EG“ von: **Bornhold**
DIE EINRICHTER

Beratung und
Vertrieb:

**Heller &
GROß**
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



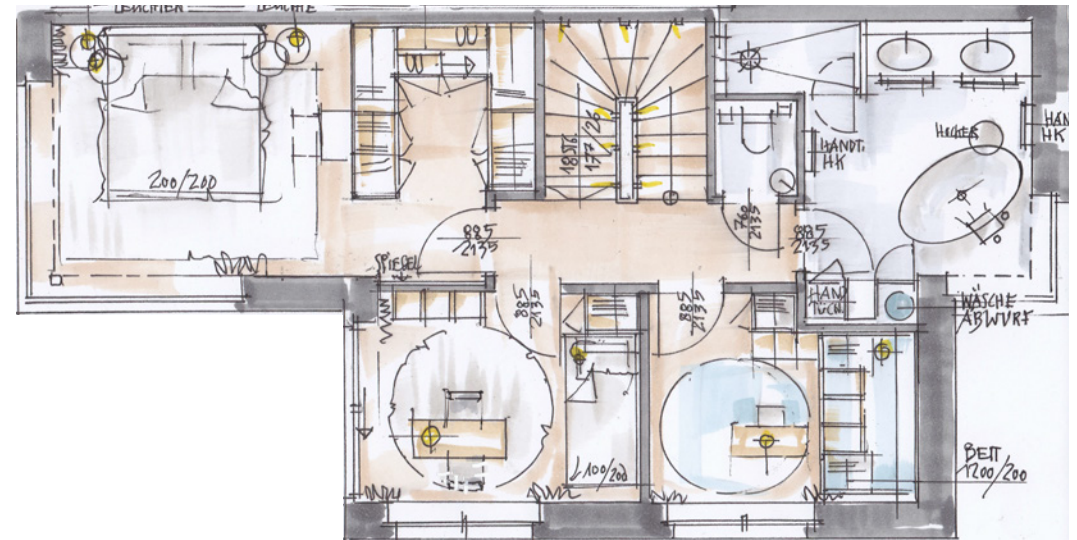
Schlei »Villenhälfte₁«

Objektbeschreibung

Über die Dielentreppe im ersten Obergeschoss angekommen bieten drei weitere Zimmer, ein fast 10 m² großes Vollbad und ein Abstellraum weiteren Platz zum Wohnen. Zwei der Schlafzimmer bieten zudem direkten Zugang zur fast 24 m² großen Dachterrasse. Auch hier bieten bodentiefe Fensterfronten einen herrlichen Ausblick.

Weitere Highlights der Villenhälften sind moderne Elektroinstallation mit einer eingerichteten Smart-Home-Zentrale (zentrale Lichtsteuerung, zentrale Heizungsregelung). Optionale Erweiterung durch den Käufer: Alarmanlage mit Funkfensterkontakten, Außenkameras, Einzellichtsteuerung, Fernsteuerung Außenraffstores, Fernkontrolle, Rauchmelder, Bewegungsmelder.

Sämtliche Leistungen bzgl. des Innenausbaus sind bauseitige Leistungen des Käufers und nicht im Kaufpreis enthalten. Dazu gehören u.a. Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten und Anstriche, Badobjekte und Armaturen, Innentüren, Küche (Nähere Informationen entnehmen Sie der Bau- und Leistungsbeschreibung der AMA Marina Schleiterrassen GmbH).



