

# Exposé

## Villa in Eckernförde

### Jugendstilvilla in Eckernförde, Toplage, mit großen Garten



Objekt-Nr. OM-291136

**Villa**

Verkauf: **1.575.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Köhn  
Mobil: 0160 4425627

24340 Eckernförde  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.062,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	366,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Wohngebäude in Toplage, innenstadtnah, mit zwei Wohneinheiten und großem Garten.

Ein Energiesparnachweis ist vorhanden.

Das Haus wird ohne Makler verkauft.

Das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten wurde im Jahre 1908/09 in städtebaulich hervorgehobener Lage als Jugendstilvilla durch den Bauunternehmer Wilhelm Kruckau errichtet.

Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und ruht auf einem hohen Kellerschloß mit Souterrainwohnung aus Backstein.

Das Erdgeschoß und die Giebel sind verputzt und weiß gefärbt und im oberen Giebeldreieck mit Fachwerk versehen.

Die Grundflächen des Souterrains und des Erdgeschosses wurden im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten durch einen denkmalgerechten Anbau ergänzt und bieten unten u.a. einen neuen Eingang zur zweiten Wohneinheit und oben einen Wintergarten zum Wohnzimmer im Erdgeschoß.

Das Dach ist in einer Biberschwanz Kronendeckung neu ausgeführt.

Im Inneren ist das Gebäude nahezu im Originalzustand erhalten.

Die Gartenanlage ist passend zur Jugendstilvilla parkähnlich angelegt. Sie ist mit einer automatischen Bewässerungsanlage ausgerüstet und bietet einen zusätzlichen Ausgang zur rückwärtigen Straße.

Eine Holzterrasse ergänzt die aufwendige gestaltete Anlage.

Das Gebäude ist wegen seiner künstlerischen und städtebaulichen Gestaltung von besonderer Bedeutung.

Wohn- und Nutzfläche: 366,4m<sup>2</sup> (288+78m<sup>2</sup>).

Heizungsanlage: Gasbrennwert (Buderus)+Holzscheidvergaserkessel (Bavaria)+Kaminofen.

Wohnen und/oder Gewerbe möglich.

Umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ca. 700.000€) u.a.:

- Wärmedämmung: Dachflächen, Keller/Bodenplatte Geschossdecke, Außenwände, insb. Einliegerwohnung neu
- Fenster: wärme gedämmt/schallgeschützt neu
- Dachflächenfenster: wärme gedämmt/schallgeschützt neu
- Dachdeckung: Biberschwanz Kronendeckung neu
- Innenräume: Komplettsanierung, Putz- und Malerarbeiten
- Bäder/Duschen/WCs: neu, mit freistehender Badewanne
- Küchen: EG: Wohnküche; Ferienwohnung: Wohnküche
- Heizungsanlagen: Gas Brennwert Buderus, Holzscheidvergaserkessel Bavaria mit Pufferspeicher, Kaminofen
- Hausinstallation: Heizungsrohre, Heizkörper, Elektroverkabelung und Verteilung, Kalt-/ Warmwasserversorgung, Abwasserrohre neu

- Hausanschlüsse: Gas, Wasser, Strom, Telefon/Daten neu
- Entwässerung: Abwasser, Regenwasser neu
- Abdichtung/Dränage/Perimeterdämmung: komplett neu
- Einfriedung: Buchenhecken, Eichenzäune neu
- Grundstückszugang: Hintereingang mit Rampe und Zaun neu
- Auffahrt und Zuwegung: inkl. Drainage; PKW/LKW befahrbar neu
- Gartenumgestaltung: parkähnlich, Beete, Rasenflächen inkl. autom. Bewässerung (Hunter) und Rasenroboter (Husquarna), Sitzzecke, Steingarten, Spielgeräte (Tramolin bodengleich), Feuerstelle, Quellstein neu
- Gartenterrasse: Bankirai neu

Provisionsfrei ohne Makler.

Privatverkauf

Sie haben Interesse ?

Weitere Informationen unter 0160 4425 627 nachmittags

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Zentrale Lage !

