Kappeln

Exklusives Einfamilienhaus mit herrlichem Schleiblick in ruhiger Sackgassenlage.

Objektnummer: 25173015



KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 836 m²

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick

Objektnummer	25173015
Wohnfläche	ca. 231 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 61 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie





Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Die Immobilie



Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Ein erster Eindruck

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
- Gäste-WC

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.

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25173015 - 24376 Kappeln

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29, 24939 Flensburg
Tel.: +49 461 - 80 79 582 0
E-Mail: flensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com