

# Exposé

## Einfamilienhaus in Windeby

### Stadtnahes Einfamilienhaus mit beeindruckendem Noorblick in ländlicher Umgebung



Objekt-Nr. **OM-325504**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **618.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter  
Telefon: 0172 1072757

Siedlung  
24340 Windeby  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	1.134,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,50	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Grundstück:

Ein großzügiges Grundstück von 1100 m<sup>2</sup> erwartet Sie mit einem herrlichen Ausblick auf das Windebyer Noor. Das Grundstück liegt direkt am Stadtrand von Eckernförde und bietet alten Baumbestand für eine idyllische Atmosphäre.

Objektbeschreibung:

Sie möchten Ihre Wohnträume verwirklichen? Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet die perfekte Grundlage! Wir haben bereits Vorarbeit geleistet und die Innenausstattung entfernt, sodass Sie sofort mit der individuellen Gestaltung beginnen können.

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer – ideal für gesellige Abende
- Große Küche mit praktischer Speisekammer
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Geräumiger Flur als zentraler Verteiler

Obergeschoss:

- Vier Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer– ideal für Familien oder als Arbeits-/ Gästezimmer
- Vollbad mit Badewanne

Das Haus verfügt zudem über einen Teilkeller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Außenbereich:

Eine Garage schützt Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter, und angrenzende Schuppen bieten Platz für Fahrräder oder Gartengeräte. Der pflegeleicht angelegte Garten lädt zum Spielen, Entspannen oder kreativen Gestalten ein. Die großzügige West-Terrasse ist der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen.

Die lange Auffahrt bietet weiteren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge.

Ausstattung:

- Herrlicher Garten mit Blick auf das Noor
- West-Terrasse
- 2 Tageslichtbäder
- Garage mit zwei Geräteschuppen
- Teilkeller
- Kunststofffenster

Weitere Angaben:

- Grundstücksfläche: ca. 1100 m<sup>2</sup>
- Brutto Wohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Zustand: modernisierungsbedürftig

- Stellplätze: mindestens 2
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Terrazzo
- Wesentliche Energieträger: Öl-Brennwert-Heizung
- Schornstein mit zwei Zügen

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die Chance, Ihren individuellen Wohntraum zu realisieren. Mit Kreativität und Gestaltungsfreude können Sie hier ein Zuhause schaffen, das keine Wünsche offen lässt. Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und dem Potenzial dieses Hauses begeistern!

\*\*Der Verkauf läuft privat. Die Skizzen des Grundrisses stimmen von den Außenmaßen, Abweichungen kann es bei den einzelnen Größen der Zimmer geben.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

## Lage

Das Grundstück liegt in der ruhigen und idyllischen Gemeinde Windeby, nur wenige Minuten von Eckernförde entfernt. Der Kurstrand von Eckernförde ist in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für einen erfrischenden Sprung ins kühle Nass am Morgen.

Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus ländlicher Ruhe und zentraler Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten in Eckernförde (nur 2,5 km entfernt). Vom Grundstück aus genießen Sie einen direkten Blick auf das Noor, wo Sie den Noorfischer beobachten können. Die Landschaft ist geprägt von Feldern, Hügeln und Wäldchen, perfekt für Naturliebhaber.

Windeby verfügt über eine hervorragende Anbindung an Rendsburg, Schleswig und Kiel, die jeweils in 30 bis 40 Minuten erreichbar sind.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	483,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie

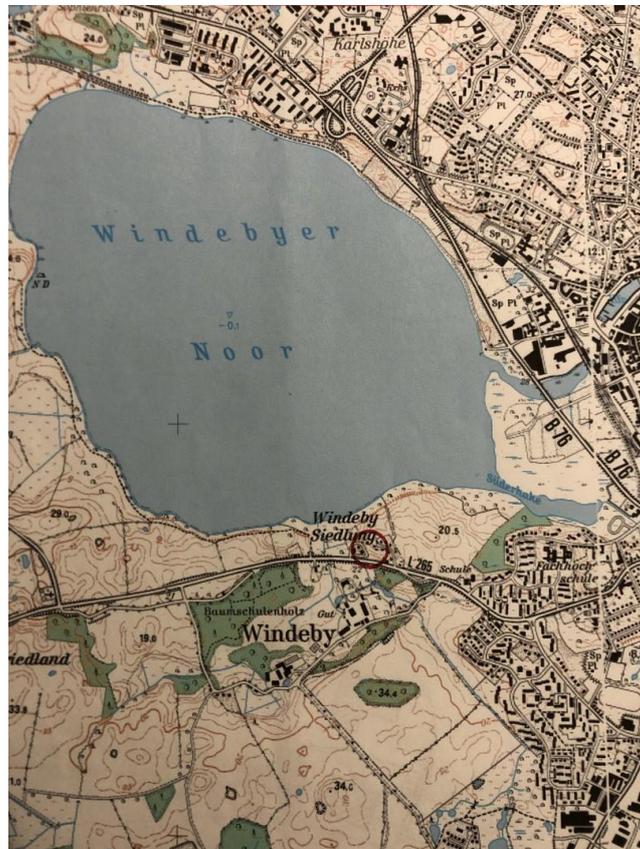


Haus 2

# Exposé - Galerie



Windebyer Noor



Flurplan

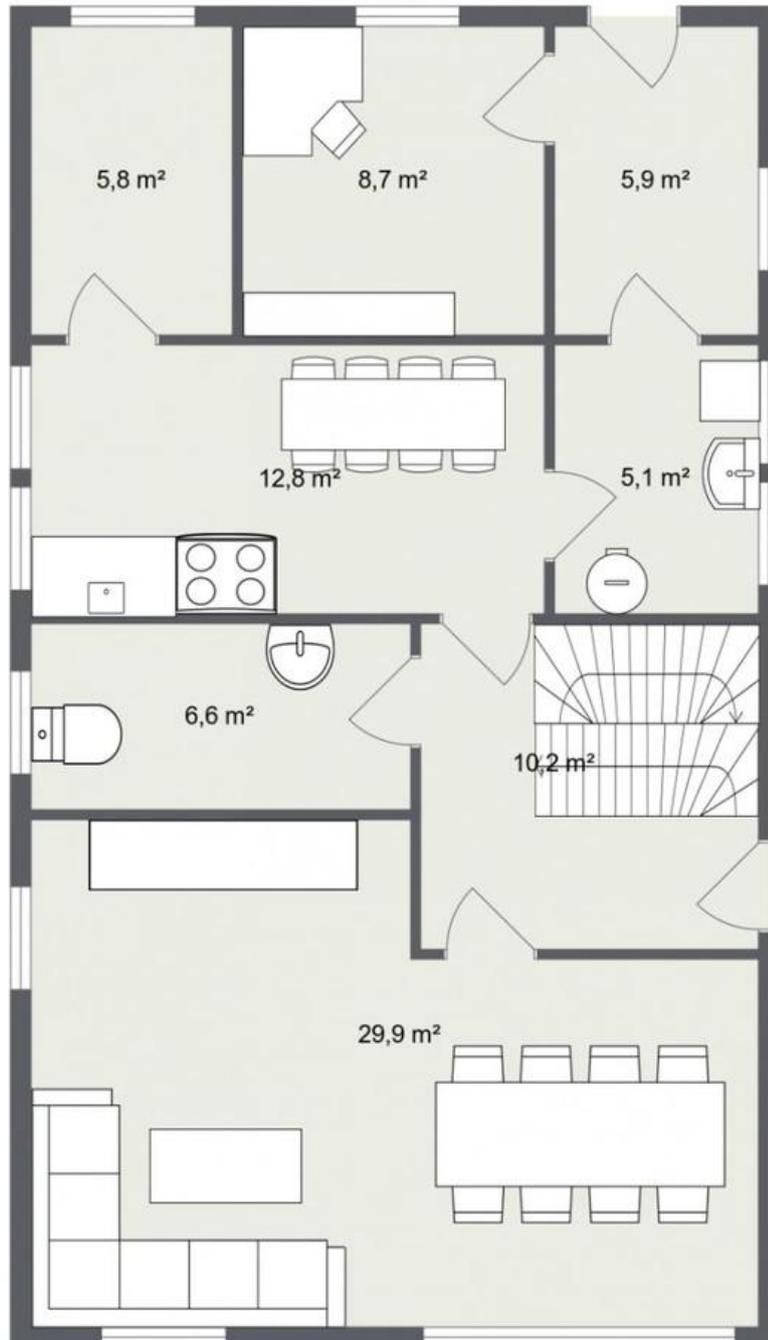
