

## Eckernförde

# Das Meer, die Stadt & der Hafen liegen zu Ihren Füßen: seltene Gelegenheit EFH & Gästehaus in ECK!

VP azonosító: 25053127



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

VÉTELÁR: 1.199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 127 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 420 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25053127                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 127 m²                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                  |
| Szobák                   | 3                           |
| Hálósobák                | 2                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1860                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                             |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 1.199.000 EUR                                                                             |
| Ház                         | Családi ház                                                                               |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Újszeru                                                                                   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 07.10.2035 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 81.97 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1860                       |

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04351 - 88 38 12 0**

Selbstständiger Shop Eckernförde | Rathausmarkt 7 | 24340 Eckernförde  
eckernfoerde@von-poll.com | [www.von-poll.com/eckernfoerde](http://www.von-poll.com/eckernfoerde)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



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

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

## *Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in unmittelbarer Nähe zum Hafen und der Altstadt mit allgegenwärtigem Blick auf die Ostsee!

Die elegante und einladende Immobilie liegt in 2. Reihe und ist über die Zufahrt aus einer Spielstraße / Sackgasse erreichbar.

Schon der liebevoll angelegte Weg zum Haus vermittelt einen Eindruck dessen, was Sie erwartet: eine authentische Immobilie mit einem gelungenen und durchdachtem Wohnkonzept voller Wärme, Qualität und Klarheit.

Bereits beim Betreten spürt man: Dieses Haus ist etwas Besonderes. In den Jahren 2020 bis 2022 mit viel Sorgfalt vom Fundament an kernsaniert, präsentiert sich das ursprüngliche Gebäude von 1860 heute in neuwertigem Zustand, ohne seinen Charakter zu verlieren. Und das Beste: es bietet eine ideale Hanglage zur Ostsee, bei fußläufiger Erreichbarkeit zur Eckernförder Innenstadt oder dem Hafen.

Die Materialien sind hochwertig gewählt, die Gestaltung bis ins Detail durchdacht – mit einem sicheren Gespür für zeitgemäße Ästhetik und nordischer Gemütlichkeit.

Edler Eichenholzboden, elegante Türen sowie die handgefertigte Eichenholztreppe prägen das stilvolle Interieur und sorgen für ein harmonisches Wohngefühl mit architektonischer Präzision.

Mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem direkten Panoramablick auf die Ostsee, erfüllt diese Immobilie den Wunsch nach Ruhe und Erholung direkt am Meer, sowohl für die ganze Familie als auch für Gäste.

Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, wo Sie gemütliche Stunden vor dem Kaminofen verbringen können, welcher nicht nur für gemütliche Stunden an kühlen Tagen sorgt, sondern ebenso ein echter Hingucker ist. Großzügig geschnitten, mit Fensterfronten, die viel Licht spenden, sorgt der einladende und großzügig geschnittene Livingroom mit seinem herrlichen Blick auf die Ostsee für Wohlgefühl und maritime Atmosphäre.

Ebenso gelungen in das gesamte, harmonische Wohnkonzept integriert, präsentiert sich die offene, hochwertige Einbauküche. Auch hier wurden erstklassige Einbauten und Geräte der Firma Bora verbaut.

Im Anschluss gelangt man zudem in den praktischen Hauswirtschaftsraum. Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch das Gäste-WC, wobei auch hier bei der Wahl der Ausstattung wie Boden, Fliesen und Waschtisch mit großer Sorgfalt darauf geachtet worden ist, dass das Gesamtkonzept sowohl farblich dezent und elegant, als auch durch Verwendung hochwertigster Materialien, zum Tragen kommt.

Dank durchdachtem Grundriss und harmonisch abgestimmter Ausstattungselemente wird diese Immobilie zum Wohnraum. Großzügige Fensterfronten tauchen die Räume in ein faszinierendes Licht und lassen den Blick aufs Meer zum Teil des Interieurs werden.

Auf dieser Ebene besteht zudem die Möglichkeit, ein zusätzliches Schlafzimmer mit traumhaftem Ausblick einzurichten.

Eine elegante Eichentreppe führt ins Obergeschoss, wo eine offene Galerie mit großer Gaube begeistert – ideal als Arbeitsplatz, Leseecke oder gemütlichem Rückzugsort.

Das Obergeschoss bietet einen Master Bedroom mit Ankleidebereich. Auch hier darf nicht unerwähnt bleiben, dass hier der Balkon wiederum einen herrlichen Blick auf die Ostsee gewährt. Darüber hinaus steht hier ebenfalls ein weiteres Zimmer, Gästezimmer zur Verfügung.

Abgerundet wird das Obergeschoss mit einem modernen Duschbad, welches höchsten Ansprüchen an Komfort gerecht wird.

