

Eckernförde

Historisches Altbaujuwel mit Ostseeblick

CODE DU BIEN: 26053129

PRIX D'ACHAT: 2.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 296,68 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 697 m²

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26053129
Surface habitable	ca. 296,68 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	01.08.2026
Pièces	10
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1906
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	2.800.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	374.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1906

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



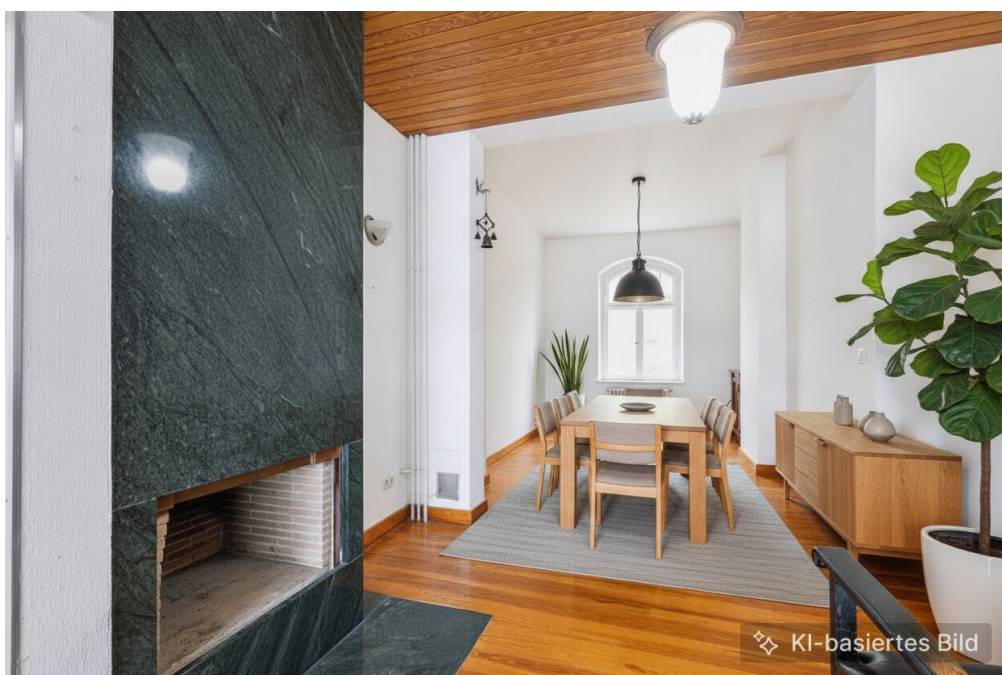
CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



La propriété



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété



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

Unser Team in Kiel: *ausgezeichnet* für Kompetenz und Innovationskraft



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

La propriété

Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Une première impression

Mit der Gelassenheit einer Villa von 1906 steht dieses Haus auf einem ca. 697 Quadratmeter großen Grundstück und trägt seine Geschichte sichtbar nach außen. Klinker, Veranda und die stattliche Erscheinung geben dem Anwesen jene selbstverständliche Präsenz, die man nicht nachträglich hinzufügen kann. Innen setzt sich dieser Eindruck fort: ca. 296,68 Quadratmeter Wohnfläche, 10 Zimmer und Deckenhöhen von etwa 3,10 Meter schaffen ein Format, das großzügig wirkt, ohne laut zu werden.

Die Räume folgen einem gewachsenen Hauscharakter mit viel Fläche für Wohnen, Arbeiten, Rückzug und Gäste. Sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer verteilen sich über das Haus und geben ihm eine bemerkenswerte Spannweite. Der Kamin bringt einen ruhigen Mittelpunkt in das Wohngefühl, während die Veranda den Übergang nach draußen mit einer beinahe sommerlichen Selbstverständlichkeit markiert. Von den Außenbereichen öffnet sich der Ostseeblick, mit Blick auf Eckernförder Bucht, ein seltenes Privileg, das dem Haus Weite und Leichtigkeit gibt.

Die letzte Modernisierung erfolgte 2010, die Öl-Zentralheizung ist vorhanden. Die vorhandene Größe erlaubt eine klare Entscheidung: als großzügige Villa mit viel Raum in einem Haus oder, wenn gewünscht, in zwei Wohneinheiten geteilt. Diese Teilbarkeit ergibt sich aus der Anlage des Hauses und fügt sich schlüssig in seine Dimensionen ein.

