

Exposé

Stadthaus in Eckernförde

Ein Ensemble am Meer – zwei Häuser, viele Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-376501

Stadthaus

Verkauf: **1.650.000 €**

Kieler Str. 65
24340 Eckernförde
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	378,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	16,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	439,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschönes Stadthaus-Ensemble – Ein Juwel in Eckernförde

Dieses außergewöhnliche Immobilienensemble in herausragender Lage bietet die seltene Kombination aus historischem Altbaucharme, moderner Architektur und vielseitiger Nutzung. Nur etwa 150 Meter vom feinsandigen Ostseestrand entfernt, befindet sich das Objekt inmitten der beliebten Hafenstadt Eckernförde – dort, wo andere Urlaub machen.

Auf einem ca. 378 m² großen Grundstück befinden sich zwei Gebäude: ein klassischer Altbau zur Straßenseite und eine lichtdurchflutete Neubau-Remise im rückwärtigen Bereich mit direktem Zugang zum begrünten Stadtgarten und einer großzügigen Dachterrasse. Insgesamt umfasst die Immobilie drei Wohneinheiten mit ca. 259 m² Wohnfläche sowie zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 180 m² Nutzfläche.

Der charmante Altbau bietet im Erdgeschoss eine repräsentative Gewerbefläche von ca. 105 m², die aktuell vermietet ist. Im Obergeschoss befindet sich eine stilvolle Altbauwohnung mit ca. 100 m² – großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit klassischer Flügeltür, moderner Küche sowie Zugang zur Terrasse und Garten. Das Dachgeschoss beherbergt eine moderne Loft-Wohnung mit ca. 85 m², sichtbaren Holzbalken, offenem Giebel und viel Tageslicht – ein außergewöhnlicher Wohnraum mit Charakter.

Die Neubau-Remise im Hofbereich ergänzt das Ensemble ideal. Im Erdgeschoss befindet sich eine weitere Gewerbeeinheit mit ca. 75 m², die mit dem Vorderhaus verbunden ist und sich ebenfalls hervorragend als Büro, Ladenfläche oder kreative Nutzung eignet. Im Obergeschoss ist eine genehmigte Ferienwohnung mit ca. 75 m² untergebracht, die als Airbnb-Superhost sehr erfolgreich betrieben wird und aktuell eine stabile Jahresmiete von rund 16.000 € erwirtschaftet. Die Dachfläche der Remise wurde als ca. 75 m² große Gemeinschaftsterrasse ausgebaut – ein attraktiver Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Immobilie ist aktuell vollständig vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 6.021 € und bieten eine solide Rendite. Dank der zentralen Lage, der hochwertigen Ausstattung und der architektonischen Vielfalt eignet sich das Ensemble sowohl zur Selbstnutzung mit teilweiser Vermietung als auch als langfristiges Investment mit Entwicklungspotenzial. Der bestehende Gewerbemietvertrag kann auf Wunsch kurzfristig gekündigt werden – ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder neue Geschäftsideen.

Ausstattung

Sie Immobilie wurde laufend Instandgehalten

Aktuell: 2026 neues Flachdach und Dachterrasse auf dem Neubau und gesamt Fassadenanstrich 2025 – Sehr guter Gesamtzustand!

Ausstattung – Stil, Komfort und Funktionalität vereint

Das Stadthaus-Ensemble überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus historischem Flair und zeitgemäßem Wohnkomfort. Sowohl der Altbau als auch die moderne Neubau-Remise wurden mit Blick für Qualität, Funktionalität und Ästhetik ausgestattet. In den Wohnungen sorgen großzügige Grundrisse, hohe Decken und durchdachte Raumaufteilungen für ein offenes, helles Wohngefühl.

Im klassischen Altbau finden sich liebevoll restaurierte Elemente wie original Dielenböden, stilvolle Flügeltüren und hohe Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Die Obergeschosswohnung punktet mit einer hochwertigen, weißen Einbauküche, einem modernen Duschbad sowie direktem Zugang zur gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse und dem ruhig gelegenen Stadtgarten. Die Dachgeschoss-Loftwohnung beeindruckt mit sichtbaren Holzbalken, offenen Giebelstrukturen und großflächigen Veluxfenstern, die für eine außergewöhnliche Lichtstimmung sorgen. Das modernisierte Badezimmer mit Badewanne und ausgewählten Armaturen rundet den wohnlichen Charakter ab.

