

Osterby

# Historisches Wohnensemble mit zwei Wohneinheiten

**CODE DU BIEN: 26053138**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 584.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221,07 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.910 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 26053138             |
| Surface habitable      | ca. 221,07 m²        |
| Type de toiture        | Toit en croupe       |
| Pièces                 | 7.5                  |
| Chambres à coucher     | 5.5                  |
| Salles de bains        | 2                    |
| Année de construction  | 1889                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 584.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 140.70 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.07.2032           | Classement énergétique                                | E                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2019                                  |

CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04331 - 83 89 99 0**

Selbstständiger Shop Rendsburg | Stegen 5 | 24768 Rendsburg  
[rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/rendsburg](http://www.von-poll.com/rendsburg)

CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby

## La propriété



Unser Team in Kiel:  
*ausgezeichnet für Kompetenz  
und Innovationskraft*



CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby

## La propriété

### Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN  
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin





**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Wohnangebot umfasst zwei großzügige, separat nutzbare Wohnungen in einem liebevoll erhaltenen Wohnhaus aus dem Jahr 1889 am Ortsrand von Osterby. Die beiden Einheiten werden sowohl einzeln als auch gemeinsam als attraktives Gesamtpaket angeboten und eröffnen dadurch vielfältige Möglichkeiten – vom großzügigen Mehrgenerationenwohnen über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zur Nutzung als gemeinsames Zuhause mit viel Raum und Privatsphäre.

Das Gebäude ist Teil eines historischen Ensembles mit insgesamt fünf Wohneinheiten auf einem weitläufigen Grundstück von über 5.500 m<sup>2</sup>. Die Geschichte des Anwesens reicht bis in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück: Ursprünglich als barockes Wohn- und Stallgebäude errichtet, entwickelte sich die Anlage ab 1866 mit dem Bau der Windmühle „Germania“ zu einem bedeutenden Mühlenstandort. Heute verbindet das Ensemble den besonderen Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort. In den vergangenen Jahrzehnten wurde die Anlage durch Architekten und Landschaftsarchitekten mit viel Liebe zum Detail umfassend restauriert und behutsam modernisiert.

Die beiden Wohnungen bieten zusammen eine großzügige Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> und überzeugen durch ihre individuellen Charakterzüge sowie die hochwertige Ausstattung.

Die ca. 118 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung wurde seit 1988 in mehreren Bauabschnitten kontinuierlich modernisiert und zuletzt im Jahr 2012 umfassend renoviert. Sie verfügt über 3,5 Zimmer sowie eine großzügige Essküche und bietet viel Platz für individuelles Wohnen und geselliges Beisammensein. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2018 eingebauten, originalgetreu rekonstruierten Holzsprossenfenster, die den historischen Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreichen. Küche, Esszimmer, Dielen, Flure und Badezimmer sind mit Terrakotta-Fliesen und angenehmer Fußbodenheizung ausgestattet, während hochwertiges Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen für eine warme und behagliche Atmosphäre sorgt.

Die ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde im Jahr 1991 neu ausgebaut und seitdem in mehreren Bauabschnitten kontinuierlich modernisiert und hochwertig instand gesetzt. Sie überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einem zeitlos gestalteten Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie drei weiteren Räumen, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die hohen Decken und edlen Dielenböden in der gesamten Wohnung unterstreichen den besonderen Charakter. Ein weiteres Highlight sind die liebevoll integrierten Emporen – teilweise als doppelte Ebenen ausgeführt –, die zusätzlichen Stauraum bieten und den Wohnraum auf

besondere Weise erweitern.

Beide Wohnungen verfügen über praktische Nutzflächen außerhalb der eigentlichen Wohnbereiche. Dazu gehören die gemeinsame Nutzung einer Waschküche im Erdgeschoss mit Stellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, ein großer Abstellraum in einem Nebengebäude sowie jeweils ein Carport.

