

Kappeln

Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Schleiblick in ruhiger Sackgassenlage

VP azonosító: 25173015



VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 232 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 836 m²

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Áttekintés

VP azonosító	25173015
Hasznos lakótér	ca. 232 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.295.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 61 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	74.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az ingatlan



VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Az elso benyomás

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 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.

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25173015 - 24376 Kappeln

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg

Tel.: +49 461 - 80 79 582 0

E-Mail: flensburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com