Kappeln

Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Schleiblick in ruhiger Sackgassenlage

Número de propiedad: 25173015

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 232 m^2 • **HABITACIONES:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 836 m^2

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

De un vistazo

Número de propiedad	25173015
Superficie habitable	ca. 232 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 61 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	23.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	74.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

La propiedad

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Una primera impresión

Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Schleiblick in ruhiger Sackgassenlage.
Für Menschen, die Wert auf Komfort, Ruhe, gehobenes Wohnambiente und Lebensqualität legen.
Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 2005 vereint anspruchsvolle Baukunst mit einem selten schönen Naturpanorama und bietet genau das, wonach viele suchen, wenn der Alltag entschleunigt und Raum für das Wesentliche entstehen darf: Ruhe, Weitblick, Qualität und Lebensgenuss.
Besonders hervorzuheben sind die großzügige Holzterrasse mit ca. 40?m² sowie eine ca. 12?m² große Dachterrasse – mit malerischem Blick auf die Schlei.
In Premiumlage am Ende einer Sackgasse – nur einen Steinwurf von der Schlei entfernt – liegt dieses großzügige Domizil auf einem ca. 836?m² großen, schönen Grundstück mit herrlichem Blick auf das Wasser und die malerische Stadt Arnis, die kleinste Stadt Deutschlands.
Die rund 232?m² Wohnfläche verteilen sich auf lichtdurchflutete Ebenen mit fließenden Übergängen. Hohe Decken (ca. 2,95?m im EG), bodentiefe Fenster und natürliche Materialien schaffen ein wohltuendes Raumgefühl – ideal für Menschen, die das Besondere schätzen.
Im Erdgeschoss befinden sich.
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse mit Schleiblick
- Moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten und gemütlichem Essbereich
- belüftete Speisekammer
- von der Küche zu begehender Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- helles, freundliches Arbeitszimmer

Im Dachgeschoss erwartet Sie:
- ein offenes Studio mit Panoramafenstern und Dachterrasse
- zwei Schlafzimmer – jeweils mit eigener Ankleide und Bädern en Suite

Im ausgebauten Dachboden überrascht Sie Nutzfläche als:
- Galerie mit Atelierfenstern und Panoramablick auf die Schlei
- Abstellraum

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren. Hier findet sich nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch Raum für Fahrräder, Gartenutensilien und Freizeitgeräte.

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Detalles de los servicios

Zeitlos, mit hochwertiger Ausstattung:
- Solide Holzständerbauweise mit nordischer Lärche als Außenverkleidung in Stülpschalung und innen mächtige Balken aus weißgelaugter Kiefer
- Edles, weißgelaugtes Plankenparkett aus Kiefernholz, großformatige italienische Designerfliesen
- Hochwertige Einbauküche mit 80 cm breitem, fünfflammigem SMEG-Gasherd, SMEG-Edelstahl-Dunstabzug und viel Stauraum
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung – wohlige Wärme, individuell steuerbar
- belüftete Speisekammer
- Hauswirtschaftsraum mit Stellfläche für Waschmaschine & Trockner
- Zentrale Staubsaugeranlage für komfortables und leises saugen
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet, Streaming & digitales Arbeiten
- Sat-TV-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Teilkeller ausgebildet als weiße Wanne: durch diese hochwertige, wasserundurchlässige Bauweise bleibt der Keller dauerhaft trocken
- Hochwertige Dämmung, Wärmeschutzverglasung und moderne Gasbrennwerttechnik garantieren nachhaltigen Wohnkomfort
- Ein Garten wie gemalt – pflegeleicht und stilvoll
- der von einem Gartendesigner angelegte Außenbereich vereint natürliche Eleganz mit wenig Pflegeaufwand: Japanische Ahorne, formschöne Kieswege und eine großzügige Holzterrasse laden ein zum Genießen – mit freiem Blick auf die Schlei.
- 12 m hoher, klappbarer Kunststoffflaggenmast, an welchem aus Verbundenheit zum Land zwischen den Meeren die Schleswig-Holstein Flagge weht.

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Todo sobre la ubicación

Das Grundstück befindet sich in der beliebten Stadt Kappeln, im Ortsteil Kopperby – nur etwa 80 Meter Luftlinie von der Schlei entfernt. Die Nähe zum Wasser ist hier nicht nur spürbar, sondern auch sicht- und erlebbar: Die naturnahe Umgebung, die maritime Atmosphäre und der hohe Erholungswert machen diese Lage besonders attraktiv.

Kopperby ist ein ruhiges, gepflegtes Wohngebiet, welches durch seine Nähe zur Schlei und seine Naturlage gleichermaßen begeistert. Die Schlei mit verschiedenen Yachthäfen und diversen Wander- und Fahrradwegen liegt vis-a-vis.
Mehrere Ostseestrände befinden sich in Fahrradentfernung.

Trotz der idyllischen Lage ist die Verkehrsanbindung komfortabel:

Die Kappelner Innenstadt mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen ist nur etwa 5 Fahrminuten entfernt.

Eine Bushaltestelle mit Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu umliegenden Orten befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Über die B199, die B201 und B203 besteht eine gute Anbindung an Flensburg, Schleswig und Eckernförde.

Die Lage verbindet somit Ruhe und Natur mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für alle, die das Leben am Wasser schätzen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25173015 - 24376 Kappeln

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com