



Von  
privat



# Gartenwohnung an der Ostsee

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Garten und Terrasse – Ruhige Lage zwischen Noor und Ostsee**

Diese einladende Erdgeschosswohnung im Reihenendhaus ist ein echtes Juwel für Garten-, Strand- und Hafenerliebhaber. In einer idyllischen Sackgassenlage zwischen Noor und Ostsee gelegen, bietet sie ein gemütliches Zuhause mit historischem Charme. Der liebevoll angelegte Garten und die großzügige Terrasse schaffen eine grüne Oase in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Hier genießen Sie Ruhe und Natur – und das mitten in Eckernförde.

Die Wohnung ist komplett rollstuhlgerecht gestaltet, inklusive breiter Türen und einer offenen Dusche für maximalen Komfort.

Geschoss **EG**  
Wohnfläche **54 m<sup>2</sup>**  
Flurstück **633 m<sup>2</sup>**  
Zimmer **2**  
Baujahr **1919**  
Preis **250.000€**

**Kontakt** [Anna-Lena Fiedler, post@frau-fiedler](mailto:anna-lena.fiedler@frau-fiedler.de)



# Der Garten



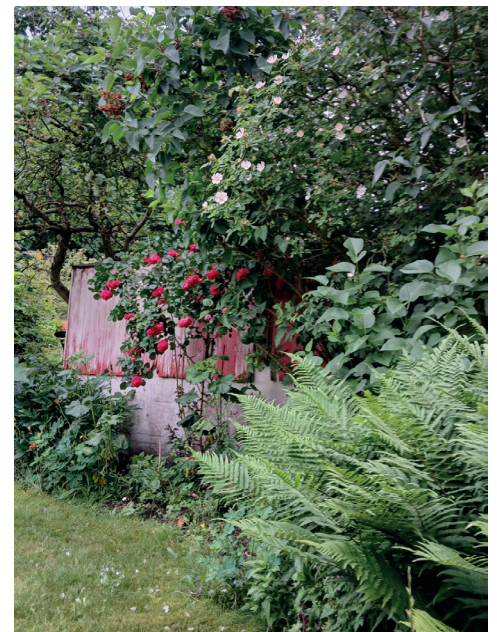
Der wunderschöne, verwunschene große Gemeinschaftsgarten ist liebevoll gepflegt und bietet viel Raum zur Entfaltung. Er wird gemeinsam mit einer weiteren Person genutzt.

Das Gartenhäuschen beherbergt nicht nur alles, was für die Gartenpflege benötigt wird, sondern dient auch als kleine Werkstatt mit Stromanschluss. Die gemütliche Laube verfügt über fließendes Wasser und eignet sich ideal für gesellige Stunden oder die Unterbringung von Gästen.

**G** Gartenhäuschen



**L** Laube



**Kontakt** Anna-Lena Fiedler, [post@frau-fiedler](mailto:post@frau-fiedler)



# Die Zimmer



Wohn/Arbeitszimmer (15 qm)

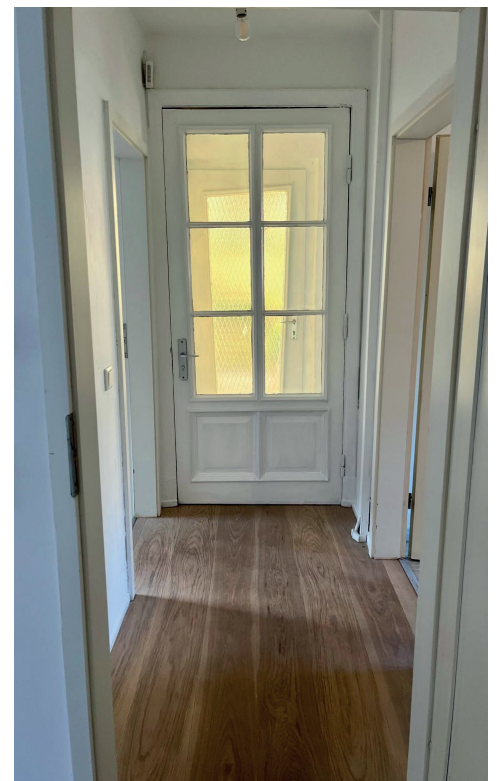
Schlafzimmer (11,5 qm)



Echtholzpaket



Flur



Das helle Wohnzimmer (15 m<sup>2</sup>) bietet durch den Erker viel Tageslicht und schafft eine einladende Atmosphäre. Es eignet sich ideal als Wohn- oder Arbeitsbereich und verbindet Gemütlichkeit mit Funktionalität.

