Kappeln

Rifugio modernizzato sullo Schlei – con galleria e atmosfera abitativa speciale

Codice oggetto: 25173018



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 673 m^2

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

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

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25173018
Superficie netta	ca. 163 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 7 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	02.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	146.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà





Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

La proprietà



Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

Una prima impressione

Casa da sogno ristrutturata vicino allo Schlei, con un'incantevole galleria. Benvenuti a Kappeln! Questa casa indipendente, ben tenuta e ristrutturata, in una posizione tranquilla vicino allo Schlei, colpisce per la sua planimetria ben studiata, l'atmosfera confortevole e un punto di forza: una luminosa galleria all'ultimo piano, perfetta per rilassarsi, lavorare o sognare ad occhi aperti. Con circa 163 m² di superficie abitabile, distribuiti su circa 101 m² al piano terra e circa 62 m² al piano superiore, la casa offre ampio spazio per coppie, chi cerca tranquillità o chi desidera combinare armoniosamente vita e lavoro. Il terreno di 673 m² invita al relax e alla progettazione personalizzata del giardino. Al piano terra troverete un concept abitativo ben progettato con ingresso, camera da letto, bagno con doccia, ingresso, WC separato, cucina, soggiorno e sala da pranzo e lavanderia. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale e creano un'atmosfera calda e accogliente. Una particolarità è l'imponente camino in marmo, protetto da norme di tutela storica, che può essere utilizzato con un fuoco aperto, perfetto per le serate invernali. La moderna cucina (2019) si apre direttamente sulla terrazza, ampliata nel 2020 e ideale per godersi le ore di sole all'aperto. Il riscaldamento a pavimento in tutto il piano terra garantisce un ambiente abitativo confortevole e predispone la casa per la futura integrazione con una pompa di calore. L'ultimo piano è il cuore della casa: qui si trova la luminosa galleria, che conferisce all'ambiente un senso di spaziosità e carattere. Da quassù si può ammirare il fiordo di Schlei. Che si tratti di un elegante spazio di lavoro, di un rifugio creativo o di un tranquillo angolo lettura, questo spazio ispira e offre innumerevoli possibilità. Troverete anche un altro bagno con doccia e un'accogliente camera da letto con pratici armadi a muro. I bagni, come quelli al piano terra, sono stati completamente ristrutturati nel 2020. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas (2017). Un garage con annessa officina offre ulteriore spazio di stoccaggio e spazio per hobby o progetti fai da te. Il giardino, curato con cura, unisce giardino, terrazza e spazi aperti in un insieme armonioso: un rifugio ideale vicino allo Schlei.

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25173018 - 24376 Kappeln

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25173018 - 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