Strandnähe,

ÖPNV (Bus und Bahn),

Kindergarten und alle Schulformen,

Ärzte und Apotheken,

Einkaufen, Shopping,

Schwimmbad, Sauna,

Hafen und Restaurants

alles in direkter Nähe und fußläufig erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	183,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Gartenseite mit Anbau

# Exposé - Galerie



Garten mit Trampolin



Sitzecke im Rosengarten



Garten vorne

# Exposé - Galerie



Quellstein



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Fischgrätparkett Eiche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

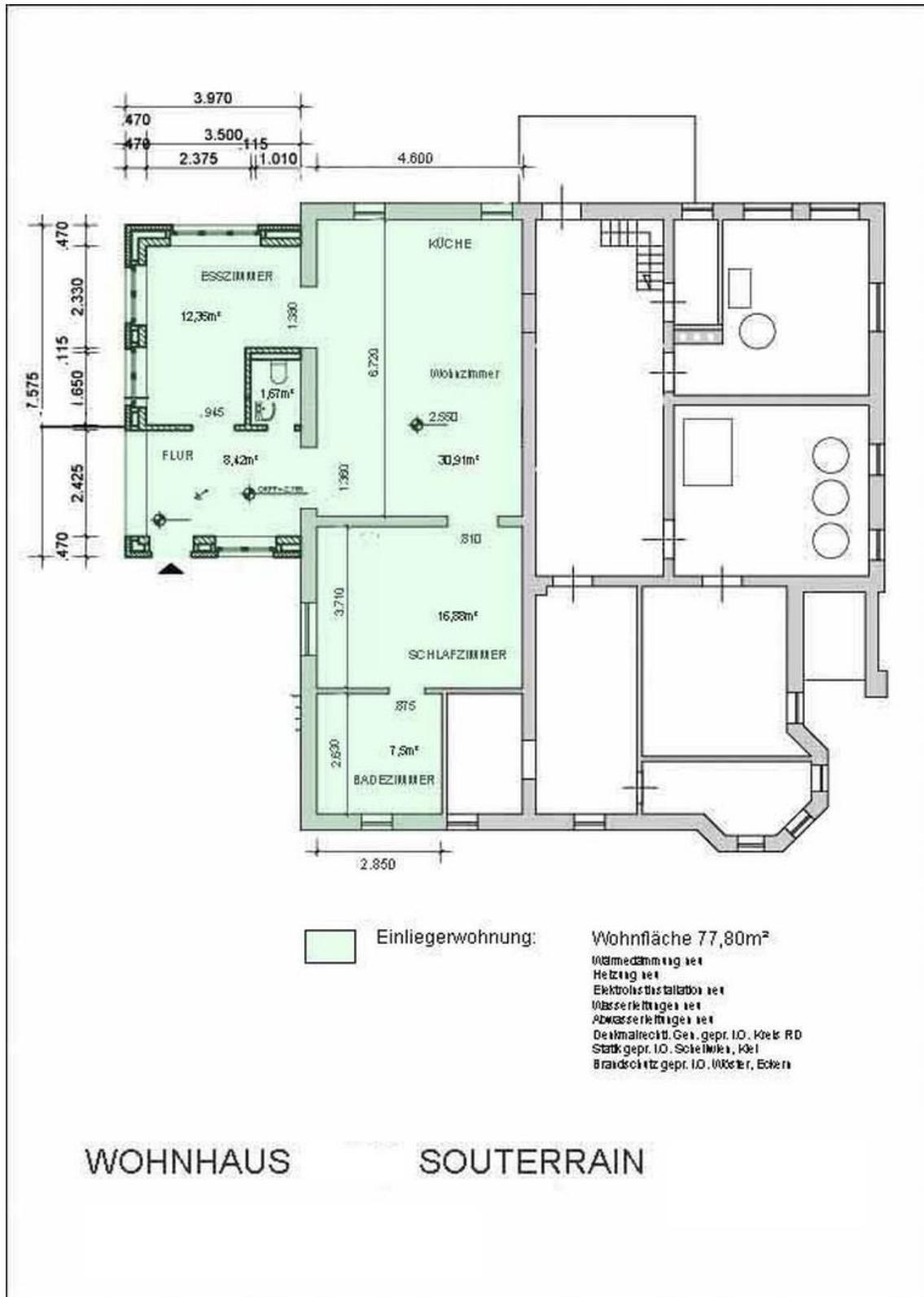


Badezimmer barrierearm



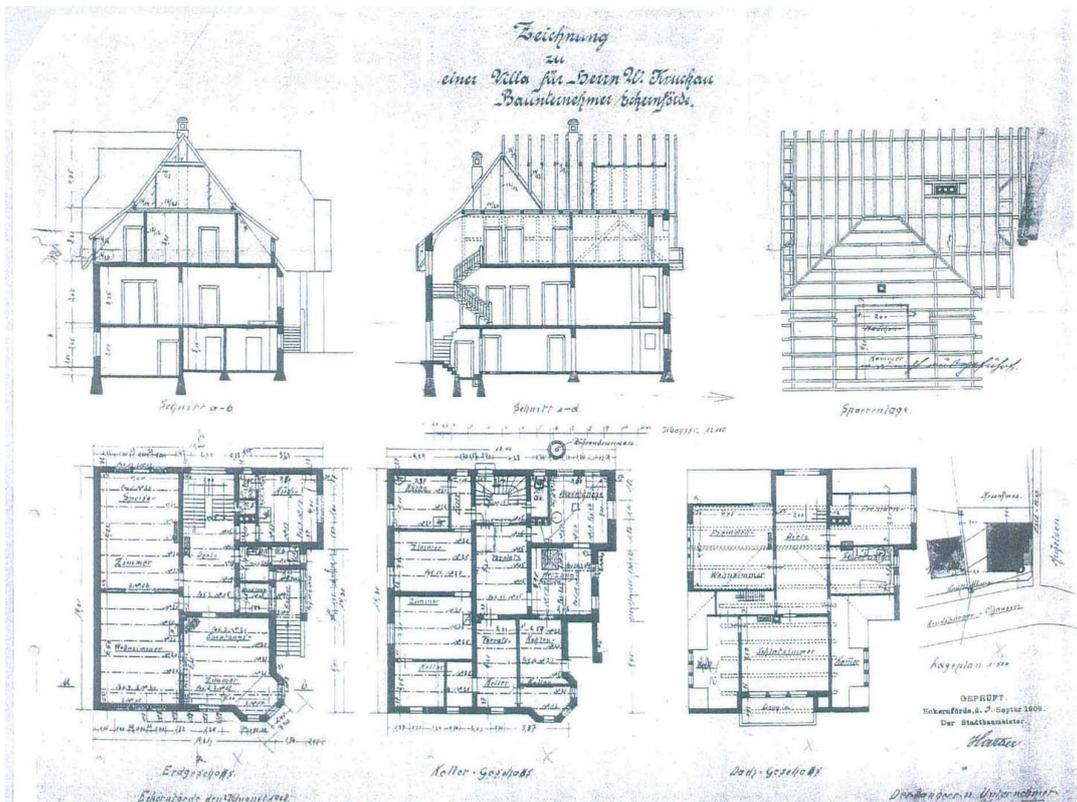
Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

