

Kappeln – Kappeln

# Wohntraum unter Reet mit Einliegerwohnung direkt am Ufer der Schlei

????????? ??????????: 24173007

????? ??????: 1.600.000 EUR • ??????????: ca. 203 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 2.285 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????? ????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24173007	????? ???????	1.600.000 EUR
????????????	ca. 203 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
?????????	3		
????? ?????????????	1885		
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????? ????????????	????????
		????????	?????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	109.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.09.2030	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1885

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



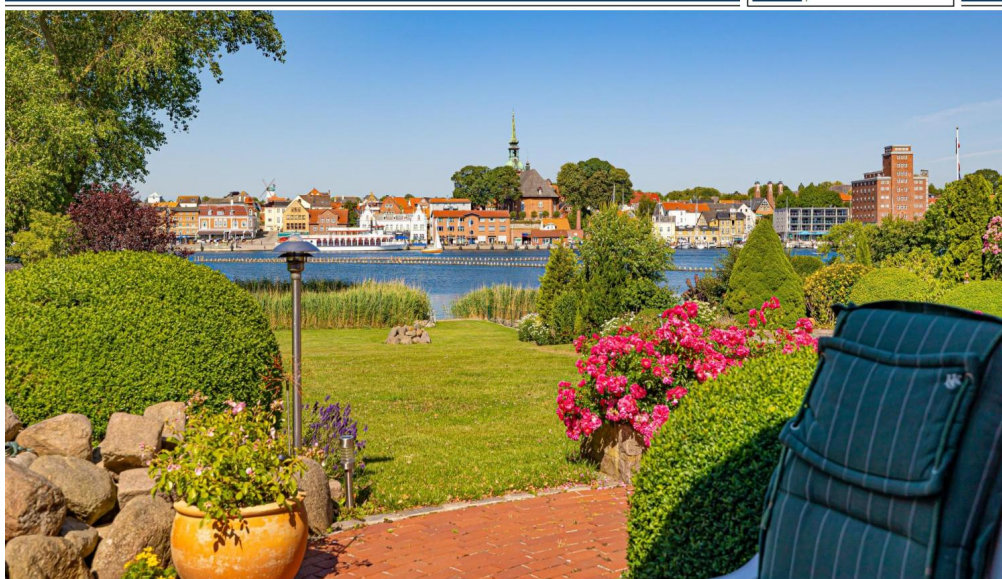
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?? ?????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 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.

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 109.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1885. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ingmar Bauer

---

Norderstraße 27/29 ????????????????

E-Mail: [flensburg@von-poll.com](mailto:flensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)