

# Exposé

## Villa in Kappeln

### Reetvilla mit eigenem Schlei-Ufer



Objekt-Nr. OM-372672

#### Villa

Verkauf: **970.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Binder  
Mobil: 0172 5698377

Eckernförder Straße 3  
24376 Kappeln  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.613,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	241,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier vorgestellte Reetvilla liegt in absolut exklusiver Spitzenlage direkt in Kappeln an der Schlei mit eigenem Schlei-Zugang und wunderschönem Garten mit altem Baumbestand. Der Ausblick auf die Schlei und die Kappeler Stadtkulisse am gegenüberliegenden Ufer ist ein absoluter Wohnraum.

Die Villa verfügt insgesamt über 241 qm Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss. Die Raumaufteilung sieht insgesamt 10 Zimmer vor, verfügt über 2 Küchen, 2 Bäder und ein Gäste-WC. Die großzügige Wohnfläche wird ergänzt durch eine Sauna, einen Wintergarten, eine Terrasse mit anschließendem wunderschönen Garten mit 1.400 qm Grundfläche.

Das Grundstück bietet ebenfalls eine Garage und zwei weitere Außenstellplätze. Die Villa ist ausgestattet mit einer Gaszentralheizung und Fußbodenheizung. Das Obergeschoss wird mit Radiatoren beheizt.

Die Villa kann auch in zwei Wohnungen aufgeteilt werden. Hierfür ergibt sich für:

Wohnung 1 eine Wohnfläche von 156 qm mit 7 Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Sauna, Garage und 1 Außenstellplatz.

Wohnung 2 liegt dann bei einer Wohnfläche von 78 qm mit 3 Zimmern, Bad, Wintergarten und einem Außenstellplatz.

Denkbar ist auch eine Nutzung als Arztpraxis mit angeschlossener Wohnung.

## Ausstattung

- | Reetvilla in absoluter Spitzenlage in Kappeln
- | eigenes Schlei-Ufer von 30 Metern Breite
- | Terrasse am Haus mit Übergang zum traumhaften Garten mit Blick über die Schlei
- | Wohnfläche: 241 qm
- | Zimmer: 10
- | 2 Küchen
- | 2 Tageslichtbäder
- | 1 Gäste-WC
- | Sauna
- | Gaszentralheizung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Kamin

## Lage

Diese Reetvilla besticht durch ihre absolut exklusive und hochwertige Lage direkt an der Schleibrücke in Kappeln. Mit sensationellem und unverbaubarem Panoramablick auf die Schlei und die Stadtkulisse am gegenüberliegenden Ufer. Der eigene Schleizugang von ca. 30 Metern Breite wird in der Region eigentlich nur vererbt statt verkauft – eine außergewöhnliche Gelegenheit für Sie als Käufer! Den belebten Ortskern Kappels erreichen Sie in nur fünf echten Gehminuten.

Kappeln ist ein heimeliges Hafendörfchen an der Schlei – dem einzigen Fjord Deutschlands und bietet eine komplett ausgestattete Infrastruktur mit Ärzten, Supermärkten, Krankenhaus,

Restaurants und Geschäften. Die vielen Sehenswürdigkeiten in und um Kappeln machen den Ort nicht nur zu einem attraktiven Wohnort sondern auch zu einem beliebten Urlaubsziel.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Fassade vorn



Gartenaussicht Stadtkulisse

# Exposé - Galerie



Gartenfront



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Eingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenaufgang OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