Auch die Neubau-Remise erfüllt gehobene Ansprüche. Die Ferienwohnung im Obergeschoss ist vollständig möbliert und hochwertig ausgestattet – inklusive Einbauküche, stilvollem Bad und heller Wohnatmosphäre. Die großzügige Dachterrasse auf dem Remisendach steht allen Parteien zur Verfügung und bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind flexibel nutzbar und verfügen über eine ansprechende Schaufensterfront, separate Eingänge sowie moderne technische Anschlüsse – ideal für Einzelhandel, Büro oder gastronomische Nutzung. Beide Gewerbeeinheiten lassen sich getrennt oder zusammen betreiben und bieten vielfältige Möglichkeiten für Gewerbetreibende oder Investoren.

Insgesamt bietet das Objekt ein stimmiges Ausstattungskonzept, das sowohl Mietern als auch Eigennutzern ein hochwertiges und zugleich individuelles Wohn- und Arbeitsumfeld ermöglicht.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Freiraum zur Gestaltung

Diese zwei eigenständigen Häuser, ein Altbau von 1870 und ein Neubau aus dem Jahr 2007, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Leben, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Kombination aus Eigennutzung und

Vermietung: Das Ensemble schafft Raum für individuelle Konzepte. Auch Atelier, Büro, Praxis oder Gästehaus lassen sich problemlos integrieren.

Ein Ort, der sich unterschiedlichen Lebensentwürfen anpasst.

Lage

Einzigartige Lage, wohnen wo andere Urlaub machen.

Es sind nur 150 Meter bis zum Ostseestrand.

Lage und Umgebung – Leben in Eckernförde

Eckernförde gilt als eine der beliebtesten Küstenstädte an der Ostsee. Die charmante Kleinstadt in Schleswig-Holstein vereint maritime Atmosphäre mit hoher Lebensqualität. Der feine Sandstrand, die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Gebäuden, der lebendige Hafen sowie zahlreiche Cafés, Boutiquen und Restaurants machen den Ort besonders attraktiv – sowohl für Einheimische als auch für Touristen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Bahnstation bietet eine direkte Anbindung nach Kiel und Hamburg, die B76 sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Auto. Ob als Wohnsitz, Ferienstandort oder Geschäftssitz – Eckernförde bietet ein inspirierendes Umfeld für jede Lebenslage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	293,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Neubau Am Exer

Exposé - Galerie



Eingang Am Exer



Neubau Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse

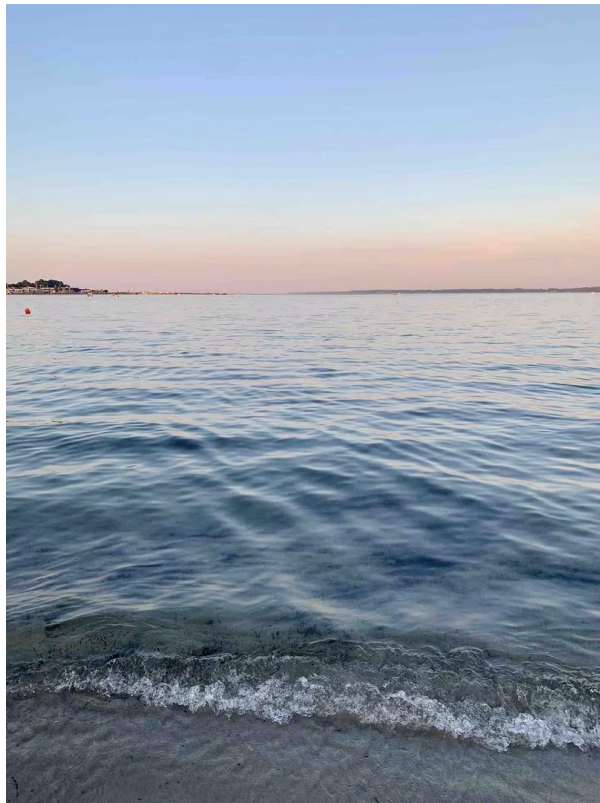


Stadtgarten

Exposé - Galerie



Innenhof



150 m zum Strand

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Ferienwohnung Neubau

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Neubau



Familienwohnung Altbau

Exposé - Galerie



Familienwohnung Altbau



Familienwohnung Altbau

Exposé - Galerie



Familienwohnung Altbau



Familienwohnung Altbau

Exposé - Galerie



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Loft-Wohnung im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