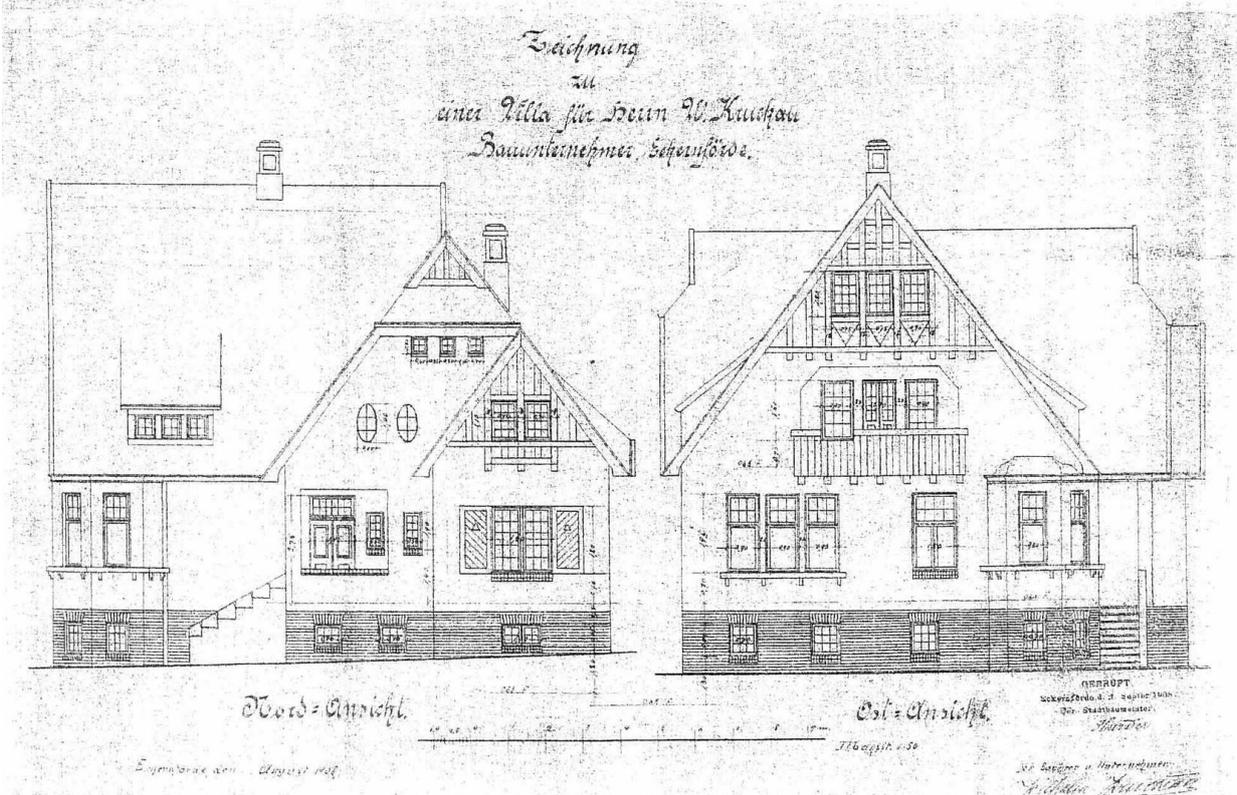




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# BlowerDoor-Prüfbericht

Berechnungsgrundlage DIN EN 13829  
Minneapolis BlowerDoor Modell 4 - Tectite Express 3.6.7.0

Objekt : Martin Köhn 24340 Eckernförde	Prüfer/in: Kurt Sudeck Datum: 27.06.2016 FLiB-Nr: 30700
---	--

## Klimadaten

Innentemperatur: 19 °C	Gebäuedruckdifferenz: 1 Außenmessstelle
Außentemperatur: 17 °C	Windstärke: 3
Luftdruck (Standard): 101325 Pa	Gebäudestandort: C (exponiert)
	Messunsicherheit Wind: 11 %

## Unterdruck

Natürliche Druckdiff.	$\Delta p_{01+}$	$\Delta p_{01-}$	$\Delta p_{02+}$	$\Delta p_{02-}$
	0,3 Pa	-0,4 Pa	1,4 Pa	-0,8 Pa

## Überdruck

Natürliche Druckdiff.	$\Delta p_{01+}$	$\Delta p_{01-}$	$\Delta p_{02+}$	$\Delta p_{02-}$
	***	***	***	***

## Messreihen

Reduzierblende	Gebäuedruck $\Delta p_m$	Gebäuedruck $\Delta p$	Gebäuedruck $\Delta p$	Volumenstrom $V_r$	Reduzierblende	Gebäuedruck $\Delta p_m$	Gebäuedruck $\Delta p$	Gebäuedruck $\Delta p$	Volumenstrom $V_r$
O ABCDE	(Pa)	(Pa)	(Pa)	(m³/h)	O ABCDE	(Pa)	(Pa)	(Pa)	(m³/h)
$\Delta p_{01}$	-0,1	-----	-----	-----	$\Delta p_{01}$	***	-----	-----	-----
A	-70	152	-70	3283					
A	-65	137	-65	3122					
A	-61	125	-61	2987					
A	-55	109	-55	2783					
A	-50	99	-50	2656					
A	-45	83	-45	2435					
