

Kappeln

# Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage nahe der Schlei.

Objektnummer: 26173003



**KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 689 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26173003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>665.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2002</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



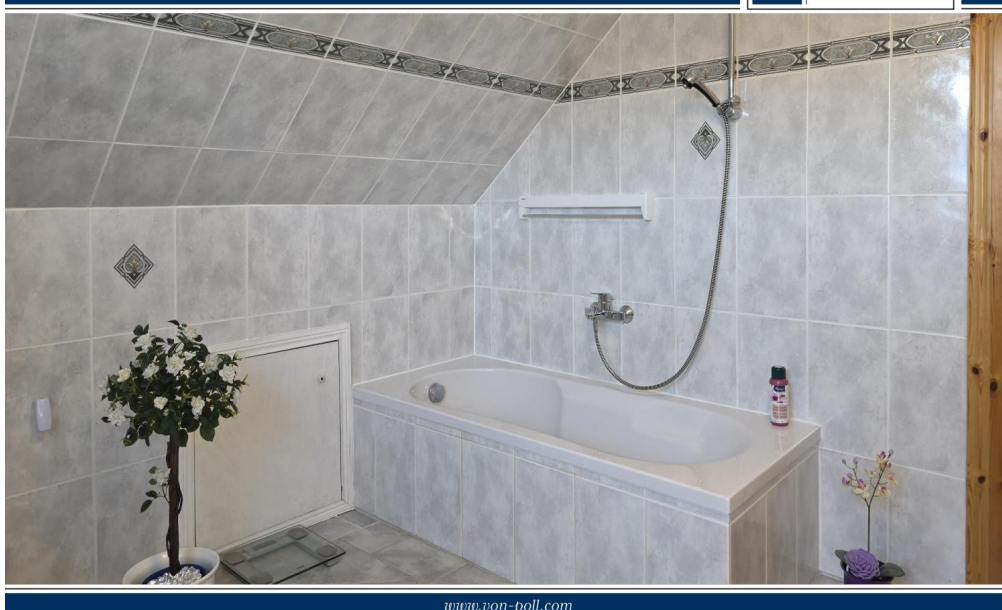
Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie

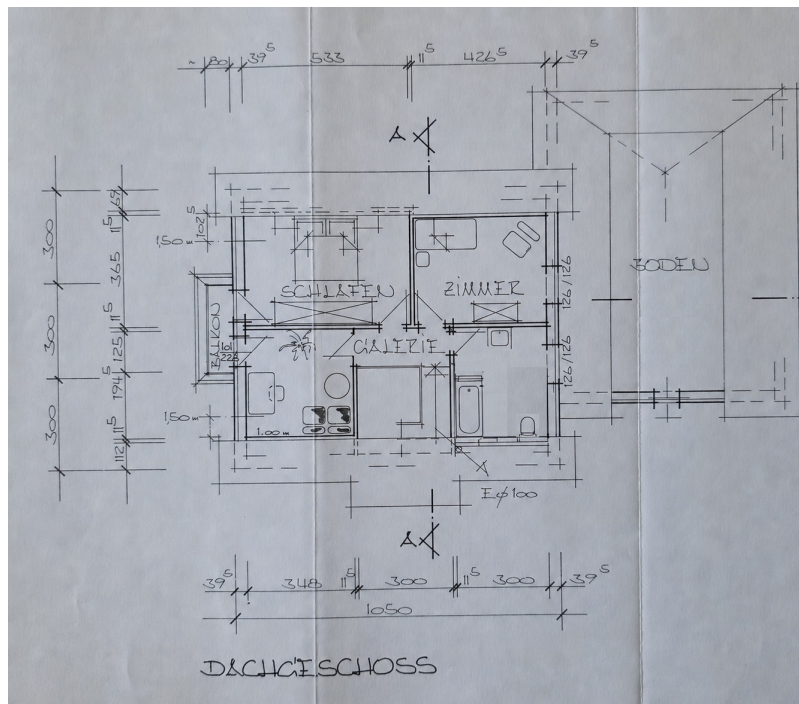


Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln

## Die Immobilie







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einem besonders wohnlichen Ambiente. Innen- und Außenbereiche greifen harmonisch ineinander und schaffen ein Zuhause mit hoher Aufenthaltsqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsflur, von dem aus sich die Räume im Erdgeschoss erschließen. Zur linken Hand öffnet sich die Küche, die über einen stilvollen, bogenförmigen Durchgang fließend in den Ess- und Wohnbereich übergeht. Im Erker entfaltet sich der Essplatz als heller Mittelpunkt für gesellige Stunden – ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente gleichermaßen genießen lassen.