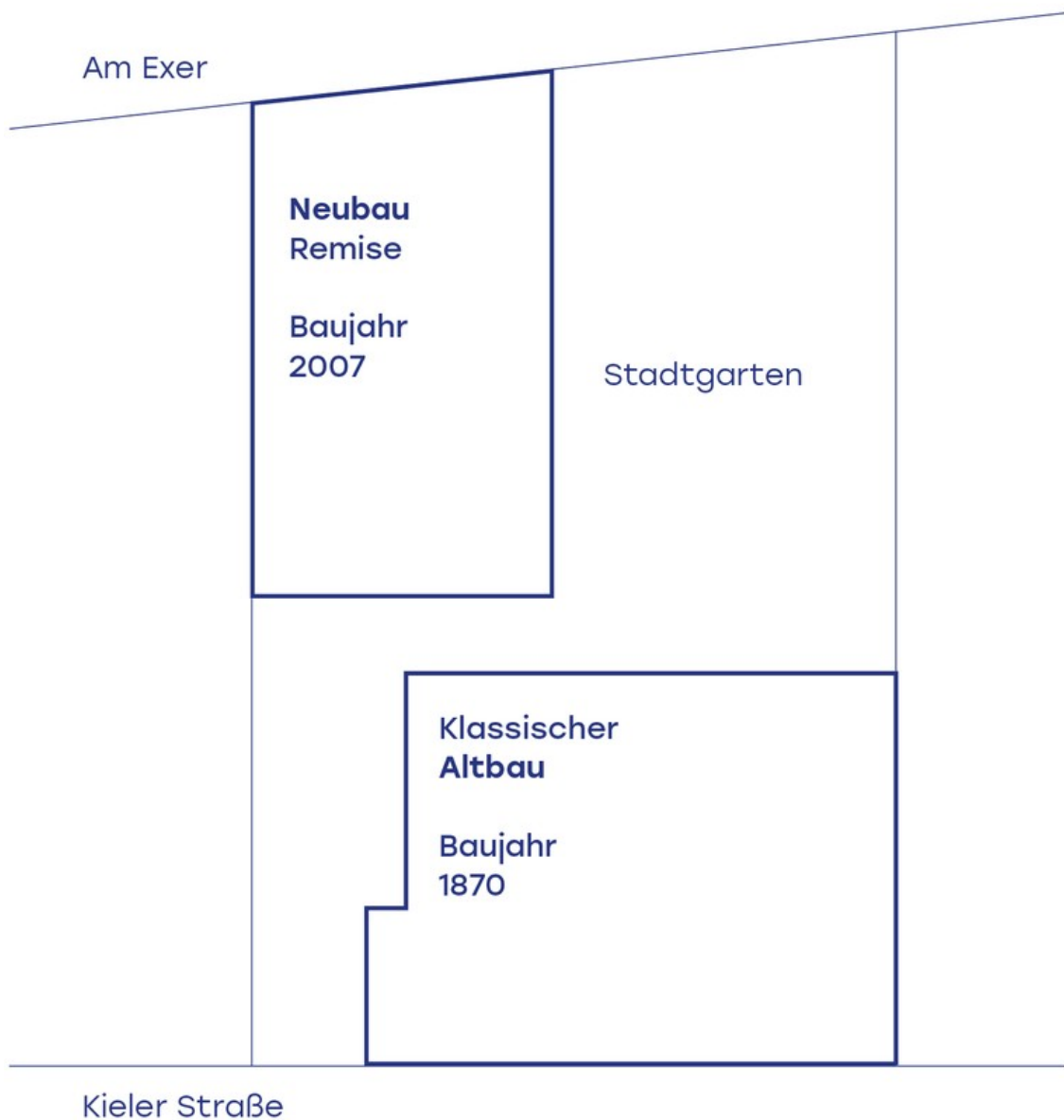
Loft-Wohnung im Dachgeschoss



Ostseestrand

