

Kappeln – Ellenberg, Schlei

# Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen im mediterranen Stil.

????????? ??????????: 24173016

RESERVIERT



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 153,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 499 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

???????? ??????????	24173016	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 153,38 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	2		
????????????			
????????????	2		
????? ??????????????	2021	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	??????? ???????	74.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	10.11.2031	???????????	
??????????????????		???????????	B
??????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????? ???????	???????????	
	???????????	????? ??????????????	2021
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ?????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ?????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ???????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

Herzlich willkommen in Ihrer modernen Traumresidenz, welche durch erstklassige Ausstattung sowie ihre Lage in Schlei Nähe besticht. Am ostwärtigen Rand des Neubaugebietes "Schleiterrassen" gelegen, bietet dieses attraktive, verlinkerte Haus auf einem 499 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein einladender Flur, der Zugang zu einem Gäste-WC sowie einem komfortablen Gästezimmer mit eigenem Duschbad gewährt. Das Herzstück des Hauses bildet der Essbereich, an welchen eine offene Küche anschließt. Die hochwertige Einbauküche von Schlei-Küchen bietet reichlich Stauraum und beeindruckt durch Ihr Design. Ein Vorratsraum und ein Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzliche Funktionalität. Von der Südterrasse und der Westterrasse im Erdgeschoss genießen Sie entspannte Stunden im Freien. Eine breite, gediegene Holzterrasse führt Sie in das Obergeschoss, wo ein weiterer Wohnbereich mit einer zusätzlichen Einbauküchenzeile flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein Schlafzimmer und ein großzügiges Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche bieten höchsten Komfort. Das Obergeschoss brilliert zudem durch seine offene Gestaltung bis zum First – auf eine Decke wurde verzichtet. Ein großer Balkon mit Süd-West-Ausrichtung lädt zum Entspannen im Strandkorb ein. Weitere Ausstattungsmerkmale dieses Wohlfühlhauses umfassen elektrische Außenrollläden und Glasfaseranschluss in allen Wohn- und Schlafräumen. Fliegenschutztüren in den Terrassenelementen sorgen für insektenfreies Wohnen. Eine Wasser-Entkalkungsanlage im Hauswirtschaftsraum sorgt für optimale Wasserqualität. Zusätzlich verfügt das Haus über eine elektronische Schließanlage mit Transponder, wodurch kein Schlüssel notwendig ist. Im Esszimmer im Erdgeschoss und im Wohnzimmer im Obergeschoss ist jeweils ein Video-Monitor für die Außensprechanlage installiert. Eine geräumige Garage mit elektrischem Rolltor bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder und Gartengeräte mit direktem Zugang zum Garten. In der Garage ist ein Starkstromanschluss für eine künftige Montage einer Wallbox bereits vorhanden. Notwendige Kabel vom Dach des Hauses bis in den Hauswirtschaftsraum für die spätere Installation einer PV-Anlage sind bereits verlegt. Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer Lage, die alle Annehmlichkeiten einer ländlichen Umgebung bietet, ohne auf die Nähe zur Schlei und ihr maritimes Flair zu verzichten. Ein pflegeleichter Garten im Dünencharakter mit einer Vielzahl unterschiedlicher, immergrüner Pflanzen rundet das ästhetische Gesamtbild dieser Traumresidenz ab und lädt selbst in der trüben Jahreszeit zum Verweilen und Entspannen im Grünen ein. Die Schlei und einen Yachthafen (Liegeplätze können dort käuflich erworben oder gepachtet werden) erreicht man nach etwa 400 m entlang einer Reetdachsiedlung.

??????? ???????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

- Wärme und Warmwasser über Fernwärme
- Offene Küche
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Firma Schlei-Küchen
- zusätzliche Einbauküchenzeile im Wohnbereich im Obergeschoss
- je ein großzügiges Duschbad mit bodengleich gefliester Dusche in Erd- und Obergeschoss
- Obergeschoss ohne Decke offen bis in den First - mit sichtbaren Holzbalken
- großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung zur Schlei
- Südterrasse im Erdgeschoss
- Westterrasse im Erdgeschoss
- elektrische Außenrollläden
- elektronische Schließanlage mit Transponder (kein Schlüssel zum Öffnen der Hauseingangstür notwendig)
- Monitor für Außensprechanlage im Esszimmer im EG und im Wohnzimmer im OG
- Glaserfaseranschluss mit Anschlussbuchsen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Markenplissees und Fliegenschutztüren
- Wasser-Entkalkungsanlage im Hauswirtschaftsraum
- Wäscheabwurfschacht vom OG in den Hauswirtschaftsraum
- elektr. Kabel für Photovoltaik vom Dach in den Hauswirtschaftsraum bereits verlegt sowie elektr. Vorbereitung in der Garage für Ladestation
- Geräumige Garage von ca. 25 m<sup>2</sup> (reichlich Platz für Fahrräder und Gartengeräte) mit elektrischem Rolltor und Tür zum Garten



??????? ???????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

Kappeln, eine malerische Kleinstadt im nördlichen Schleswig-Holstein erstreckt sich malerisch entlang der Schlei, einem schmalen Arm der Ostsee. Diese reizvolle Stadt verbindet maritime Atmosphäre mit einem ländlichen Charakter und zieht sowohl Touristen, als auch Einheimische an. Die historische Altstadt von Kappeln zeichnet sich durch gut erhaltene Gebäude, gemütliche Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten aus. Besucher können durch enge Gassen spazieren, regionale Köstlichkeiten in kleinen Restaurants genießen und den nostalgischen Charme vergangener Zeiten erleben. Besonders sehenswert sind die Kappeler Heringstage und der Fischmarkt, der regelmäßig zahlreiche Besucher anlockt. Die Schlei bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten. Wassersportler kommen hier voll auf ihre Kosten, ob beim Segeln, Surfen, Kanu-/Kajakfahren oder Stand-Up-Paddling. Die Umgebung eignet sich hervorragend für Wanderungen und Radtouren durch anschauliche Landschaften, vorbei an Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern. Kappeln verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Es gibt mehrere Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Auch die medizinische Versorgung ist durch das Kappeler Krankenhaus und verschiedene Fachärzte gewährleistet. Die verkehrstechnische Anbindung von Kappeln ist ebenfalls hervorzuheben. Über die Bundesstraßen B199, B201 und B203 sind die Städte Flensburg, Schleswig und Eckernförde schnell erreichbar, was Kappeln zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut aufgestellt, so dass umliegende Städte, Gemeinden und die angrenzenden Ostseestrände bequem erreicht werden können. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in lediglich ca. 50 m Entfernung zum Haus. Kappeln bietet somit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ob als Urlaubsziel oder dauerhafter Wohnsitz, Kappeln überzeugt durch seine hohe Lebensqualität und den besonderen Charme einer norddeutschen Küstenstadt.

??????? ?????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 74.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die  
Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24173016 - 24376 Kappeln – Ellenberg, Schlei

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

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

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)