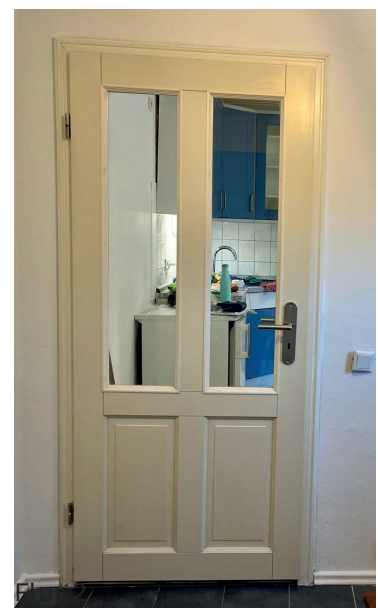
Das ruhige Schlafzimmer (11,5 m<sup>2</sup>) bietet eine entspannte Rückzugsmöglichkeit. Das warme Ahornparkett und der Blick ins Grüne machen es zu einem behaglichen Wohlfühlort.



# Die Küche



Blick auf die Terrasse und in den Garten



Die helle und einladende Wohnküche (14,5 m<sup>2</sup>) überzeugt mit ihrer geräumigen Atmosphäre. Großes Fenster zur Terrasse und zum Garten lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein offenes Wohngefühl.

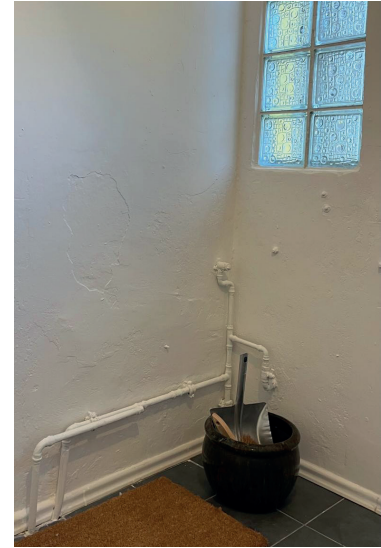
Die stilvollen Einbauelemente bieten viel Stauraum, während der pflegeleichte PVC-Boden in Holzoptik für eine warme und harmonische Optik sorgt – perfekt für gemeinsame Kochabende und gemütliche Stunden.

**Kontakt** Anna-Lena Fiedler, [post@frau-fiedler](mailto:post@frau-fiedler)



# Die Diele

Die geräumige Diele (5,82 m<sup>2</sup>) bietet ein einladendes Entrée und verbindet die Wohnbereiche harmonisch. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur Terrasse mit Wasseranschluss, der das Wohngefühl noch offener und heller macht.



# Das Duschbad

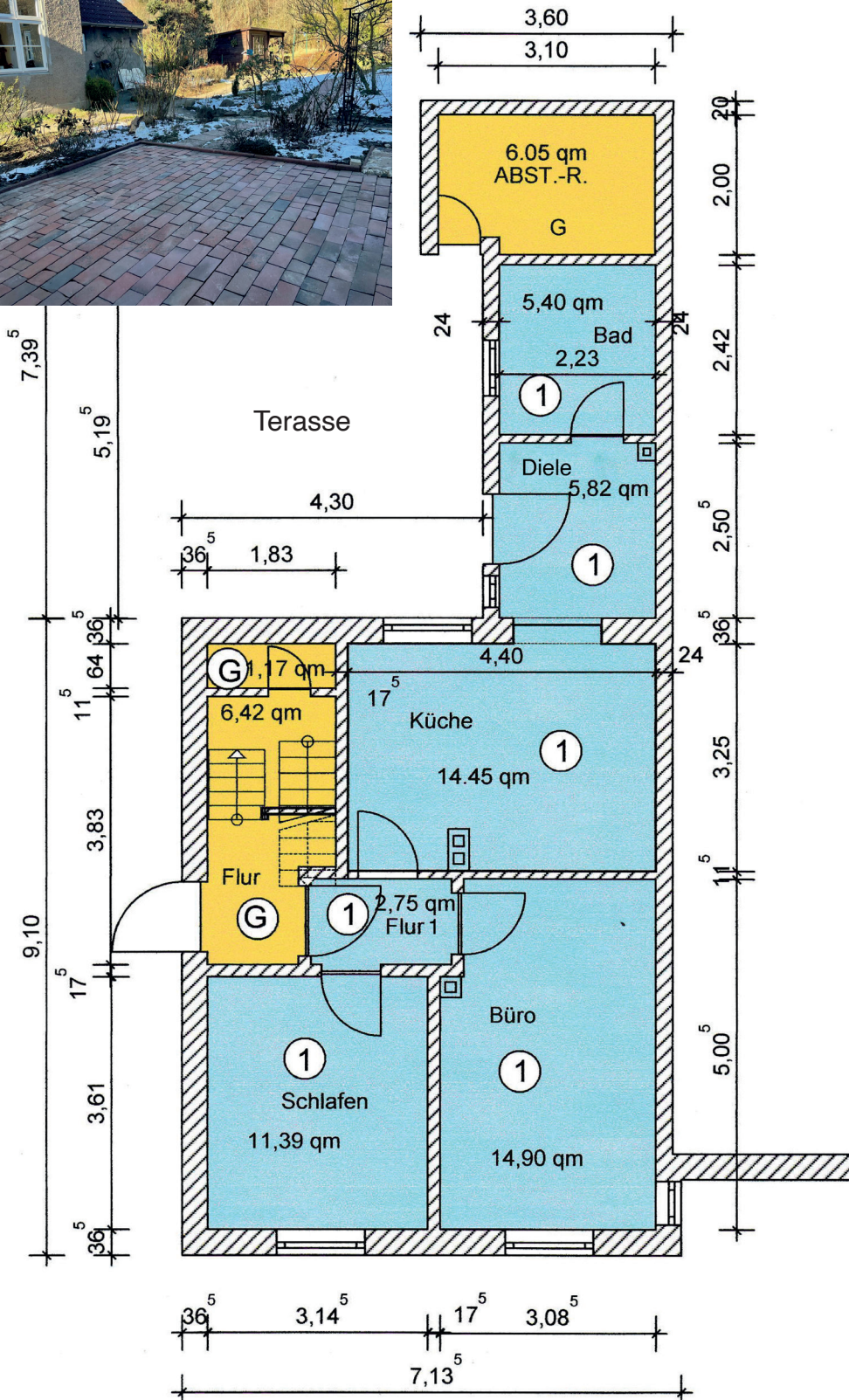
Das modernisierte, barrierefreie Badezimmer (5,4 m<sup>2</sup>) verfügt über ein großes Fenster, das für eine angenehme Licht- und Luftzirkulation sorgt. Der praktische Waschmaschinenanschluss macht den Raum besonders alltagstauglich – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.