Exklusives Ausstattungsbeispiel „OG“ von: **Bornhold**
DIE EINRICHTER

Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett

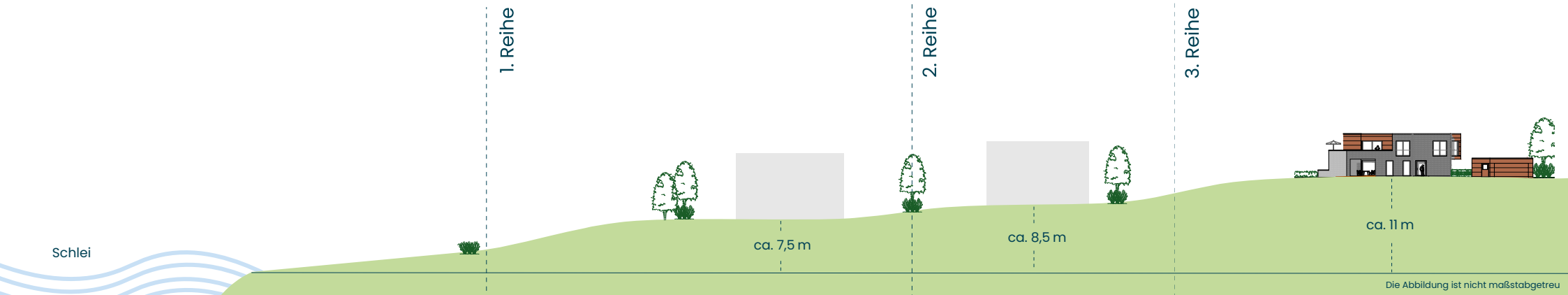
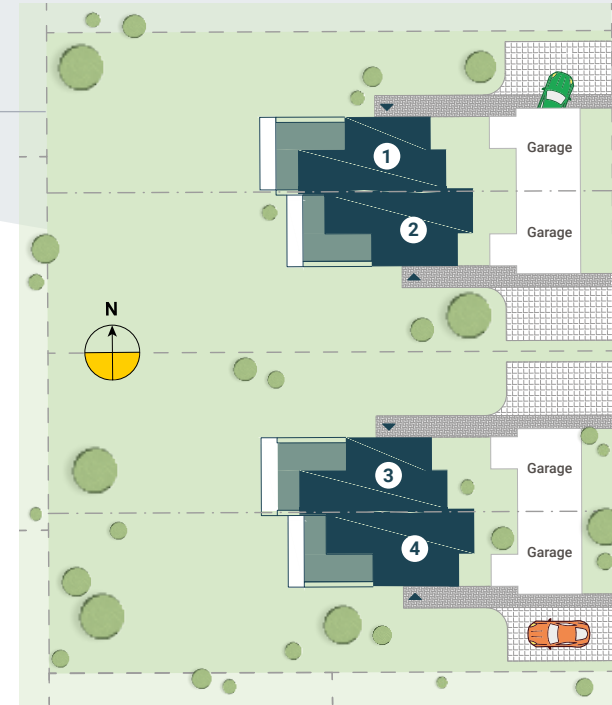


