

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.

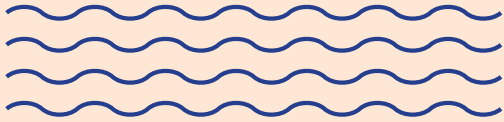
### Laufend Instandgehalten

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 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche gesamt

ca. 259 m<sup>2</sup>

## Gewerbefläche gesamt

ca. 180 m<sup>2</sup>

## Einheiten

3 Wohneinheiten  
2 Gewerbeeinheiten

## Aufteilung

### Altbau (Baujahr 1870)

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca. 105 m<sup>2</sup>
- Familienwohnung im Obergeschoss ca. 100 m<sup>2</sup>
- Loftwohnung im Dachgeschoss ca. 84 m<sup>2</sup>

### Neubau im Garten

(Baujahr 2007)

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss ca. 75 m<sup>2</sup>
- Genehmigte Ferienwohnung im Obergeschoss ca. 75 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 75 m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	2.681 €
Familienwohnung Altbau OG, 100 m <sup>2</sup>	1.300 €
Loft-Wohnung Altbau DG, 84 m <sup>2</sup>	1.100 €
Ferienwohnung durchschnittlich	1.800 €

## Mieteinnahmen Gesamt

**ca. 6.021 €**



# Einzigartige Lage, wohnen wo andere Urlaub machen

150 Meter bis zum Ostseestrand