

Kappeln – Kappel

# Solide Kapitalanlage mit Meerblick – EDEKA-Markt in exklusiver Wasserlage

????????? ??????????: 25471024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 3.750.000 EUR

??????? ?????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ??? ??????

|                    |                |            |                                                                                       |
|--------------------|----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25471024       | ???? ????? | 3.750.000 EUR                                                                         |
| ???? ?????????     | 2019           | ???? ????? | ????????                                                                              |
| ???? ?????????     | 54 x ????????? | ????????   | ????????                                                                              |
| ???? ?????????     | ???? ????????? | ????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                    |                | ????????   | ca. 1.504 m <sup>2</sup>                                                              |
|                    |                | ????       | ????                                                                                  |
|                    |                | ????????   |                                                                                       |
|                    |                | ????????   | ca. 1.504 m <sup>2</sup>                                                              |
|                    |                | ????       |                                                                                       |
|                    |                | ????????   | ca. 1504.8 m <sup>2</sup>                                                             |
|                    |                | ????       | ca. 1504 m <sup>2</sup>                                                               |
|                    |                | ????       |                                                                                       |

???????? ????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 44.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.05.2035            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2019          |



??????? ?????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





??????? ???????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????



??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 1/18 2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.083 Makler  
GEHTIG: 18/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden darüber  
erfahren die hohe Zufriedenheit  
des Test-FA Immobilien  
makler in Deutschland"  
Ausgabe 9/2018

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOKUS DEUTSCHLANDTESTER

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOKUS DEUTSCHLANDTESTER

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begierteste-produkte-services

**VON POLL IMMOBILIEN**  
2023  
Im Jahr 2023  
wurden 10.000  
Kunden befragt  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL  
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
FINANCE



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????





???????? ?????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ???????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 1/2021  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IFA Institut  
IM TEST: 3.083 Makler  
GEHTIG: 10/23

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Wir werden darüber  
erfahren die hohe Zufriedenheit  
des Test-14 Immobilienmakler in Deutschland  
August 2024  
★★★★★  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTE

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTE

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieterreputation  
02/2025  
faz.net/begreteste-produkte-services

**VON POLL IMMOBILIEN**  
2023  
★★★★★  
Im Test als  
Höchstbewerteter in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Kiel

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 30/24 DEUTSCHLANDTESTE

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

?? ????????

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VP VON POLL  
COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP VON POLL  
FINANCE



**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



??????? ???????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

## ??? ?????? ??????????

Dieser im Jahr 2019 errichtete, moderne EDEKA-Markt befindet sich direkt an der belebten Promenade von Port Olpenitz – eine hochwertige Einzelhandelsimmobilie in bester Wasserlage. Das Objekt besticht durch seine zeitgemäße Architektur, moderne Technik und eine durchdachte, sowohl funktionale als auch kundenfreundliche Raumaufteilung.

Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre im gesamten Markt. Dank einer selbsttragenden Deckenkonstruktion konnte auf störende Mittelpfeiler verzichtet werden, sodass eine optimale Flächennutzung und flexible Warenpräsentation möglich ist. Die moderne Beleuchtung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck und schafft ein angenehmes Einkaufsumfeld.

Sowohl die Tiefkühl- als auch die Obst- und Gemüseabteilung entsprechen dem neuesten Stand der Technik und bieten ein attraktives Warenerlebnis. Ausreichend Lager- und Stauflächen sorgen für reibungslose Abläufe im Betriebsalltag. Der gesamte Markt ist rollstuhl- und behindertengerecht gestaltet und erfüllt damit höchste Anforderungen an Barrierefreiheit.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Eingangsbereich mit einer integrierten Bäckerei. Diese verfügt über gemütliche Sitzgelegenheiten und ein beliebtes Mittagstischangebot und bildet einen zentralen Treffpunkt für Einheimische und Gäste. Der weitläufige Außenbereich mit 54 Stellplätzen gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit und rundet das durchdachte Gesamtkonzept ab.

Die Immobilie ist langfristig an Edeka vermietet und stellt somit eine stabile und renditestarke Kapitalanlage mit einem soliden Betreiberkonzept dar.

Port Olpenitz, ehemals ein Marinestützpunkt, hat sich in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Tourismus- und Wohnstandorte an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste entwickelt. Die direkte Lage zwischen Schleimündung und Ostsee verleiht dem Ort eine einzigartige maritime Atmosphäre. Das Gebiet wächst stetig und bietet eine gelungene Mischung aus Ferienhäusern, Dauerwohnangeboten, Gastronomie, Wassersport und Einzelhandel. Die Promenade ist ein lebendiger Ort der Begegnung, der von Touristen und Anwohnern gleichermaßen stark frequentiert wird.

Diese exklusive Lage garantiert eine ganzjährige Kundennachfrage und macht die

Immobilie aus wirtschaftlicher und strategischer Sicht zu einer äußerst attraktiven Investition.



