

Kappeln

?????????????? ???? ?????????????? ?? ???? ??????? ??? ??  
Schlei ?? ??? ????? ??????????? ?? ???????????

????????? ??????????: 25173015



???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 232 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????? ????: 836 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ??? ????

????????? ??????????	25173015
???????????	ca. 232 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
???????????	2
????? ??????????????	2005
????? ??????????????	3 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	1.150.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	?????? ????????
???????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????, ?????????, ????????

???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	???????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ?????:???????	?????? ?????:???????	???????	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.06.2035	???????????	
???????????????????		???????????	B
???????????		???????????	
???????????		???????????	
???????????		???????????	2005
???????????????????		???????????	
???????????		???????????	
???????????		???????????	

???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

?? ???????



????????? ??????????: 25173015 - 24376 Kappeln

## ??? ?????? ??????????

????????????? ?????????????? ?? ?????????? ??? ??? Schlei ?? ??? ?????? ??????????.  
?? ?????? ?????????? ??? ???, ??? ??????, ??? ?????????????? ?????????? ??? ???  
????????? ????. ????. ? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????????,  
????????? ?? 2005, ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ??????????  
????? ??????????, ?????????????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ??????  
?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ???  
??,?? ?????????? ??? ??????: ??????, ?????????? ???, ?????????? ??? ?????????? ???  
????. ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ? ?????? ?????? ?????? ??????  
?????? 40 ?.?. ??? ??? ?????? ?????? 12 ?.?. ?? ?????? ??? ??? Schlei. ?? ???  
????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? - ?? ?????????? ?????????? ??? ??  
Schlei - ??? ? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? 836 ?.?.  
?? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ??? Arnis, ?? ?????????? ??? ??  
?????????. ? ?????? ??????????, ??????? 232 ?.?, ?????????? ?? ?????? ??????????  
?? ?????????? ???????. ?? ?????? ?????? (????????? 2,95 ?. ?? ??????), ??  
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????? - ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? - ??? ?????????? ???  
????????? ??????????: - ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????? ?????? ?? ??? ??? Schlei - ??? ?????? ?????? ?? ??? ?????? ??????  
????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????? - ??? ?????????? ??? ??????????  
- ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
????? - ??? ?????? ??? ?????? ???????. ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????: - ???  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? -  
??? ??????????, ?? ?????? ?? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ????. ?  
????????????? ?????? ?????? ?????? ???, ????: - ??? ?????? ?? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??? ??? Schlei - ??? ??????. ?? ?????? ??????????????  
?? ??? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????. ??? ??????  
????? ??? ??? ?????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????, ?????????? ????  
?? ?????????? ??? ?????? ???.

???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

## ????????????? ??? ??????

Zeitlos, mit hochwertiger Ausstattung:

- Solide Holzständerbauweise mit nordischer Lärche als Außenverkleidung in Stülpshalung 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.

????????? ?????????: 25173015 - 24376 Kappeln

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25173015 - 24376 Kappeln

????? ????????????

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.

????????? ??????????: 25173015 - 24376 Kappeln

????????????? ??????????????

???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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