

Eckernförde

# Eigenheim und Ferienwohnung: Das Perfekte Gesamtpaket für Ihr Wohlbefinden

VP azonosító: 24053100.3



VÉTELÁR: 630.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 605 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde**

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

VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés

VP azonosító	24053100.3
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	630.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.03.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



VP azonosító: 24053100.3 - 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)

VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

**Eine ausgezeichnete Wahl:  
VON POLL IMMOBILIEN.**

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MKT 7 08 2024  
**Top-Makler Kiel**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 188 Immobilien  
111 TEST-3.000 Makler  
KIELER-BRD: 08-22

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12 weitere Anbieter  
erhalten die Note 5,00 (5) im Top-44 Investition-  
markt in Deutschland  
Ausgabe 9/2024

**TEST**  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
KUNDENZUFRIEDENHEIT  
PROFESSOR DR. CHRISTOPH AMMERT

**DEUTSCHLAND**  
TEST  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKTAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS SICHERHEIT/ANLAGEWERTER

**FA.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologie-Reputation  
03/2025  
faz.net/digitalis-vorreiter

**FA.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Anbieter-Reputation  
02/2025  
faz.net/begehrteste-produkte-services

www.von-poll.com

VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde

## Az ingatlan



**VP VON POLL FINANCE**

**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 | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

**VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde**

## Az elso benyomás

Dieses klassische Rotklinker-Haus aus dem Baujahr 1969 liegt im südlichen Teil der Stadt Eckernförde und wurde seit 2010 ständig modernisiert. Die Immobilie wird derzeit als Kapitalanlage genutzt und besteht aus zwei Wohneinheiten, die wirtschaftlich voneinander getrennt sind, was Strom, Wasser und Heizung betrifft. Es gibt keinen Renovierungsstau, das Haus ist sofort bezugsfertig. Im Jahr 2013 wurde die Haus-Elektrik komplett erneuert und 2020 wurde die komplette Innenausstattung aufwendig modernisiert und erneuert. Im gleichen Zeitraum wurde die Ferienwohnung im Dachgeschoss geschaffen. Alle Fenster sind mit dreifacher Verglasung ausgestattet (2013). Beim Betreten des Grundstücks fällt sofort das absolut ruhige und gepflegte Umfeld der Wohngegend auf. Das Haus verfügt über zwei sehr schön geschnittene Wohnungen mit gehobener Ausstattung.

Die Erdgeschosswohnung hat eine Wohnfläche von 93 Quadratmetern und besteht aus drei Zimmern, einem Duschbad, einer Küche und zwei Terrassen. Im Wohnzimmer ist hochwertiges Parkett verlegt, in den anderen Räumen ein abriebfester Vinylboden in Holzoptik (2020). Das Duschbad ist gefliest und mit Fußbodenheizung sowie einem Doppelwaschtisch von Villeroy & Boch (2020) ausgestattet. Die hochwertige maßgefertigte Küche der Marke "Leicht" ist mit Einbau-Küchengeräten der Marke "Siemens" (2020) ausgestattet, darunter ein Geschirrspüler, ein Backofen mit Kerntemperatur und Pyrolyse, eine Einbau-Mikrowelle, eine Wärmeschublade, ein Induktionskochfeld und eine Abzugshaube. Die Wohnung im Erdgeschoss ist frei und kann sofort selbst genutzt, neu vermietet oder als Ferienwohnung eingerichtet werden.

Die Ferienwohnung im Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von 61 Quadratmetern, umfasst ebenfalls drei Zimmer, einen Abstellraum, ein hochwertiges Wannenbad mit XL-Badewanne und separater Dusche, Fußbodenheizung, zwei Waschbecken mit großem hinterleuchtetem Spiegel (2020), eine Küche und einen Balkon. In allen Räumen ist ein abriebfester Vinylboden verlegt (2020). Die maßgefertigte Küche der Marke "Leicht" ist mit Einbau-Küchengeräten der Marke "Siemens" (2020) ausgestattet, darunter ein Geschirrspüler, ein Backofen, eine Einbau-Mikrowelle, ein Kühlschrank, ein Induktionskochfeld und eine Abzugshaube. Im Schlafzimmer und im Flur sind maßgefertigte Einbauschränke verbaut (2020), alle Innentüren wurden 2020 erneuert. Seit 2020 wird die Dachgeschosswohnung als hochwertige 4-Sterne-Ferienwohnung vermietet und ist nach DTV (Deutscher Tourismus Verband) klassifiziert. Die Wohnung hat eine sehr hohe Internet-Reichweite und ist in ca. 15 Vermietungsportalen fest etabliert. Die Auslastung liegt bei ca. 130-150 Übernachtungen im Jahr. Etliche Buchungen für 2024 und auch 2025 liegen bereits vor. Die Mieteinnahmen der letzten drei Jahre werden bei konkretem Kaufinteresse offengelegt.