??????? ???????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

???????????????? ???? ?????????

Allgemein:

- Baujahr: 2019 – moderne Bauweise mit zeitgemäßer Architektur
- Zustand: neuwertig, gepflegt, ohne Sanierungsstau
- Nutzung: Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei im Eingangsbereich
- Langfristig vermietet an EDEKA, einen solventen und etablierten Mieter

Gebäude und Technik:

- Selbsttragende Deckenkonstruktion ohne störende Mittelpfeiler für eine flexible Innenraumgestaltung
- Moderne Gebäudetechnik – energieeffizient und wartungsfreundlich
- Hochwertige Dämmung und Gebäudetechnik für geringe Betriebskosten
- Moderne LED-Beleuchtung im gesamten Verkaufs- und Lagerbereich
- Zentrale Lüftungs- und Klimatechnik
- Digitales Kassensystem und moderne IT-Infrastruktur

Verkaufsfläche:

- Große, helle Verkaufsfläche mit bodentiefen Fensterfronten
- Barrierefreie Gestaltung: breiter Eingang, automatische Türen, ebenerdige Zugänge
- Attraktive Warenpräsentation dank effizienter Flächenaufteilung
- Moderne Tiefkühlabteilung mit energieeffizienten Kühlmöbeln
- Zeitgemäße Obst- und Gemüseabteilung mit frischer Präsentation
- Gepflegte Kundenbereiche in einem freundlichen, modernen Ambiente
- Großer Eingangsbereich mit Warmluftschleuse und Kundenführung

Service- und Zusatzbereiche:

- Integrierte Bäckerei mit Sitzbereich und Mittagstischangebot
- Sanitäranlagen für Personal und Kunden (behindertengerecht)
- Personalräume inkl. Aufenthaltsraum und Umkleiden
- Ausreichend Stau- und Lagerflächen im rückwärtigen Bereich

Außenbereich:

- Attraktive Lage direkt an der Promenade von Port Olpenitz
- Weitläufiger Außenbereich mit viel Bewegungsfreiheit für Kunden
- 54 Kundenparkplätze direkt am Objekt für bequemes Parken
- Gute Erreichbarkeit für den Lieferverkehr dank großzügiger Anlieferzone
- Gepflegte Außenanlagen mit Begrünung und Beleuchtung

Lagevorteile:

- Toplage in Port Olpenitz, einem der gefragtesten Ferien- und Wohnstandorte an der Ostseeküste
- Hohe Kundenfrequenz durch Tourismus, Wassersport, Gastronomie und Wohnen

- Direkte Anbindung an die Promenade, den Yachthafen und die Ferienunterkünfte
- Ganzjährige Nutzung durch eine Mischung aus Feriengästen und Einheimischen
- Dynamisch wachsendes Umfeld mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial

??????? ???????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

??? ??? ??? ???????????

Der EDEKA-Markt liegt in exponierter Lage direkt an der Promenade von Port Olpenitz, einem der spannendsten Entwicklungsgebiete an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Port Olpenitz gehört zur Stadt Kappeln, liegt unmittelbar an der Mündung der Schlei in die Ostsee und hat sich in den letzten Jahren von einem ehemaligen Marinestützpunkt zu einem exklusiven Ferien- und Wohngebiet mit maritimem Flair entwickelt.

Die Lage des Marktes ist besonders attraktiv: Er ist direkt an der Hauptpromenade gelegen und profitiert ganzjährig von hoher Sichtbarkeit und starker Frequenz durch Urlaubsgäste, Tagesbesucher, Anwohner und Wassersportbegeisterte. Die Umgebung ist geprägt von hochwertigen Ferienhäusern, schwimmenden Apartments, einem Yachthafen, Gastronomiebetrieben, Freizeiteinrichtungen und einer zunehmend auch dauerhaften Wohnnutzung.

Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist gut: Kappeln ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet alle städtischen Infrastrukturen. Auch Kiel, Flensburg und die Autobahn A7 sind gut erreichbar, sodass auch überregionale Besucher und Lieferverkehre bequem anreisen können.

Port Olpenitz verzeichnet seit Jahren steigende Besucherzahlen und hat sich zu einem überregional bekannten Urlaubsziel entwickelt. Die Kombination aus Tourismus, einem wachsenden Wohnungsangebot, maritimer Lebensqualität und gezielter Standortentwicklung schafft hier ein hervorragendes Umfeld für eine langfristig erfolgreiche Handelsnutzung.

Die direkte Nachbarschaft des EDEKA-Marktes umfasst gastronomische Angebote, Ferienimmobilien, Freizeitmöglichkeiten und attraktive Außenflächen – ideale Voraussetzungen für ein lebendiges, wirtschaftlich starkes Umfeld.



??????? ?????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25471024 - 24376 Kappeln – Kappel

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön  
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)