Lageplan

Schlei »Villenhälfte₁«

Schlei »Villenhälfte₁«

Schlehenweg 8a
Wohn- und Nutzfläche: ca. 184 m²
Grundstück: ca. 795 m²



Schlei

1. Reihe

ca. 7,5 m

2. Reihe

ca. 8,5 m

3. Reihe

ca. 11 m

Die Abbildung ist nicht maßstabgetreu

Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Schlei Villenhälfte₁

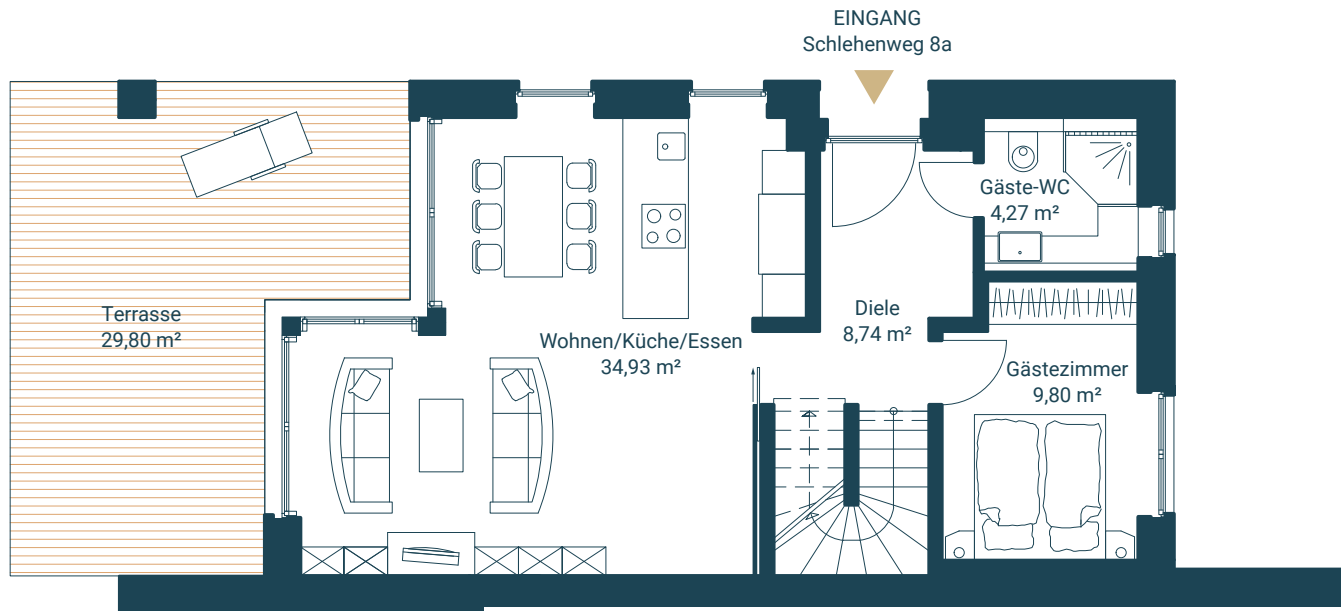
Schlehenweg 8a, 24376 Kappeln | Grundstücksgröße: ca. 795 m²

Wohnfläche: ca. 140,47 m²

Nutzfläche: ca. 43,53 m

Gesamtfläche: ca. 184 m²

Brutto-VK-Preis: 1.099.000 €**



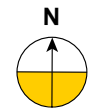
Erdgeschoss

Diele	8,74 m ²
Gäste-WC	4,27 m ²
Wohnen / Küche / Essen	34,93 m ²
Gästezimmer	9,80 m ²
Terrasse (50%)*	29,80 m ²
Gesamt Erdgeschoss	ca. 72,64 m²

Energieausweis nach GEG 2022 in Vorbereitung

*Anteilig mit 50% berechnet.

**Sämtliche Preise verstehen sich zzgl. Ausbauleistungen (Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten & Anstriche, Badobjekte & Armaturen, Innentüren, Küche), Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Ihrer individuellen Finanzierungskosten. Die Preise sind freibleibend, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Maklervertrag mit der Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere durch die Unterschrift des Suchkundenvertrags. Die Maklerprovision von jeweils 2,98% (inkl. MwSt.) auf Käufer- und auch Verkäuferseite ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (die Höhe der Bruttoprovision unterliegt im Falle einer Steuersatzänderung der jeweiligen Anpassung). Die Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG erhält sowohl einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer als auch gegenüber dem Verkäufer.



Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Schlei Villenhälfte₁

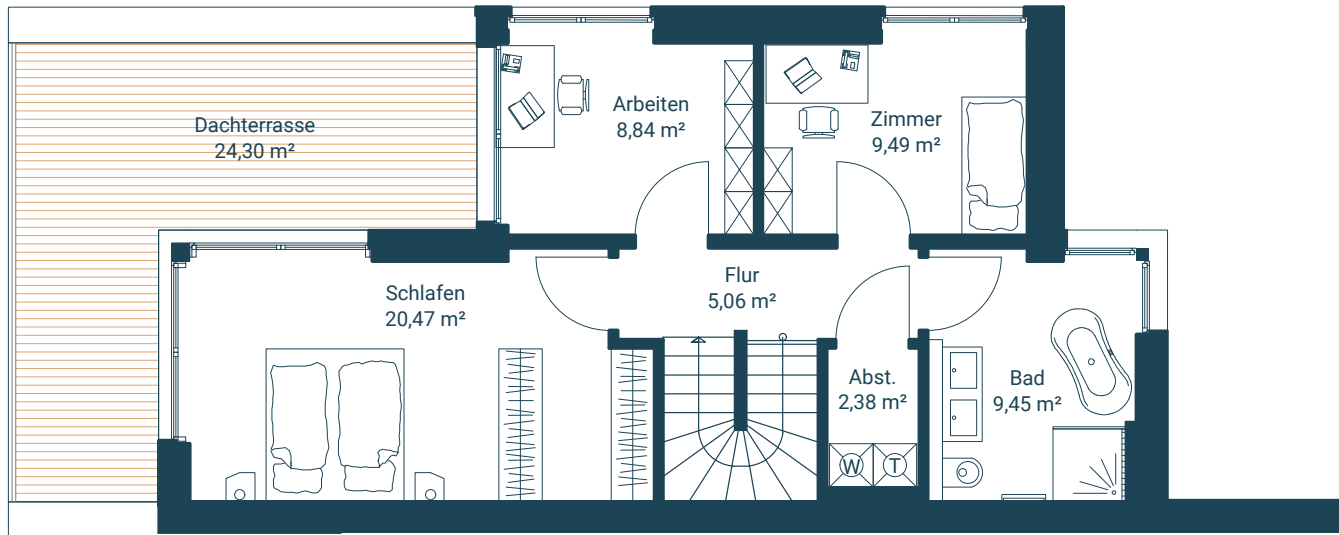
Schlehenweg 8a, 24376 Kappeln | Grundstücksgröße: ca. 795 m²

Wohnfläche: ca. 140,47 m²

Nutzfläche: ca. 43,53 m

Gesamtfläche: ca. 184 m²

Brutto-VK-Preis: 1.099.000 €**



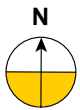
Obergeschoss

Flur	5,06 m ²
Abst.	2,38 m ²
Bad	9,45 m ²
Schlafen	20,47 m ²
Zimmer	9,49 m ²
Arbeiten	8,83 m ²
Dachterrasse (50%)*	24,30 m ²
Gesamt Obergeschoss	ca. 67,83 m²

Energieausweis nach GEG 2022 in Vorbereitung

*Anteilig mit 50% berechnet.

**Sämtliche Preise verstehen sich zzgl. Ausbauleistungen (Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Tapeten & Anstriche, Badobjekte & Armaturen, Innentüren, Küche), Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Ihrer individuellen Finanzierungskosten. Die Preise sind freibleibend, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Maklervertrag mit der Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere durch die Unterschrift des Suchkundenvertrags. Die Maklerprovision von jeweils 2,98% (inkl. MwSt.) auf Käufer- und auch Verkäuferseite ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig (die Höhe der Bruttoprovision unterliegt im Falle einer Steuersatzänderung der jeweiligen Anpassung). Die Heller & Groß Immobilien GmbH & Co. KG erhält sowohl einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer als auch gegenüber dem Verkäufer.



Beratung und
Vertrieb:

Heller & Groß
IMMOBILIEN

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Idyllisches Kappeln

Willkommen in Kappeln an der Schlei



Bus		2 Minuten
Spielplatz		5 Minuten
Strand Ellenberger Holz		10 Minuten
Grundschule		11 Minuten
Fischbrötchenstand		7 Minuten
Altstadt Kappeln		9 Minuten
Einkaufen		4 Minuten
Kindergarten		7 Minuten
Waldefelder Strand		10 Minuten
Eckernförde		26 Minuten
Kiel		40 Minuten

Beratung und
Vertrieb:

Heller &
IMMOBILIEN
Groß

Julian P. Heller
T +49 172 - 56 38 960

David Groß
T +49 171 - 766 38 02

info@hellergross-immobilien.de
www.hellergross-immobilien.de/villen-quartett



Nach wenigen Schritten sind Sie am Wasser, genießen die Mischung aus tiefen Blau und sattem Grün!