# Exposé - Galerie



Windebyer Siedlung

# Exposé - Grundrisse

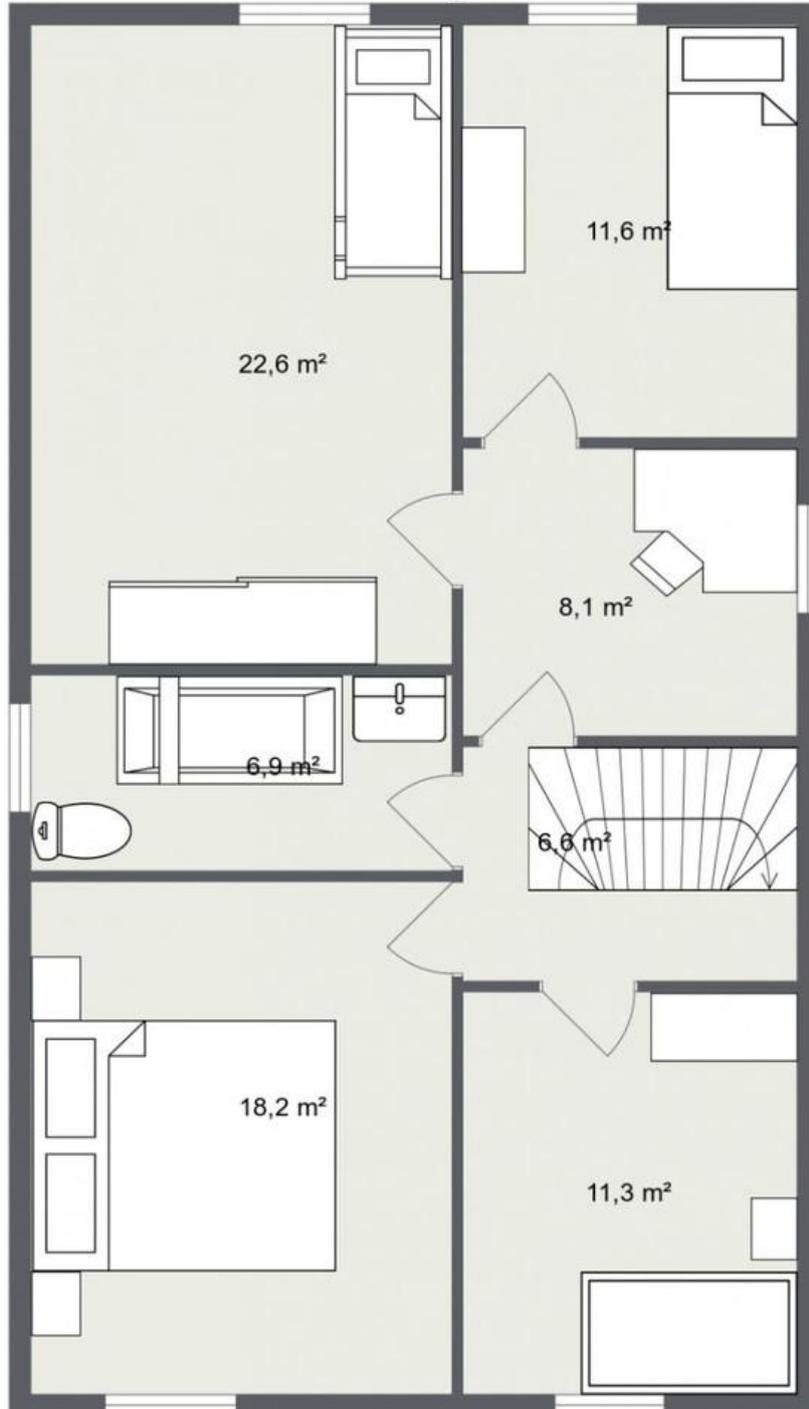
## Windeby 1. Etage



EG

# Exposé - Grundrisse

## Windeby 2. Etage



OG