Kappeln

Maison individuelle exclusive avec une vue magnifique sur le Schlei, située dans une impasse tranquille.

CODE DU BIEN: 25173015



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 836 m^2

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

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

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25173015
Surface habitable	ca. 231 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 61 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	74 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

Une première impression

Maison individuelle exclusive offrant une vue imprenable sur le Schlei, située dans une impasse tranquille. Pour ceux qui privilégient le confort, la tranquillité, un cadre de vie raffiné et une qualité de vie exceptionnelle. Cette maison d'architecte d'exception, construite en 2005, allie une architecture élégante à un panorama naturel à couper le souffle, offrant précisément ce que recherchent ceux qui souhaitent ralentir le rythme effréné du quotidien et se consacrer à l'essentiel : la paix, des vues panoramiques, le bien-être et la joie de vivre. Parmi ses atouts, une spacieuse terrasse en bois d'environ 40 m² et un toit-terrasse d'environ 12 m² offrant une vue pittoresque sur le Schlei. Bénéficiant d'un emplacement privilégié au fond d'une impasse, à deux pas du Schlei, cette généreuse demeure se dresse sur un magnifique terrain de 836 m² offrant une vue imprenable sur le lac et la charmante ville d'Arnis, la plus petite ville d'Allemagne. Les quelque 232 m² de surface habitable sont répartis sur des niveaux baignés de lumière, avec des transitions harmonieuses. De hauts plafonds (environ 2,95 m au rez-de-chaussée), des baies vitrées et des matériaux naturels créent une agréable sensation d'espace, idéale pour ceux qui apprécient le raffinement. Le rez-de-chaussée comprend : un vaste séjour/salle à manger donnant sur une terrasse ensoleillée avec vue sur le Schlei ; une cuisine moderne équipée d'électroménagers intégrés haut de gamme et d'un coin repas convivial ; un cellier ventilé ; une buanderie accessible depuis la cuisine avec raccordement pour lave-linge ; un bureau lumineux et accueillant. À l'étage, vous trouverez : un studio ouvert avec baies vitrées panoramiques et terrasse sur le toit ; deux chambres, chacune avec son propre dressing et sa salle de bains privative. Les combles aménagés offrent un espace supplémentaire, comprenant : une mezzanine avec fenêtres de studio et vue panoramique sur le Schlei ; un débarras. La propriété est complétée par un spacieux garage double avec deux portes sectionnelles électriques. Ce dernier offre un espace généreux pour deux véhicules, mais aussi pour des vélos, du matériel de jardinage et des équipements de loisirs.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25173015 - 24376 Kappeln

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25173015 - 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