Das Haus ist teilunterkellert und der Keller wurde 2020 professionell von einer Fachfirma abgedichtet. Im Keller befindet sich eine Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2010, die jährlich gewartet wird. Im Frühjahr 2023 wurden alle relevanten Bauteile, wie Steuerung, Ölpumpe und Wärmepumpe, erneuert. Der Öltank mit einem Fassungsvermögen von 7.500 Litern befindet sich unterirdisch außerhalb des Hauses. Eine Tankreinigung wurde 2023 durchgeführt und der aktuelle Ölstand beträgt ca. 5.000 Liter. Eine Wasserentkalkungsanlage der Marke "Syr" ist ebenfalls installiert. Das Dach der Garage und des Gerätehauses wurde 2021 komplett neu gedeckt. Die Gartenanlage wurde 2020 komplett neu errichtet und ist mit einem Rasenmäher-Roboter der Marke Husqvarna mit GPS ausgestattet. Auf dem Grundstück befindet sich eine abschließbare Fahrradgarage für vier Fahrräder. Gäste der Ferienwohnung können ihre Fahrräder separat abstellen und abschließen. Eine zentrale Schließanlage mit Unterteilung der Berechtigungen ist vorhanden.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Möglichkeit für Investoren, die Wert auf Qualität, eine gute Rendite und eine solide Kapitalanlage legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich diese attraktive Kapitalanlage in einer der begehrtesten Lagen von Eckernförde.

**VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde**

## **Részletes felszereltség**

- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige 4 Sterne-Ferienwohnung; nach DTV (Deutscher Tourismus Verband) klassifiziert
- Ferienwohnung wird komplett möbliert und ausgestattet übergeben (inkl. Inventar)
- Aktuelle Auslastung liegt bei ca. 130-150 Übernachtungen / Jahr
- Leicht-Einbauküche mit Induktionskochfeld
- Einbau-Küchengeräte der Marke "Siemens" (2020)
- Duschbad mit Fußbodenheizung und Doppelwaschtisch von Villeroy & Boch (2020)
- Hochwertiges Dusch- und Wannenbad mit Fußbodenheizung und XL-Badewanne
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung aus 2013
- Elektrik, Wasserleitungen und Heizkörper 2013 erneuert
- Sämtliche Fensterbänke ausgetauscht
- Parkettfußboden im Wohn- und Esszimmer
- Fußbödenbeläge in allen anderen Räumen erneuert (hochwertiger abriebfester Vinylboden)
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer und im Flur verbaut (2020)
- Alle Innentüren wurden 2020 erneuert
- Wasser-Entkalkungsanlage Syr aus 2013
- Spitzboden bietet zusätzliche Staufläche
- Öl-Brennwertheizung 2010 (Frühjahr 2023 Steuerung, Öl-Pumpe, Wärme-Pumpe erneuert)
- Öltank (7.500 Liter Fassungsvermögen)
- Kellersanierung 2020
- Balkon mit Süd/West Ausrichtung (Brüstung 2010 und Bodenbelag 2013)
- Markise beim Balkon
- Teilkeller (saniert 2020)
- Gartenanlage in 2020 komplett neu errichtet
- Garage und Geräteschuppen (2021 Dach komplett neu gedeckt)
- Abschließbare Fahrradgarage für 4 Fahrräder
- Rasenmäher-Roboter der Marke Husqvarna mit GPS

**VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde**

## **Minden a helyszínrol**

Die maritime Stadt Eckernförde mit ca. 23.000 Einwohnern liegt direkt an der Eckernförder Bucht an der Ostsee. Eckernförde verfügt über wunderschöne weitläufige Strände, einen Seglerhafen und einen Fischereihafen. Die Fußgängerzone der Altstadt mit ihrem ursprünglichen Charme und vielen kleinen Geschäften lädt zum Bummeln und Flanieren ein – nicht zuletzt durch die vielen kleinen charmanten Cafés, in denen man gern verweilt.

Die Stadt bietet durch ihre gute infrastrukturelle Lage Familien einen adäquaten Lebensraum.

Das Versorgungsnetz der Stadt ist vielfältig. Alles für den täglichen Bedarf wie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Fachärzte und Einkaufszentren befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Eckernförder Bahnhof stellt mit einer regionalen und überregionalen Bahnanbindung den Verkehr nach ganz Deutschland sicher.

Das Umland von Eckernförde ist durchweg grün. Die Natur Eckernfördes bietet Platz und Raum für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern auf den unzähligen Wanderwegen, Strandspaziergänge am Abend, und auch der Golfplatz „Gut Altenhof“ liegt direkt vor der Stadt.

Die Bundesstraßen B76 und B203 bieten eine sehr gute Verkehrsanbindung, gerade für Berufspendler in alle Richtungen. Kiel und Rendsburg sind mit dem Auto in nur ca. 25 Minuten zu erreichen.

**VP azonosító: 24053100.3 - 24340 Eckernförde**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24053100.3 - 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](mailto:eckernfoerde@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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