

Kappeln – Kappeln

Wohntraum unter Reet mit Einliegerwohnung direkt am Ufer der Schlei

CODE DU BIEN: 24173007



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.285 m²

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

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

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24173007	Prix d'achat	1.600.000 EUR
Surface habitable	ca. 203 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1885	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	109.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1885

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



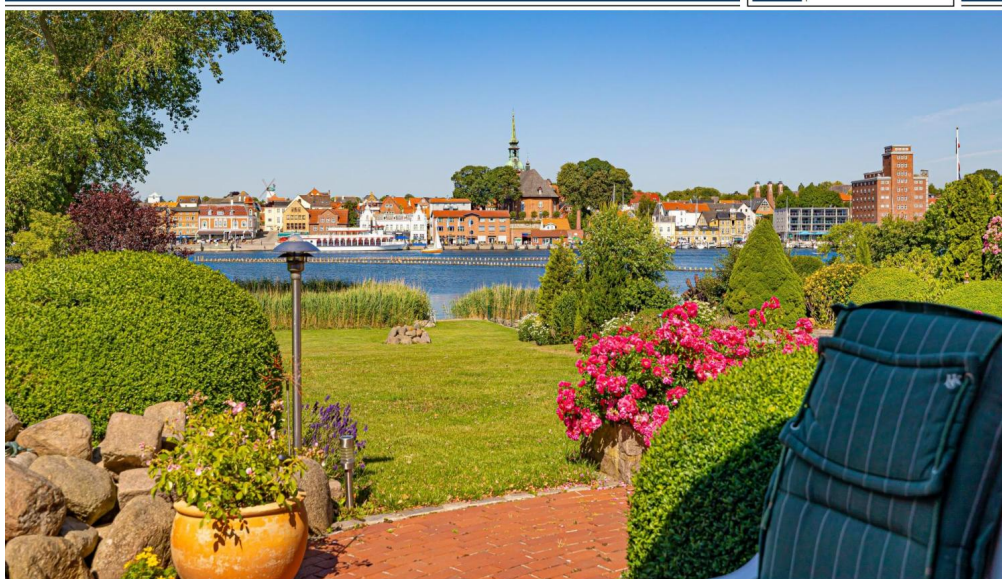
www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



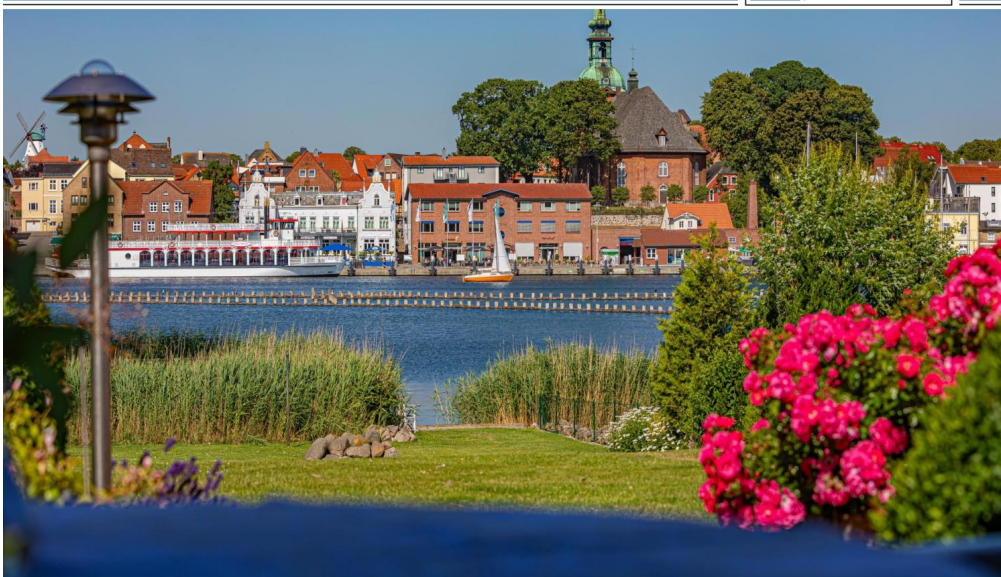
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Une première 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-/Haustechnikraum ist nur von außen zugänglich und somit separiert vom Wohnbereich. Im Dachgeschoss des Reetdachhauses befindet sich ein weiteres Gästezimmer. Ein Flachdachanbau von 1983 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.

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Plus d'informations

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 1885. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ingmar Bauer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com