A	-39	69	-39	2224					
A	-35	59	-35	2060					
A	-31	50	-31	1901					
A	-26	39	-27	1676					
$\Delta p_{02}$	0,8	-----	-----	-----	$\Delta p_{02}$	***	-----	-----	-----

Korrelationskoef. r:	1,000	Vertrauensintervall (95%)	
$C_{env}$ (m³/(h Paⁿ))	174	max. 185	min. 163
$C_L$ (m³/(h Paⁿ))	174	max. 186	min. 163
n (-)	0,69	max. 0,71	min. 0,67

Korrelationskoef. r:		Vertrauensintervall (95%)	
$C_{env}$ (m³/(h Paⁿ))			
$C_L$ (m³/(h Paⁿ))			
n (-)	0,67		

## Ergebnis, Kenngrößen

V =	1889 m³	A <sub>F</sub> =		A <sub>E</sub> =	
-----	---------	------------------	--	------------------	--

	$V_{50}$	Unsicherheit	$n_{50}$	Unsicherheit	$w_{50}$	Unsicherheit	$q_{50}$	Unsicherheit
	m³/h	%	1/h	%	m³/(m²h)	%	m³/(m²h)	%
Unterdruck	2598	+/- 15 %	1,4	+/- 15 %				
Überdruck								
Mittelwert								

## Anforderungen nach:

DIN 4108 - 7 (2001)

3	1/h	***		***	
---	-----	-----	--	-----	--

## Bewertung:

Die Anforderungen der Vorschrift werden erfüllt.

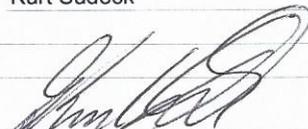
Das Messergebnis schließt (verdeckte) Mängel in der Konstruktion nicht aus.

Auftragnehmer : Kurt Sudeck

Klüber GmbH  
24340 Eckernförde

27.06.2016

Datum, Unterschrift



**Klüber**  
- TROCKNUNGSTECHNIK  
Marienthaler Str. 14a • 24340 Eckernförde  
Tel. 0 43 51/7 38 20 32 • Fax 0 43 51/8 8 7

Stempel