Kappeln punktet mit vielen Aspekten. Besonders Wassersportler nutzen die einmalige Lage am Wasser, zumal ausgedehnte Fahrten über die Schlei Richtung Schleswig ebenso möglich sind wie Törns über die Ostsee bis nach Dänemark.

Neben Seglern finden aber auch Kanufahrer, Kitesurfer, Stand-up-Paddler, Tretboot-Fans und Windsurfer an der Schlei hervorragende Wassersport-Reviere.

Die außergewöhnlich schöne Umgebung – etwa den drei Kilometer langen Weidefelder Strand – erreicht man in wenigen Minuten. Weiter entfernte Ziele lassen sich hervorragend vom Hafen aus per Boot erkunden. Wer an Land unterwegs ist, nutzt das gut ausgebaute Angebot an Wanderwegen per Rad oder zu Fuß. Viele dieser Wege führen zu malerischen Buchten, die sich zu jeder Jahreszeit anders und immer wieder neu präsentieren.

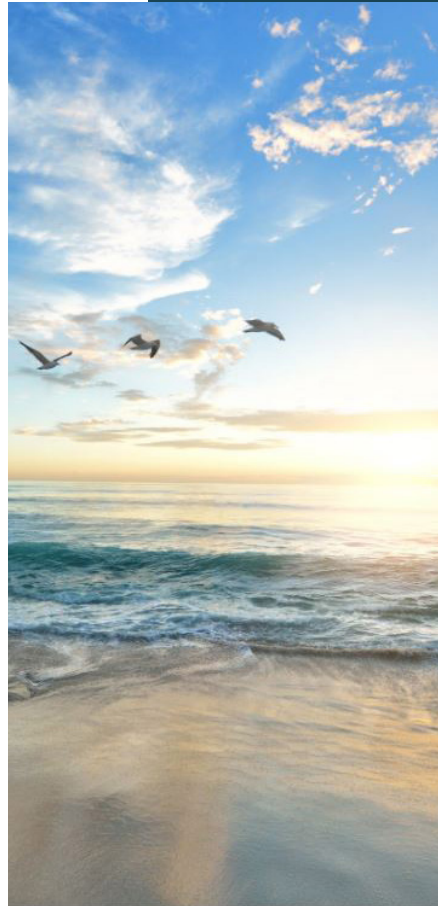
Zur Unterhaltung bietet die Region neben den umfangreichen sportlichen Möglichkeiten die beliebten „Kappelner Heringstage“ und verschiedene Kunsthandwerkmärkte. Auch ein Besuch des Museumshafens lohnt sich.

Arbeit, Shopping und weitergehende Kulturangebote in Kiel und Flensburg sind über Bundesstraßen gut zu erreichen. In die Hansestadt Hamburg brauchen Autofahrer weniger als eineinhalb Stunden.



Vertrieb des Villen-Quartetts

Wir reichen Ihnen das Wasser.



Beim Projekt Schlei Villen-Quartett entfaltet Heller & Groß seine gesamte Bandbreite an Erfahrung und Servicequalität, denn: Wir vermitteln nicht nur das private Wohnglück für die Familie in der Großstadt oder den klassischen Alterswohnsitz an der Ost- oder Nordsee. Auch für Bauträger und Projektentwickler ist Heller & Groß ein verlässlicher Partner bei der Konzeption und in der Vermarktung von Neubauwohnungen oder -häusern.

Neben der klassischen Maklertätigkeit pflegen wir ein sehr privates und exklusives Netzwerk, welches wir immer wieder mit besonderen und außergewöhnlichen Angeboten versorgen. Für Verkäufer entwickeln wir eine zielgerichtete und maßgeschneiderte Vermarktungsstrategie, um den passenden Käufer zu finden. Heller & Groß setzt auf eine langfristige und intensive Partnerschaft mit allen Kunden.

In welchen Bereichen wir Ihnen echten Mehrwert bieten:

- & *Projektentwicklung*
- & *Systemvertrieb*
- & *Exklusives Netzwerk*
- & *Vermarktung*
- & *Verkauf*
- & *Bewertung*