

# EXPOSÉ

## Familienidyll nahe Eckernförde – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & viel Platz



### ECKDATEN

Objektart: Haus  
Adresse: 24360 Barkelsby  
Baujahr: 1998  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 200,50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 115 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.033 m<sup>2</sup>  
Garage / Stellplatz: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 689.000,-**

> Haus  
> Barkelsby  
> 7 Zimmer

> 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2436092



## Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	24360 Barkelsby, Rommelsworth 92
Baujahr	1998
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	200,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	115 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.033 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	689.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	87,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1998
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Herbst 2026
Provision für Käufer	3,57%

## Objektbeschreibung:

Nur wenige Minuten von Eckernförde entfernt erwartet Sie dieses gepflegte, lichtdurchflutete Haus inmitten eines wunderschönen Gartens mit viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Photovoltaikanlage und über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Hauptwohnung bietet rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde 2015 aufwendig modernisiert. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige, offen geschnittene Wohn- und Essbereich mit integrierter

Küche. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse. Ein hochwertiger Eichen-Großformatdielenboden sowie ein stilvoller Holzkaminofen schaffen eine besonders angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten von Miele und Gaggenau ausgestattet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein ebenfalls neu gestaltetes Gäste-WC mit bodengleicher Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Von einem der Zimmer aus gelangt man über eine kleine Treppe in den liebevoll ausgebauten Spitzboden.

Die Einliegerwohnung mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist über einen kleinen Zwischenflur vom Haupthaus getrennt und bietet dadurch eine gute Kombination aus Nähe und Privatsphäre. Sie verfügt über eine Küche, ein helles Wohnzimmer Terrassenzugang, ein Gäste-WC sowie zwei Zimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Vollholzeichenböden ausgelegt worden.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet etwa 115 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Neben mehreren Abstellräumen gibt es zwei Räume mit wohnähnlichem Charakter sowie eine praktische Waschküche.

## Ausstattung:

- ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Haupthaus ca. 117 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung ca. 84 m<sup>2</sup>
- gemeinsamer Hauseingang mit Trennung über Zwischenflur
- voll unterkellert (ca. 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

### Wohnkomfort und Innenausstattung

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten von Miele und Gaggenau
- Eichen-Großformatdielenboden im Wohnbereich
- teilweise Fußbodenheizung
- Holzkaminofen im Wohnbereich
- große Fensterfronten mit viel Tageslicht
- Gäste-WC im Haupthaus mit bodengleicher Dusche
- Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche
- ausgebauter Spitzboden

### Einliegerwohnung

- Küche mit Herd, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank
- alle Wohnräume mit Eichenholzfußboden
- Terrassenzugang
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- zwei Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- > Haus
- > Barkelsby
- > 7 Zimmer

- > 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2436092



## Keller und Technik

- mehrere Lager- und Abstellräume
- zwei wohnraumähnliche Räume (z. B. Hobby, Büro, Fitness)
- separate Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner mit hochwertigen Schiefer-Bodenfliesen
- Gas-Brennwertheizung (2018)
- Wasserenthärtungsanlage
- Photovoltaikanlage (2024, 7,83 kWp)
- Batteriespeicher (5 kWh)
- Wasserenthärtungsanlage

## Außenbereich

- großzügiges Doppelcarport
- Abstellraum am Carport
- Wallbox zum Laden für E-Fahrzeuge
- 2019 neu angelegte Terrasse mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung, optional ist eine Wintergartengestaltung möglich

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Barkelsby, unmittelbar vor den Toren von Eckernförde – einer der beliebtesten Küstenstädte an der Ostsee. Die charmante Innenstadt sowie der feinsandige Stadtstrand von Eckernförde sind nur rund 3,5 km entfernt und in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit sehr geringem Durchgangsverkehr und bietet dadurch ein besonders ruhiges, angenehmes Wohnumfeld – ideal für alle, die Entspannung und Privatsphäre schätzen.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Ostsee und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz.

Neben dem lebendigen Stadtstrand von Eckernförde begeistert auch der naturbelassene Strand Hemmelmark mit seiner Weite und Ursprünglichkeit – ein echter Geheimtipp für alle, die Ruhe und Natur suchen.

Ein besonderes Highlight ist zudem die nahegelegene Schleiregion Schwansen: Sanfte Hügel, weite Felder, kleine Buchten und malerische Küstenabschnitte prägen diese einzigartige Landschaft. Ob Segeln, Radfahren, lange Spaziergänge oder einfach das Genießen der Natur – hier entfaltet sich ein außergewöhnlicher Freizeit- und Erholungswert in einer der schönsten Regionen Norddeutschlands.

## Sonstiges:

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, eine äußerst solide Bauweise mit hochwertigen und beständigen

Baumaterialien, ein angenehmes Wohnklima sowie eine moderne und ansprechende Ausstattung. Die attraktive Lage nahe der Ostsee – vor den Toren von Eckernförde – unterstreicht zusätzlich die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Die Kombination aus Hauptwohnung und Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und macht das Haus sowohl für Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für eine teilweise Vermietung besonders interessant.

Ein geschmackvoll angelegter Friesenwall vor dem Haus verleiht dem Grundstück zudem eine besondere norddeutsche Note und unterstreicht den charmanten Charakter der Immobilie.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Objektbilder:



Küche

# Eckdaten

- > Haus
- > Barkelsby
- > 7 Zimmer

- > 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2436092



Wohnen



Gäste Bad



Wohnen ELW



Schlafen OG (2)



Küche



Schlafen OG (3)

# Eckdaten

- > Haus
- > Barkelsby
- > 7 Zimmer

- > 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2436092



Schlafen OG



Küche ELW



Bad OG



Zimmer2 ELW



Flur ELW



Bad ELW

# Eckdaten

- > Haus
- > Barkelsby
- > 7 Zimmer

- > 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2436092



Zimmer ELW (2)



Keller1



Zimmer ELW



Keller2



Sommer



Außen

# Eckdaten

- > Haus
- > Barkelsby
- > 7 Zimmer

- > 200,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2436092



Wohnen