Ein besonderes Highlight des Angebots sind die jeweils zur Wohnung gehörenden privaten Gartenbereiche. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen großzügigen, gepflegten Garten mit einer Fläche von ca. 1.013 m<sup>2</sup> und der Dachgeschosswohnung ist ein eigener Gartenbereich mit ca. 700 m<sup>2</sup> zugeordnet. Beide Außenbereiche bieten viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Grünen und schaffen einen besonderen Rückzugsort inmitten des historischen Ensembles.

Die Verbindung beider Wohnungen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft ein außergewöhnlich großzügiges Zuhause. Historische Bausubstanz, hochwertige Modernisierungen und die naturnahe Lage verbinden sich hier zu einem Wohnkonzept mit besonderem Charakter – eingebettet in ein geschichtsträchtiges Ensemble, das Individualität und Lebensqualität vereint.

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Détails des commodités

- Historisches Wohnhaus aus dem Jahr 1889 – liebevoll und stilgerecht saniert
- Erdgeschosswohnung wird Ende 2026 frei
- Dachgeschosswohnung vermietet seit 01.01.2025 (Jahres-Netto-Kaltniete: ca. 15.420 Euro)
- Einbau neuer Horizontalsperren gegen aufsteigende Feuchtigkeit sowie Erneuerung schadhafter Wandputze in Sockelbereichen im Jahr 2025
- Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2019
- Glasfaseranschluss
- Helle, lichtdurchflutete Wohnräume
- Großzügiger, durchdachter Grundriss
- Angenehme Deckenhöhen mit historischem Stuck
- Zwei historische Kachelöfen
- Hochwertige, originalgetreu rekonstruierte Holzsparsenfenster
- Terrakotta-Boden mit Fußbodenheizung, Parkettbodenbeläge und edle Holzdielen
- Zwei Küchen
- Zwei zeitlos gestaltete Bäder
- Gemeinschaftlich nutzbarer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Angenehmes und gesundes Raumklima
- Großzügiger, gepflegter Garten mit mehreren Terrassen, aufgeteilt in zwei private Bereiche
- Separates Nebengebäude mit je einem Abstellraum pro Wohneinheit
- Zwei Stellplätze in einer Carportanlage (Baujahr 2024)
- Zusätzliche Pkw-Stellplätze für Besucher
- Zentrale, naturnahe Lage am Ortsrand mit guter Anbindung

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Osterby gehört zum Amt Hüttener Berge und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Naturparks Hüttener Berge. Die idyllische Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Erholung und eine gute Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

Die sanft hügelige Landschaft der Hüttener Berge lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und zählt zu den schönsten Naturregionen Schleswig-Holsteins. Ob sportlich aktiv oder entspannt unterwegs – direkt vor der Haustür eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Ostseeküste mit dem beliebten Hafen- und Strandort Eckernförde erreichen Sie bereits nach rund 7 Kilometern.

Auch für Familien bietet Osterby ein attraktives Wohnumfeld. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Grund- und weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Orten Ascheffel und Eckernförde gut erreichbar. Ergänzend stehen in Ascheffel ein dänischer Kindergarten sowie eine dänische Grundschule zur Verfügung.

Ein beliebtes Ausflugsziel der Region ist der 98 Meter hohe Aschberg mit dem Panorama-Hotel Aschberg und dem Aussichtsturm. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick über die abwechslungsreiche Landschaft der Hüttener Berge.

Für den täglichen Bedarf verfügt Osterby über einen Einkaufsmarkt, eine Gastwirtschaft sowie verschiedene Handwerks- und landwirtschaftliche Betriebe. Der gewachsene dörfliche Charakter und ein aktives Vereinsleben sorgen für eine lebendige und freundliche Gemeinschaft.

Dank der nahegelegenen Autobahn A7 mit der Anschlussstelle Owschlag sind die Städte Kiel, Flensburg und Hamburg bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu zwei Meeren: Die Ostsee liegt nur wenige Fahrminuten entfernt, die Nordseeküste erreichen Sie in etwa einer Stunde.

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26053138 - 24367 Osterby**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Robert Rothböck**

---

**Stegen 5, 24768 Rendsburg**

**Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0**

**E-Mail: [rendsburg@von-poll.com](mailto:rendsburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**