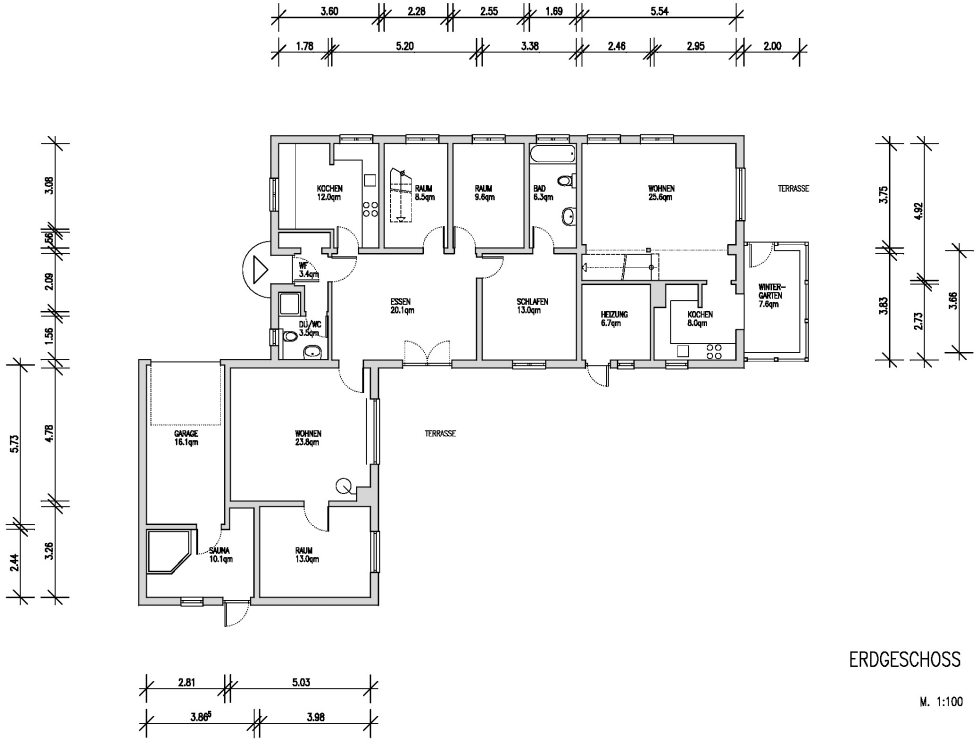
Treppenaufgang Einliegerwhg.

# Exposé - Galerie

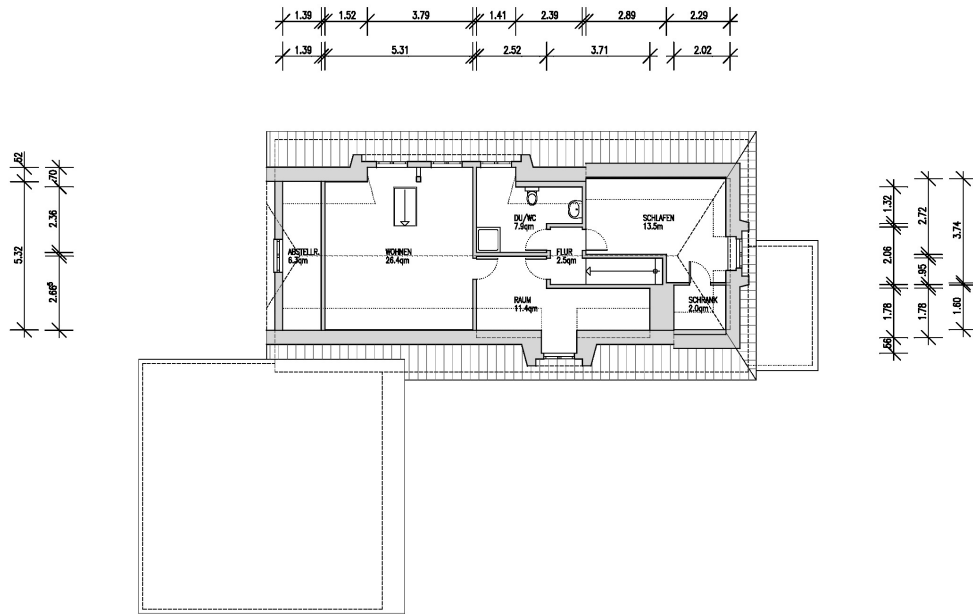


Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

M. 1:100