Auch unterhalb der Wohnebene zeigt sich das Anwesen bemerkenswert vollständig. Der Vollkeller plus Keller des Anbaus schafft reichlich Fläche für Vorräte, Hauswirtschaft, Werkstatt oder Lager. Ein separater Kellerzugang erleichtert den Alltag und macht die unteren Räume unabhängig erreichbar. Zusammen mit den zwei Balkonen beziehungsweise Terrassen und der Veranda entsteht ein Haus, das nicht nur durch Quadratmeter überzeugt, sondern durch Übergänge, Blickachsen und die stille Autorität seiner Bauzeit.

Hier wartet keine glatte Neuschöpfung, sondern eine Villa mit Haltung, Substanz und Meerblick. Wer durch die Räume geht, spürt die Höhe, die Tiefe des Hauses und die Chance, ein Stück Eckernförder Geschichte mit Respekt in die Gegenwart zu führen.

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Détails des commodités

- Ostseeblick: Blick auf die Eckernförder Bucht & Eckernförder Hafen
- Historische Altbauvilla aus dem Jahr 1906
- Verglaste Veranda mit Sonne aus Osten, Süden und Westen
- Zwei Balkone bzw. Terrassen
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 3,10 m
- Klinkerfassade mit repräsentativem Erscheinungsbild
- Kamin (offen zu zwei Seiten)
- Möglichkeit zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten
- Vollkeller zzgl. Keller des Anbaus; Ausgestattet mit einer Sauna und Dusche
- Separater Kellerzugang
- Letzte Modernisierung im Jahr 2010
- Ca. 296,68 m² Wohnfläche
- Ca. 697 m² Grundstück
- 10 Zimmer
- 7 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- Öl-Zentralheizung

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Tout sur l'emplacement

Eckernförde präsentiert sich als eine exklusive Ostseeküstenstadt, die mit ihrer eleganten Mischung aus maritimem Flair und gehobener Lebensqualität besticht. Die Stadt mit rund 21.500 Einwohnern überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die sowohl kulturelle Vielfalt als auch erstklassige Annehmlichkeiten bietet. Die Nähe zu Kiel und die komfortable Verkehrsanbindung ermöglichen eine ideale Balance zwischen ruhigem Küstenleben und urbaner Dynamik. Das gehobene Immobiliensegment profitiert von der limitierten Verfügbarkeit an Bauland und der nachhaltigen Nachfrage, was Eckernförde zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Immobilieninvestitionen macht.

Der charmante Stadtteil Borby, eingebettet in die malerische Küstenlandschaft, verkörpert eine exklusive Wohnkultur, die Privatsphäre und stilvolles Wohnen harmonisch vereint. Hier trifft traditioneller Charme auf moderne Eleganz, was den Stadtteil zu einem Refugium für Kenner und Genießer macht. Die ruhige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zum Wasser schaffen ein unvergleichliches Lebensgefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und zugleich eine inspirierende Umgebung für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten bietet.

Die unmittelbare Umgebung verwöhnt mit einer Vielzahl exquisiter Annehmlichkeiten: Im Bereich der Gastronomie laden renommierte Restaurants wie die HafenWirtschaft Eckernförde und Buddha's Kitchen zu kulinarischen Höhepunkten ein, die mit erlesenen Speisen und stilvollem Ambiente begeistern – nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Für entspannte Stunden bieten die Borbyer Promenade und der Bürgerpark elegante Rückzugsorte inmitten einer gepflegten Naturkulisse. Kulturell und gesellschaftlich bereichern Einrichtungen wie das HAUS und die Bürgerbegegnungsstätte das lokale Angebot und fördern ein anspruchsvolles Miteinander.

Die medizinische Versorgung ist durch exklusive Fachärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, was ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit bietet. Die fußläufig erreichbaren Ärzte und Apotheken, darunter renommierte Fachärzte und moderne Apotheken, garantieren eine erstklassige Betreuung in nächster Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Eckernförde in etwa 17 Minuten Fußweg sichergestellt, was eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele ermöglicht.

Für den anspruchsvollen Käufer, der Wert auf Exklusivität, Kultur und eine erstklassige Lebensqualität legt, bietet Eckernförde mit seinem eleganten Stadtteil Borby eine

unvergleichliche Kombination aus maritimem Flair, stilvollem Wohnen und einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Diese Lage verspricht ein Leben voller Genuss, Privatsphäre und gesellschaftlicher Finesse – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26053129 - 24340 Eckernförde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel

Tel.: +49 431 - 98 26 04 0

E-Mail: kiel@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com