Der angrenzende Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein Kaminofen verleiht diesem Bereich eine besonders behagliche Atmosphäre und sorgt für ein wohnliches Flair, das zum Verweilen einlädt. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Gerade in den warmen Monaten entsteht so ein fließender Übergang zwischen Innen und Außen – Wohnen und Garten verschmelzen zu einer harmonischen Einheit. Die sonnige Terrasse sowie das geschmackvoll gestaltete Grundstück bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und zum Genießen. Eine im Garten vorhandene, unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 3.800 Litern ermöglicht die nachhaltige Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung. Ein charmantes Holzgartenhaus ergänzt das Angebot um praktische Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Vollbad, ein separates Gäste-WC sowie den Hauswirtschaftsraum. Dieser überzeugt nicht nur durch seine Funktionalität, sondern auch durch den direkten Zugang in den Garten sowie den komfortablen Übergang in die angrenzende Doppelgarage. Im Hauswirtschaftsraum ist zudem eine Entkalkungsanlage installiert, die für angenehm weiches Wasser im gesamten Haus sorgt. Die Garage verfügt über zwei Rolll Tore und bietet neben großzügigem Platz für Fahrzeuge auch zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden.

Im Dachgeschoss empfängt Sie eine offene Galerie, die dem Haus eine besondere Großzügigkeit verleiht. Hier befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer. Sowohl das Arbeitszimmer als auch das Schlafzimmer bieten Zugang zu einem gemeinsamen Südbalkon, der einen geschützten Rückzugsort im Freien darstellt. Im Schlafzimmer sorgen zwei Einbauschränke für praktischen Stauraum und eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Ein Wannenbad rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

**Rollläden vor allen Fenstern sorgen für einen effektiven Sonnenschutz und unterstreichen den Wohnkomfort.**

**Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie befindet sich in besonders beehrter Wohnlage im Kappeler Ortsteil Kopperby – auf der Schwansener Seite der Schlei.

Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit überwiegend Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken. Die naturnahe Lage sowie die verkehrsberuhigte Situation schaffen ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom Schleiufer, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten am Wasser einlädt. Die Schlei als malerischer Ostseefjord verleiht der Umgebung ihren besonderen maritimen Charakter und bietet immer wieder reizvolle Ausblicke über die Wasserlandschaft bis hin zur kleinsten Stadt Deutschlands, Arnis.

Die Innenstadt von Kappeln mit ihrem charmanten Hafen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Auf der Schwansener Seite der Schlei gelegen, stehen Einkaufsmöglichkeiten darüber hinaus auch im näheren Umfeld in komfortabler Distanz zur Verfügung.

Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Die Bundesstraße B199 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung in Richtung Schleswig (ca. 40 Minuten) und Flensburg (ca. 50 Minuten). Die Städte Eckernförde (ca. 25 Minuten) und Kiel (ca. 50 Minuten) sind ebenfalls gut erreichbar. Die Ostseeküste, unter anderem die Strände von Schönhagen und Weidefeld, ist bereits in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Süderbrarup und ist in ca. 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen im Stundentakt in Richtung Kiel und Flensburg.

Die Ostsee mit ihren feinsandigen Stränden, beispielsweise in Schönhagen oder Weidefeld, unterstreicht zusätzlich den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen in direkter Wassernähe und gleichzeitig guter Anbindung an die städtische

**Infrastruktur.**

**Objektnummer: 26173003 - 24376 Kappeln**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ingmar Bauer**

---

**Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg**

**Tel.: +49 461 - 80 79 582 0**

**E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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