**Kontakt** Anna-Lena Fiedler, [post@frau-fiedler](mailto:post@frau-fiedler)



# Der Grundriss

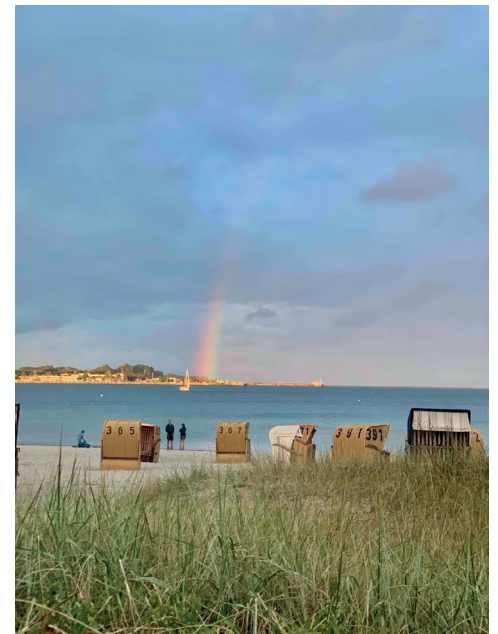
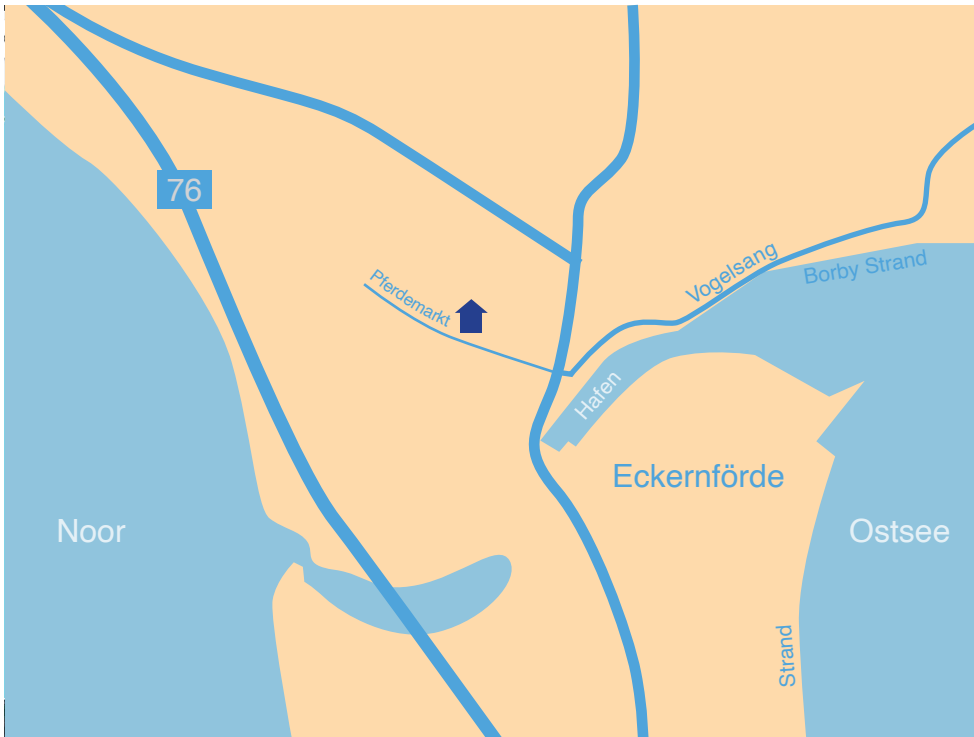


