

Kappeln

# Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Schleiblick in ruhiger Sackgassenlage

CODE DU BIEN: 25173015



PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 232 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 836 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25173015
Surface habitable	ca. 232 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 61 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## Une première impression

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?m<sup>2</sup> sowie eine ca. 12?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> großen, schönen Grundstück mit herrlichem Blick auf das Wasser und die malerische Stadt Arnis, die kleinste Stadt Deutschlands.

Die rund 232?m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## Détails des commodités

Zeitlos, mit hochwertiger Ausstattung:

- Solide Holzständerbauweise mit nordischer Lärche als Außenverkleidung in Stülpchalung und innen mächtige Balken aus weißgelaugter Kiefer
- Edles, weißgelaugtes Plankenparkett aus Kiefernholz, großformatige italienische Designerfliesen
- Hochwertige Einbauküche mit 80 cm breitem, fünfflämmigem 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.

**CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln**

## Tout sur l'emplacement

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 Kappeler 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.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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