Exposé - Grundrisse

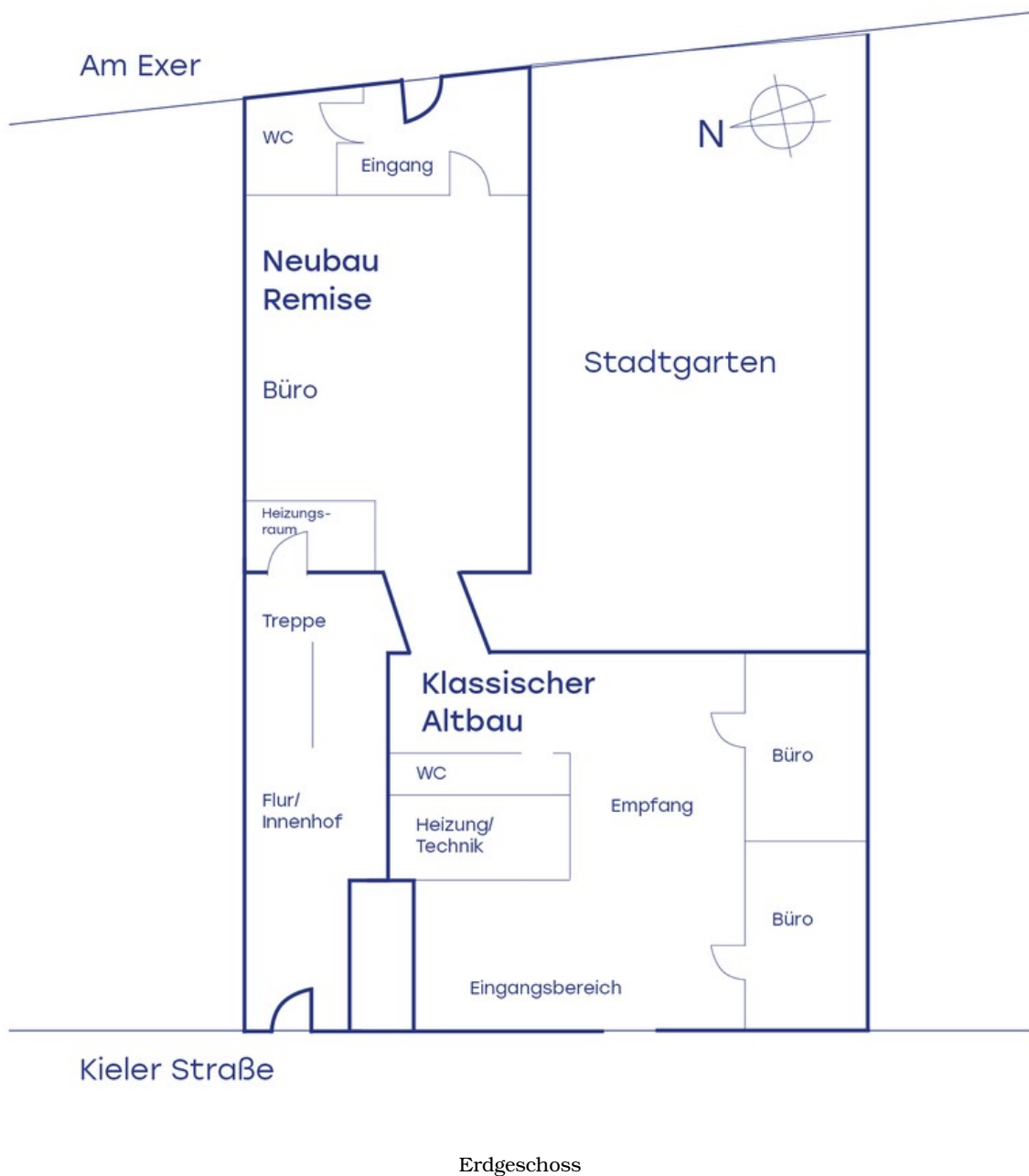
Stadthaus- Ensemble



Grundstück Ensemble