Dieser Wohnraum ist gleichermaßen ideal für Gäste, Familie oder individuelle Wohnideen. Jeder Raum spiegelt die Liebe zum Detail wider, mit der dieses Haus gestaltet wurde.

Dänische Holzfenster, die sich nach außen öffnen lassen, unterstreichen den hohen Anspruch an Qualität und Design.

Der liebevoll angelegte Garten gleicht einer grünen Oase zum Entspannen, Spielen und Feiern. Besonders hervorzuheben ist, dass ein separater Gästebereich mit zusätzlichen ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung steht. Im Garten platziert, wurde ein kleines Haus ebenso hochwertig und liebevoll ausgestattet und bietet hinreichend Platz, Gäste zu beherbergen.

Ein massiver Schuppen bietet zusätzlichen Platz für Ihre Hobbys und Aktivitäten.

Technisch ist das Haus ein Statement für nachhaltiges Wohnen: Solarthermie sorgt für höchste Energieeffizienz. Dank energieoptimierter Bauweise genießen Sie nicht nur Komfort, sondern auch das gute Gefühl, bewusst zu leben.

Die zwei Außenstellplätze sorgen für bequemes Parken direkt am Haus.

Eine moderne Wallbox kann bei Bedarf geschaffen werden, Leitungen bereits zum

Stellplatz verlegt.

Ein Glasfaseranschluss (schnelles Internet) ist beantragt.

Wer möchte, kann hier wirklich sofort einziehen – ganz ohne Kompromisse.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl plus eine einzigartige Lage mit Blick auf die Ostsee geprägt mit zeitgemäßem Wohnkomfort, hochwertigem Design und nachhaltiger Technik. Lassen Sie sich verzaubern von der besonderen Atmosphäre und entdecken Sie, wie schön modernes, stilvolles Wohnen sein kann. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Részletes felszereltség

- von Grund auf neu aufgebaut von 2020 bis 2022
- großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht und Zugang zur Terrasse
- Kaminofen für behagliche Abende
- Schlafzimmer mit Balkon und Ostseeblick
- Hauptbadezimmer mit Dusche
- Gäste-WC im EG
- Gästehaus mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung im EG
- hochwertiges Eichenparkett
- Dreifach verglaste dänische Holzfenster
- Innenausbau: Holzständerwerk
- Solarthermie / Viessmann Vitosol 300 - TM
- 2 Stellplätze direkt am Haus
- Wallbox vorbereitet
- Schuppen mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- liebevoll angelegter Garten mit reichlich Platz für Outdoor-Aktivitäten
- sonnige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- angelegter Vorgarten mit ansprechender Bepflanzung
- Ferienvermietung, müsste beantragt werden
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gasbrennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung (750 Liter)

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Minden a helyszínról

Tief im östlichen Teil von Schleswig-Holstein gelegen, liegt die idyllische Hafenstadt Eckernförde direkt an der Küste der Ostsee. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zum Meer machen sie zu einem besonders attraktiven Ort zum Leben. Die Immobilie, die hier angeboten wird, befindet sich im beliebten nördlichen Stadtteil Borby. Die Promenade, der Hafen und die Altstadt sind alle zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Alternativ können Sie vom Balkon im ersten Stock aus, bei einem Glas Rotwein, den Blick auf den Yachthafen und das offene Meer genießen. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch die Nähe zum Borbyer Ufer und seiner malerischen Natur mit einem Landschaftsschutzgebiet aus und zieht besonders Familien mit Kindern und Menschen, die Ruhe suchen, an. Sowohl das Borbyer Ufer als auch die schöne Natur sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine Vielzahl von Wassersportaktivitäten, einen wenig bekannten Strand für Touristen und ausgedehnte Wanderwege. Die Innenstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt mit ihren malerischen Gassen und individuellen Boutiquen zum Bummeln und Verweilen ein. Die Infrastruktur des Stadtteils bietet alles für den täglichen Bedarf, darunter Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten, entweder direkt im Zentrum oder in der Nähe davon. Nur eine Stunde Autofahrt von Hamburg entfernt und gut an das Zugnetz angebunden, verbindet Eckernförde den Charme einer ländlichen Kleinstadt mit den Vorzügen eines erholsamen Urlaubsortes. Lassen Sie sich von diesem schönen Ort direkt am Meer verzaubern und machen Sie ihn zu Ihrem Zuhause!

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 81.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1860.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25053127 - 24340 Eckernförde

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

---

Rathausmarkt 7, 24340 Eckernförde

Tel.: +49 4351 - 88 38 12 0

E-Mail: eckernfoerde@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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