

Kappeln

Modernisiertes Refugium an der Schlei – mit Galerie und besonderem Wohngefühl

CODE DU BIEN: 25173018



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 673 m²

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

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

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25173018
Surface habitable	ca. 163 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 7 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25173018 - 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	146.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



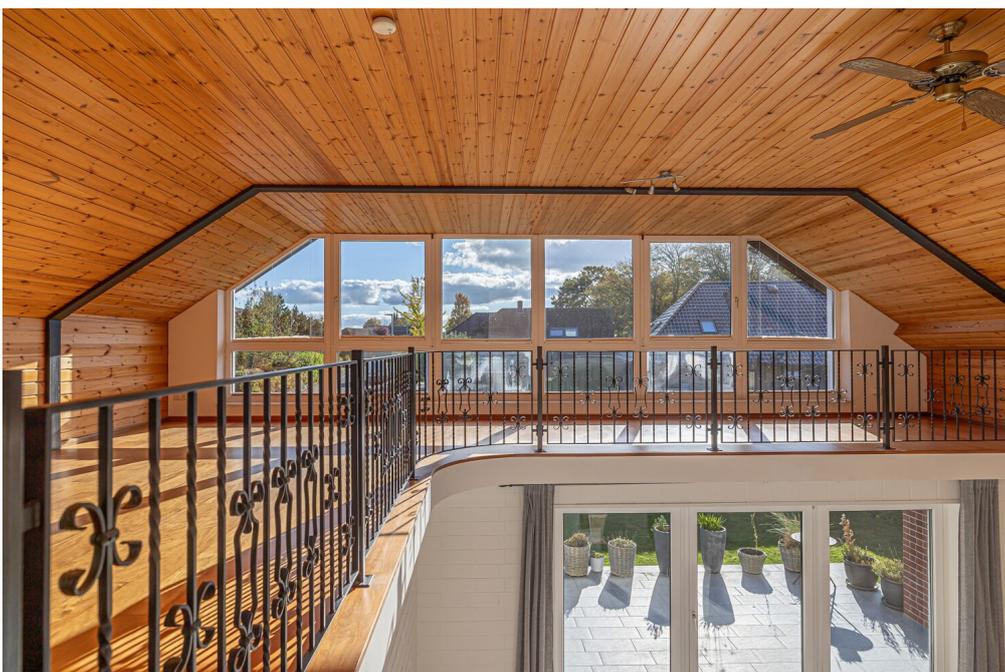
CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Une première impression

Modernisiertes Traumhaus in Schleinähe – mit charmanter Galerie. Willkommen in Kappeln!

Dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe der Schlei überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, eine behagliche Wohnatmosphäre und ein besonderes Highlight: eine helle Galerie im Dachgeschoss, die zum Verweilen, Arbeiten oder Träumen einlädt.

Mit rund 163 m² Wohnfläche – verteilt auf ca. 101 m² im Erdgeschoss und ca. 62 m² im Dachgeschoss – bietet das Haus großzügigen Platz für Paare, Ruhesuchende oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten. Das 673 m² große Grundstück lädt zu Entspannung und individueller Gartengestaltung ein.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit Flur, Schlafzimmer, Duschbad, Diele, separatem WC, Küche, Wohn- und Esszimmer sowie Heizungsraum. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Detail ist der eindrucksvolle Marmorkamin mit Bestandsschutz, der offen befeuert werden darf – perfekt für gemütliche Stunden im Winter.

Die moderne Küche (2019) führt direkt auf die 2020 erweiterte Terrasse, ideal für sonnige Stunden im Freien. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für ein angenehmes Wohnklima und bereitet das Haus optimal für den späteren Betrieb mit einer Wärmepumpe vor.

Das Dachgeschoss ist das Herzstück des Hauses:

Hier befindet sich die lichtdurchflutete Galerie, die dem Raum Großzügigkeit und Charakter verleiht. Von hier oben kann man bis auf die Schlei sehen. Ob als stilvoller Arbeitsbereich, kreative Rückzugsecke oder ruhiger Lesesalon – dieser Ort inspiriert und bietet unzählige Möglichkeiten der Nutzung.

Außerdem stehen Ihnen hier ein weiteres Duschbad sowie ein gemütliches Schlafzimmer mit praktischen Einbauschränken zur Verfügung. Die Sanitärräume wurden – ebenso wie im Erdgeschoss – 2020 komplett erneuert.

Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung (2017). Eine Garage mit angrenzendem Werkstatttraum bietet zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder handwerkliche Projekte.

Das liebevoll gepflegte Grundstück vereint Garten, Terrasse und Freiraum zu einem harmonischen Gesamtbild – ein idealer Rückzugsort in Schleinähe.

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich im Kappelner Stadtteil Kopperby in äußerst ruhiger Wohnlage, nur etwa 160 Meter Luftlinie von der Schlei entfernt. Der Wander- und Spazierweg direkt am Schleiufer liegt nahezu vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang des Wassers ein.

Von hier genießen Sie die Nähe zur Natur ebenso wie die gute Anbindung an die Stadt. Die Kappelner Innenstadt mit ihrer schönen Hafensperrmauer, der historischen Klappbrücke und dem bekannten Heringszaun ist schnell erreichbar. In rund 2 Kilometern Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Kappeln verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Schulen, Restaurants, vielfältigen Freizeitangeboten und einem eigenen kleinen Krankenhaus, das eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicherstellt.

Die Schlei-Region zählt zu den schönsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Der rund 42 Kilometer lange Ostseefjord steht für Natur, Ruhe und maritimes Lebensgefühl. Entlang der Schlei bieten sich zahlreiche Wassersportmöglichkeiten – vom Segeln und Stand-up-Paddling über Kajaktouren bis hin zu gemütlichen Bootsfahrten auf dem Wasser. Als erste nachhaltige Reiseregion Schleswig-Holsteins bietet sie zudem ein vielfältiges Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, kleinen Stränden und charmanten Hafenorten.

In der Umgebung befinden sich die beliebten Ostseestrände Weidefeld und Schönhagen – letzterer bekannt für seine beeindruckende Steilküste und weite Ausblicke über die Ostsee. Hier finden Badegäste, Spaziergänger und Naturliebhaber beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit am Meer.

Über die Bundesstraße 203 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Eckernförde und weiter nach Kiel. Auch Flensburg ist gut erreichbar. Diese Lage vereint Ruhe, Natur, Wassernähe und Erreichbarkeit – ideal für alle, die das maritime Lebensgefühl der Schlei und die Nähe zur Ostsee gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 146.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25173018 - 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

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

www.von-poll.com