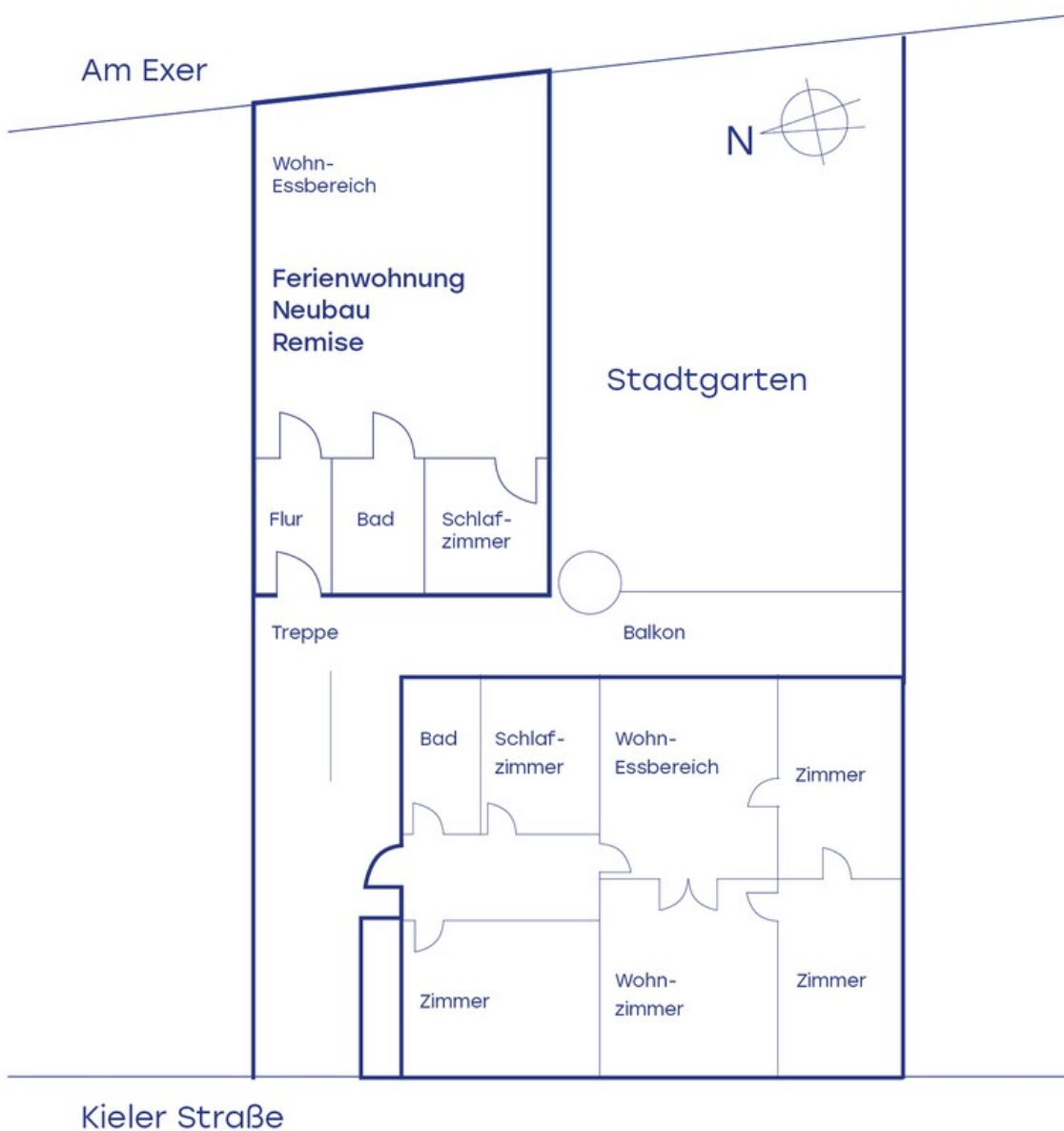
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

