

Kappeln – Kappeln

Wohntraum unter Reet mit Einliegerwohnung direkt am Ufer der Schlei

CODICE OGGETTO: 24173007



PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.285 m²

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

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

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24173007	Prezzo d'acquisto	1.600.000 EUR
Superficie netta	ca. 203 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1885	Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	109.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1885

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



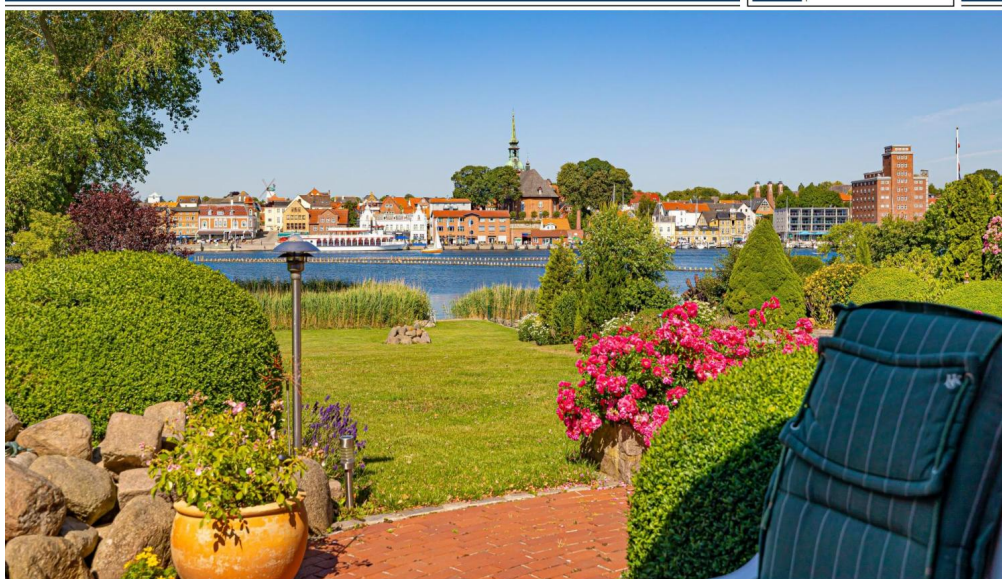
www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



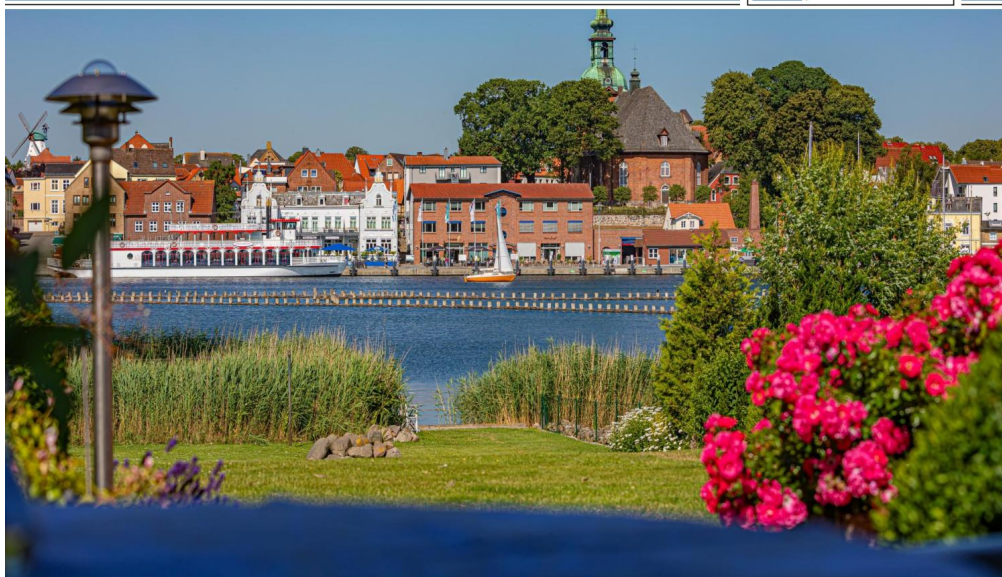
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

La proprietà



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Una prima impressione

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 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.

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24173007 - 24376 Kappeln – Kappeln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ingmar Bauer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com