

Osterby

Großzügige Dachgeschosswohnung in historischen Wohnhaus

Codice oggetto: 26053138.2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26053138.2
Superficie netta	ca. 103 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1889
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	140.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà

Unsere Sponsoring-Partner



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





VP VON POLL
FINANCE

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 Hypotheken-
zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen
Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

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



www.vp-finance.de

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà



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 | www.von-poll.com/rendsburg

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

La proprietà

Unser Team in Kiel:
ausgezeichnet für Kompetenz
und Innovationskraft



Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Una prima impressione

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem liebevoll erhaltenen Wohnhaus aus dem Jahr 1889 am Ortsrand von Osterby. Das Gebäude ist Teil eines historischen Ensembles mit insgesamt fünf Wohneinheiten auf einem weitläufigen Grundstück von über 5.500 m². Die Geschichte des Anwesens reicht bis in die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück: Ursprünglich als barockes Wohn- und Stallgebäude errichtet, wurde die Anlage ab 1866 mit dem Bau der Windmühle „Germania“ zu einem bedeutenden Mühlenstandort. Heute verbindet das Ensemble den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort und wurde in den vergangenen Jahrzehnten von Architekten und Landschaftsarchitekten mit viel Liebe zum Detail umfassend restauriert und behutsam modernisiert.

Die ca. 103 m² 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.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch praktische Nutzflächen außerhalb der Wohnung. Zur Einheit gehören die Mitbenutzung einer Waschküche im Erdgeschoss mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner, ein großer Abstellraum in einem Nebengebäude sowie ein Carport.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende, gepflegte Garten mit einer Fläche von rund 700 m² sowie eine große sonnige Terrasse. Hier genießen Sie viel Platz zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein im Grünen.

Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und hoher Wohnqualität – eingebettet in ein außergewöhnliches historisches Ensemble.

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Dettagli dei servizi

- Historisches Wohnhaus aus dem Jahr 1889 – liebevoll und stilgerecht saniert
- Sondernutzungsrecht an einem ca. 700² großen Grundstück
- 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
- Historischer Kachelofen
- Hochwertige, originalgetreu rekonstruierte Holzsparsenfenster
- Edle Dielenböden
- Großzügige Essküche mit angrenzendem Essbereich
- Zeitlos gestaltetes Vollbad
- Lichtdurchflutete Schlafräume mit gemütlichen Emporen
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Angenehmes und gesundes Raumklima
- Großzügiger, gepflegter Garten mit mehreren Terrassen
- Separater Abstellraum im Nebengebäude (ca. 12,92 m²)
- Gemeinschaftlich nutzbarer Hauswirtschaftsraum
- Ein Stellplatz in einer Carportanlage (Baujahr 2024)
- Zusätzliche Pkw-Stellplätze
- Zentrale, naturnahe Lage am Ortsrand mit guter Anbindung

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26053138.2 - 24367 Osterby

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Robert Rothböck

Stegen 5, 24768 Rendsburg

Tel.: +49 4331 - 83 89 99 0

E-Mail: rendsburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com