Pferdemarkt



# Die Umgebung

Hafen



Strand



Noor

Eckernförde vereint maritimen Charme mit hoher Lebensqualität. Feinsandige Strände, eine lebendige Innenstadt und der malerische Fischerhafen laden zum Genießen ein. Kulturelle Veranstaltungen bereichern das Stadtleben, und eine gute medizinische Versorgung ist gewährleistet.

Die Wohnung liegt ideal: Hafen (300 m) und Noor (550 m) sind in fünf Gehminuten erreichbar, der Strand in 15 Minuten – ruhig, aber zentral. Das Windebyer Noor ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Wander- und Radwegen, die Naturfreunden vielfältige Einblicke bieten. Der Borbyer Strand am Jungmannufer, ebenfalls 15 Minuten entfernt, ist eine ruhige Alternative zum Hauptstrand mit schönem Blick auf die Eckernförder Bucht.

**Kontakt** Anna-Lena Fiedler, [post@frau-fiedler](mailto:post@frau-fiedler)



# Die Fakten

**Ort:**  
**Pferdemarkt 42,**  
**24340 Eckernförde**

## **OBJEKTDETEILS**

**Objektart:** Eigentumswohnung mit Gemeinschaftsgarten

**Lage:** Erdgeschoss eines Endreihenhauses mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss

**Wohnfläche:** 54,71 m<sup>2</sup>

**Gemeinschaftsanteile:**  
20,26 qm

**Gesamtwohnfläche:**  
74,97 qm

**Grundstücksfläche:**  
633 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1919

**Geschossanzahl:** 2 Vollgeschosse | ausgebautes Dachgeschoss

**Unterkellerung:** Teilunterkellert

**Bauweise:** Massivbauweise

**Nutzungsrecht:** Gewerbe | Wohnen

## **Modernisierungen**

**Heizungsanlage:** Gas - 2023

**Badezimmer:** 2018

**Innenausbau:** 2018

**Fiktives Baujahr nach Modernisierung:** 1975

**Fernwärmeanschluss ab 2025**

**Glasfaseranschluss ab 2025**

## **RAUMAUFTeilUNG**

**Wohn-/Arbeitszimmer:** 14,90 m<sup>2</sup> | Ahornparkett

**Schlafzimmer:** 11,39 m<sup>2</sup> | Ahornparkett

**Wohnküche:** 14,45 m<sup>2</sup> | PVC-Boden in Holzoptik

**Diele:** 5,82 m<sup>2</sup> | Zugang zur Terrasse

**Badezimmer:** 5,4 m<sup>2</sup> | Fenster | Waschmaschinenanschluss | Spitzboden

## **Gemeinschaftsanteile**

| 40,52 qm | 2= 20, 26 qm

Flur EG: 4,47 qm

Keller: 21,74 qm

Abstellraum Außen: 6,05 qm

Treppenhaus: 8,26 qm

## **WOHNNEBENKOSTEN**

**Monatliche Kosten:** ø 146 €

### **Enthaltene Posten:**

- Wasser
- Schornsteinfeger
- AWR Müllentsorgung
- Grundstücksversicherung
- Abwasser
- Städtische Grundabgaben

## **AUSSENBEREICH**

### **Gemeinschaftsgarten:**

316,5 m<sup>2</sup>

**Gartenhaus:** Mit Strom- und Wasseranschluss

**Laube:** Mit Terrasse | Strom- und Wasseranschluss

**Stellplatz:** Ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden

## **LAGE & UMGEBUNG**

**Hafen:** 300 m

**Noor:** 550 m

**Strand:** 15 Gehminuten

Naherholungsgebiete: Windebyer Noor, Borbyer Strand

**Infrastruktur:** Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung