Kappeln

Refuge modernisé sur le Schlei – avec galerie et ambiance de vie particulière

CODE DU BIEN: 25173018



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 163 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 673 m^2

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

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

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25173018
Surface habitable	ca. 163 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	146.4 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété





CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

La propriété



CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Une première impression

Maison de rêve modernisée près du Schlei – avec une charmante galerie. Bienvenue à Kappeln ! Cette maison individuelle, bien entretenue et modernisée, située au calme près du Schlei, séduit par son agencement bien pensé, son atmosphère confortable et un atout majeur : une galerie lumineuse au dernier étage, idéale pour se détendre, travailler ou rêvasser. Avec environ 163 m² de surface habitable – répartis sur environ 101 m² au rez-de-chaussée et environ 62 m² à l'étage – la maison offre un espace généreux pour les couples, les personnes en quête de tranquillité ou celles qui souhaitent allier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle. Le terrain de 673 m² invite à la détente et à la création d'un jardin personnalisé. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie agencé avec soin comprenant un hall d'entrée, une chambre, une salle d'eau, un WC séparé, une cuisine, un séjour/salle à manger et une buanderie. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse et accueillante. L'une des particularités de cette maison est son impressionnante cheminée en marbre, classée monument historique et pouvant être utilisée avec un feu ouvert – idéale pour des soirées d'hiver chaleureuses. La cuisine moderne (2019) s'ouvre directement sur la terrasse, agrandie en 2020 et parfaite pour profiter des beaux jours. Le chauffage au sol au rez-de-chaussée assure un confort optimal et prépare la maison à l'installation future d'une pompe à chaleur. Le dernier étage est le cœur de la maison : on y trouve une galerie baignée de lumière, qui confère à l'espace une impression d'espace et de caractère. De là, la vue s'étend jusqu'au fjord de Schlei. Espace de travail élégant, refuge créatif ou coin lecture paisible, cet espace est source d'inspiration et offre d'innombrables possibilités. On y trouve également une salle d'eau et une chambre confortable avec des placards intégrés pratiques. Les salles de bains – comme celles du rez-de-chaussée – ont été entièrement rénovées en 2020. La maison est chauffée par un système de chauffage central au gaz (2017). Un garage avec atelier attenant offre un espace de rangement supplémentaire et un lieu idéal pour les loisirs ou le bricolage. Le terrain, soigneusement entretenu, allie jardin, terrasse et espace ouvert en un ensemble harmonieux : un havre de paix idéal près du Schlei.

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich im Kappelner Stadtteil Kopperby in äußerst ruhiger Wohnlage, nur etwa 160 Meter Luftlinie von der Schlei entfernt. Der Wander- und Spazierweg direkt am Schleiufer liegt nahezu vor der Haustür und lädt zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang des Wassers ein.

Von hier genießen Sie die Nähe zur Natur ebenso wie die gute Anbindung an die Stadt. Die Kappelner Innenstadt mit ihrer schönen Hafenpromenade, der historischen Klappbrücke und dem bekannten Heringszaun ist schnell erreichbar. In rund 2 Kilometern Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Kappeln verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Schulen, Restaurants, vielfältigen Freizeitangeboten und einem eigenen kleinen Krankenhaus, das eine wohnortnahe medizinische Versorgung sicherstellt.

Die Schlei-Region zählt zu den schönsten Landschaften Schleswig-Holsteins. Der rund 42 Kilometer lange Ostseefjord steht für Natur, Ruhe und maritimes Lebensgefühl. Entlang der Schlei bieten sich zahlreiche Wassersportmöglichkeiten – vom Segeln und Stand-up-Paddling über Kajaktouren bis hin zu gemütlichen Bootsfahrten auf dem Wasser. Als erste nachhaltige Reiseregion Schleswig-Holsteins bietet sie zudem ein vielfältiges Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, kleinen Stränden und charmanten Hafenorten.

In der Umgebung befinden sich die beliebten Ostseestrände Weidefeld und Schönhagen – letzterer bekannt für seine beeindruckende Steilküste und weite Ausblicke über die Ostsee. Hier finden Badegäste, Spaziergänger und Naturliebhaber beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit am Meer.

Über die Bundesstraße 203 besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Eckernförde und weiter nach Kiel. Auch Flensburg ist gut erreichbar.
Diese Lage vereint Ruhe, Natur, Wassernähe und Erreichbarkeit – ideal für alle, die das maritime Lebensgefühl der Schlei und die Nähe zur Ostsee gleichermaßen schätzen.

CODE DU BIEN: 25173018 - 24376 Kappeln

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 146.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25173018 - 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