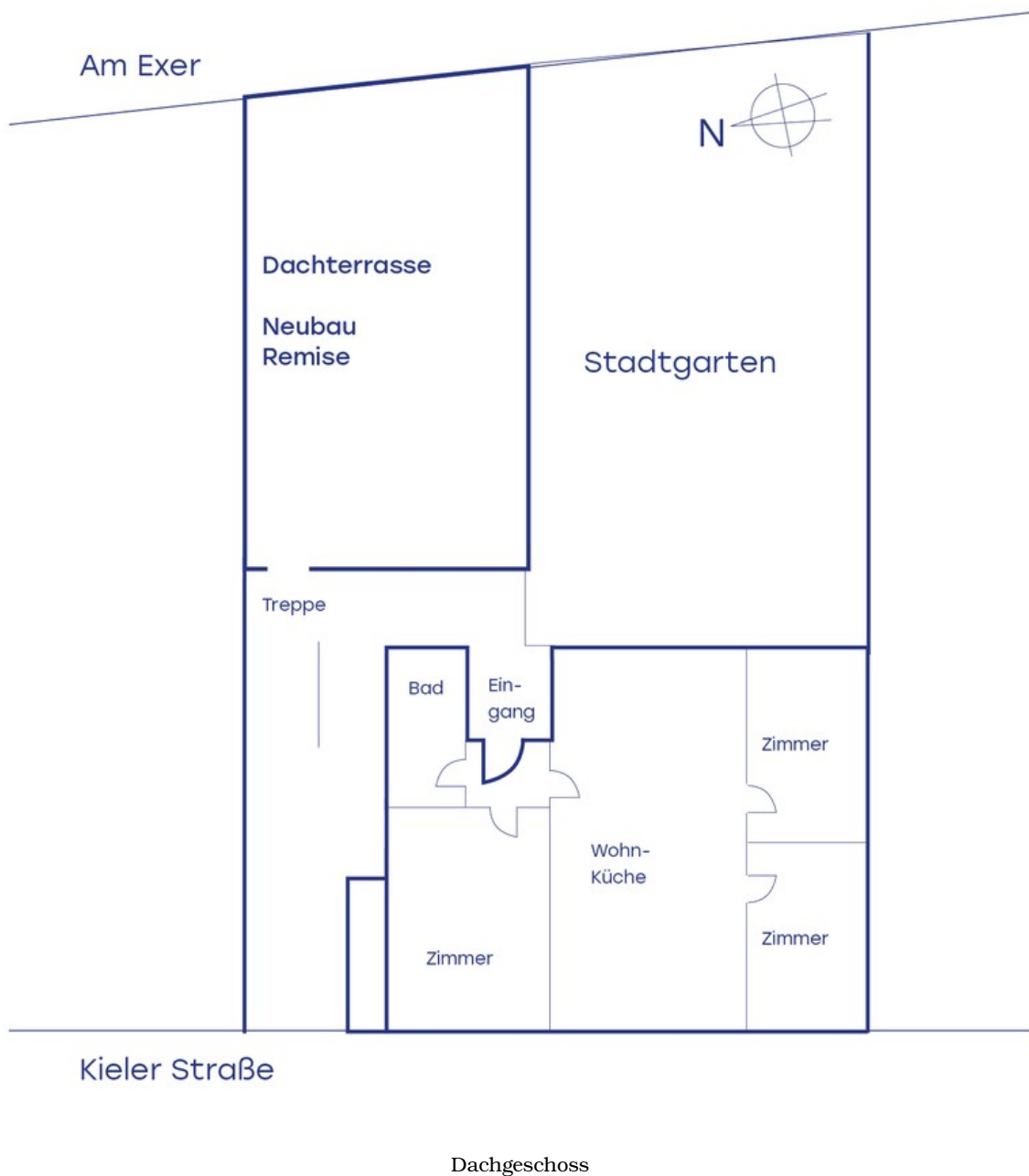
Grundriss Obergeschoss



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.05.2034

Registriernummer: SH-2024-005095363

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Kieler Str. 65 24340 Eckernförde		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1870		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2005		
Nettogrundfläche ⁵	145,0 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

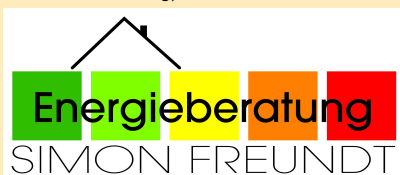
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.05.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2024-005095363

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,4 kWh/(m²·a)

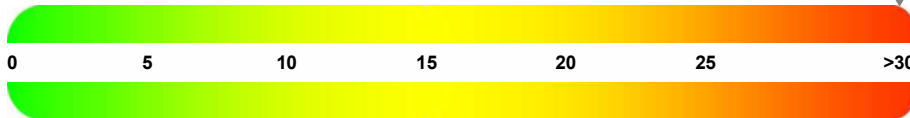


Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser³

- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,5 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	48280	9656		38624	1,08	
01.01.2020	31.12.2022	Strom	1,80						39358

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

293,0 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

79,1 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100,0 %	80	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im

Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil für Wohnzwecke genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung eines Gebäudes).

