

**Kappeln**

# Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage nahe der Schlei.

**CODE DU BIEN: 26173003**



**PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 689 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26173003	Prix d'achat	665.000 EUR
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2002	Surface de plancher	ca. 61 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## La propriété



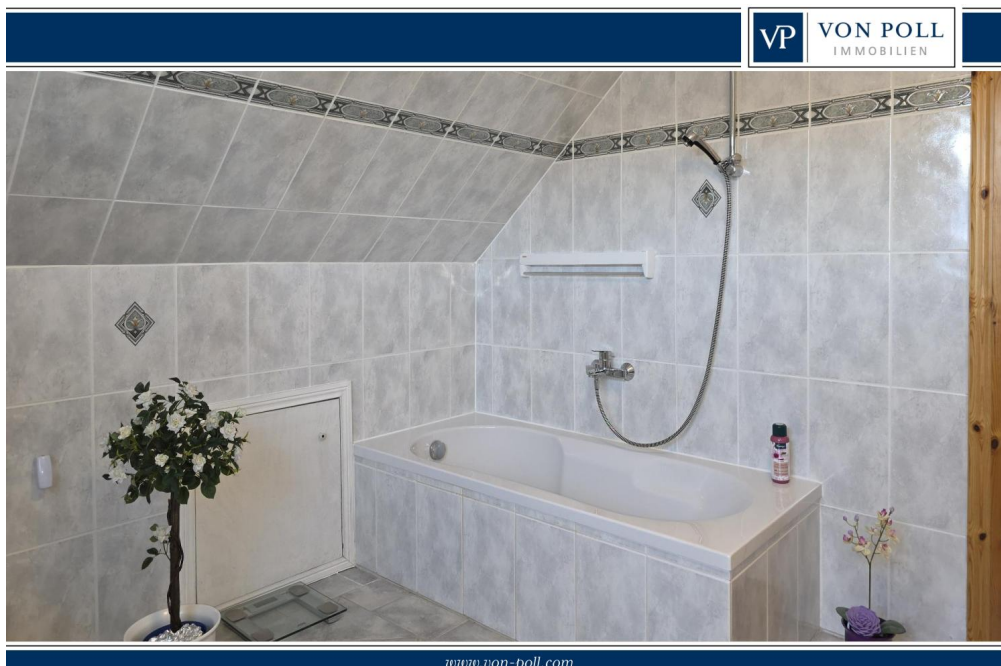
CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln

## La propriété



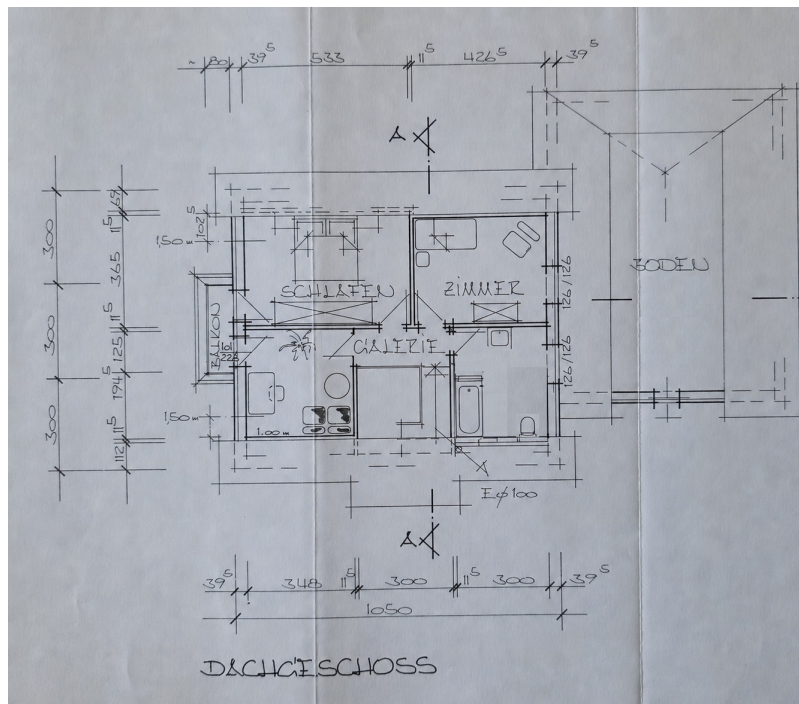
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## La propriété







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## Une première impression

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 Rolltore 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.

**CODE DU BIEN: 26173003 - 24376 Kappeln**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in besonders begehrter Wohnlage im Kappelner 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.

**CODE DU BIEN: 26173003 - 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)