Kappeln

Esclusiva casa indipendente con magnifica vista sullo Schlei in una tranquilla strada senza uscita

Codice oggetto: 25173015



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 836 m^2

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25173015
Superficie netta	ca. 231 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 61 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	74 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Una prima impressione

Esclusiva casa indipendente con vista mozzafiato sullo Schlei, in una tranquilla strada senza uscita. Per chi apprezza comfort, tranquillità, stile di vita raffinato e qualità della vita. Questa eccezionale casa progettata da un architetto, costruita nel 2005, combina un'architettura raffinata con un panorama naturale mozzafiato, offrendo esattamente ciò che molti cercano quando desiderano rallentare il ritmo della vita quotidiana e creare spazio per ciò che conta davvero: pace, ampie vedute, qualità e piacere della vita. Tra i punti di forza figurano l'ampia terrazza in legno di circa 40 m² e una terrazza sul tetto di circa 12 m² con vista pittoresca sullo Schlei. In una posizione privilegiata, alla fine di una strada senza uscita, a pochi passi dallo Schlei, questa generosa residenza sorge su un bellissimo terreno di 836 m² con vista mozzafiato sull'acqua e sulla pittoresca cittadina di Arnis, la città più piccola della Germania. I circa 232 m² di superficie abitabile sono distribuiti su livelli luminosi con transizioni fluide. Soffitti alti (circa 2,95 m al piano terra), finestre a tutta altezza e materiali naturali creano una piacevole sensazione di spazio, ideale per chi apprezza qualcosa di speciale. Il piano terra comprende: - Un ampio soggiorno e sala da pranzo con accesso alla terrazza solarium con vista sullo Schlei - Una moderna cucina con elettrodomestici da incasso di alta qualità e una confortevole zona pranzo - Una dispensa ventilata - Un ripostiglio accessibile dalla cucina con attacco per la lavatrice - Uno studio luminoso e accogliente. Al piano superiore troverete: - Uno studio aperto con finestre panoramiche e una terrazza sul tetto - Due camere da letto, ciascuna con la propria cabina armadio e bagno privato. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio, tra cui: - Una galleria con finestre da studio e vista panoramica sullo Schlei - Un ripostiglio. La proprietà è completata da un ampio garage doppio con due portoni sezionali elettrici. Questo offre ampio spazio non solo per due veicoli, ma anche per biciclette, attrezzature da giardino e attrezzature ricreative.

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25173015 - 24376 Kappeln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ingmar Bauer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com