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Straße: Kieler Str. 65
 PLZ / Ort: 24340 Eckernförde
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude
 Energiebezugsfläche: 145,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	14595	13149	10519	80,0	2630	20,0	—	—
01.01.2021	31.12.2021	19568	17629	14103	80,0	3526	20,0	—	—
01.01.2022	31.12.2022	19428	17503	14002	80,0	3501	20,0	—	—

Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh	Kühlung	
			kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	12940	—	—
01.01.2021	31.12.2021	13958	—	—
01.01.2022	31.12.2022	12460	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 24340
 Orte: Altenhof, Eckernförde, Gammelby, Goosefeld, Louisenberg, Windeby

Leerstände

- keine -

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m ²	HZ + WW kWh/(m ² a)	Strom kWh/(m ² a)
Bürogebäude	100,0	145	80	16

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
Kennwert: 118,4 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 31.12.2022
Kennwert: 90,5 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Bürogebäude
Vergleichskennwert für
- Heizung und Warmwasser: 79,6 kWh/(m² a)
- Strom: 15,7 kWh/(m² a)

von
privat



**Ein Ensemble
am Meer**

**Zwei Häuser –
viele Möglichkeiten**

Freiraum zur Gestaltung

Zwei eigenständige Häuser, ein Altbau von 1870 und ein Neubau aus dem Jahr 2007, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



Ob Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Leben, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Das Ensemble schafft Raum für individuelle Konzepte. Auch Atelier, Büro, Praxis oder Gästehaus lassen sich problemlos integrieren.

Ein Ort, der sich unterschiedlichen Lebensentwürfen anpasst.





Räume die
Möglichkeiten
eröffnen



Licht.
Ruhe.
Rückzug.



Stadt-Garten, Balkon, Dachterasse.

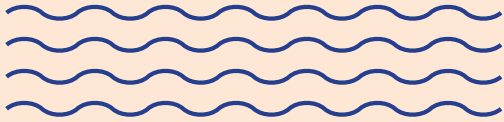
Laufend Instandgehalten

Aktuell: 2026 neues Flachdach und
Dachterasse auf dem Neubau und
gesamt Fassadenanstrich 2025

Sehr guter Gesamtzustand!



Ostsee



Am Exer

**Neubau
Remise**

**Baujahr
2007**

Stadtgarten

**Klassischer
Altbau**

**Baujahr
1870**

Kieler Straße

Das Ensemble in Zahlen

Adresse

Kieler Straße 65 / Am Exer 6
24340 Eckernförde

Objektart

Historischer Altbau & Neubau
im Garten

Grundstück

378 m²

Wohnfläche gesamt

ca. 259 m²

Gewerbefläche gesamt

ca. 180 m²

Einheiten

3 Wohneinheiten
2 Gewerbeeinheiten

Aufteilung

Altbau (Baujahr 1870)

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca. 105 m²
- Familienwohnung im Obergeschoss ca. 100 m²
- Loftwohnung im Dachgeschoss ca. 84 m²

Neubau im Garten

(Baujahr 2007)

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca. 75 m²
- Genehmigte Ferienwohnung im Obergeschoss ca. 75 m²
- Dachterrasse ca. 75 m²

Solide Rendite durch etablierten Mietbestand

Aktuell sind die Gewerbeeinheiten, Wohnungen und die Ferienwohnung ertragreich vermietet.

Mieteinnahmen monatl., kalt

Gewerbe EG, Altbau und Neubau, 180 m ²	2.681 €
Familienwohnung Altbau OG, 100 m ²	1.300 €
Loft-Wohnung Altbau DG, 84 m ²	1.100 €
Ferienwohnung durchschnittlich	1.800 €

Mieteinnahmen Gesamt

ca. 6.021 €

Kontakt: Anna-Lena Fiedler, post@frau-fiedler.de



Einzigartige Lage, wohnen wo andere Urlaub machen

150 Meter bis zum Ostseestrand