

Kappeln

Wohntraum unter Reet mit Einliegerwohnung direkt am Ufer der Schlei

Property ID: 24173007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2.285 m²

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID | 24173007 |
| Living Space | ca. 203 m ² |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 10 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1885 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|-----------------------|--|
| Purchase Price | 1.900.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m ² |
| Equipment | Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen |

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 109.50 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 11.09.2030 | Energy efficiency class | D |
| Power Source | Gas | | |

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

A first impression

Einzigartiges Reetdachhaus mit Einliegerwohnung direkt am Ufer der Schlei. Wohnen, wo andere Urlaub machen - Dieses charmante Reetdachhaus in Kappeln bietet eine seltene Gelegenheit, das Leben direkt an der idyllischen Schlei zu genießen. Das großzügige Grundstück mit einer Größe von ca. 2.285 m² erstreckt sich bis ans Wasser und bietet einen traumhaften Blick sowie einen direkten Zugang zur Schlei. Ein eigener Bootssteg ermöglicht das Anlegen von Wasserfahrzeugen mit einem Tiefgang von bis zu 0,5 m. Beim Betreten des Erdgeschosses des Reetdachhauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der Sie direkt in die charmante Atmosphäre dieses Anwesens führt. Rechts befindet sich ein praktisches Duschbad, ideal auch für Gäste. Ein Vorratsraum befindet sich hinter der Küche. Die gut ausgestattete Küche grenzt direkt an das Esszimmer, das perfekt für gemeinsame Mahlzeiten geeignet ist. Ein ruhiges Arbeitszimmer eignet sich hervorragend für Home-Office oder als Bibliothek. Das geräumige Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem gefliesten Wannenbad. Ein Gästezimmer ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden. Der Heizungs-/Hautechnikraum ist nur von außen zugänglich und somit separiert vom Wohnbereich. Im Dachgeschoss des Reetdachhauses befindet sich ein weiteres Gästezimmer. Ein Flachdachanbau von 1982 bietet zusätzlichen Wohnkomfort und umfasst ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und wunderbarem Blick auf die Schlei sowie ein weiteres Schlafzimmer. Ergänzend beherbergt der Anbau eine praktische Garage und einen nur von außen zugänglichen Saunaraum. Die Einliegerwohnung im Reetdachhaus beginnt im Erdgeschoss mit einem hellen und freundlichen Eingangsbereich, der durch einen Wintergarten führt und einen wunderbaren Blick ins Grüne und auf die Schlei bietet. Die funktionale Küche ist für alle täglichen Bedürfnisse bestens ausgestattet. Das gemütliche Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein. Im Dachgeschoss befinden sich ein komfortables Schlafzimmer mit Ankleide, ein Gästezimmer und ein Duschbad. Der wunderschön angelegte Garten bietet zahlreiche Plätze zum Entspannen und Genießen. Die großzügigen Terrassen laden dazu ein, sich am Garten und Ausblick zu erfreuen. Auf den Terrassen können Sie die beeindruckende Skyline von Kappeln und das Treiben auf der Schlei bewundern oder vom eigenen Bootssteg direkt aufs Wasser hinaussegeln. Überzeugen Sie sich selbst von dieser Rarität in traumhafter Lage direkt an der Schlei. Wir freuen uns, Ihnen die Türen zu Ihrem neuen Traumdomizil zu öffnen.

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 109.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24173007 - 24376 Kappeln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ingmar Bauer

Norderstraße 27/29 Flensburg
E-Mail: flensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com