

Exposé

Mehrfamilienhaus in Osterby

□ Mehrgenerationenhaus mit Entwicklungspotenzial nahe Eckernförde – 275 m² | 1.080 m² Grundstück



Objekt-Nr. **OM-452151**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Nasrin Salehzadeh

24367 Osterby
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.080,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	275,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	120,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie bietet ca. 275 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei getrennte Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss.

Erdgeschoss (ca. 138 m²)

6 Zimmer

2 Bäder

großzügige Wohnküche mit Zugang zur Südwest-Terrasse

hohe Decken (Altbaucharakter)

Obergeschoss (ca. 137 m²)

3 sehr große Zimmer

großzügige Wohnküche

modernisiertes Duschbad

zusätzlicher Arbeitsbereich im Flur

Die vorhandene Struktur ermöglicht bereits eine Nutzung als zwei Einheiten.

Zusätzlich liegt eine Baugenehmigung für ein separates äußeres Treppenhaus vor. Dadurch kann perspektivisch eine klare Trennung der Ebenen und eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgen.

Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von ca. 70 m², ist jedoch aktuell nicht als Wohnfläche genehmigt.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit Vermietungsanteil oder Käufer mit Interesse an Weiterentwicklung und Strukturierung.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Eingängen sowie über eine Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 70 m², aktuell nicht genehmigt als Wohnfläche). Eine Baugenehmigung für ein separates äußeres Treppenhaus liegt vor.

Das Erdgeschoss bietet ca. 2,80 m Raumhöhe und dadurch ein großzügiges Raumgefühl.

Technisch ist das Objekt funktional ausgestattet:

- Öl-Zentralheizung (Viessmann, ca. 1988)
- 4.000-Liter-Öltank im Keller
- Dach erneuert ca. 2015 (ohne zusätzliche Dämmung)
- Fassadendämmung teilweise vorhanden
- Fenster (zweifach verglast, ca. 2009–2015)
- Teilunterkellert

Der Außenbereich umfasst eine Südwest-Terrasse, Gartenflächen sowie Stellplätze für mehrere Fahrzeuge. Eine Garage ist vorhanden und bietet weiteres Entwicklungspotenzial.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie bietet solide Substanz, funktionale Grundrisse und Entwicklungspotenzial.

Mehrere Räume verfügen über Holzböden und erhalten damit den Altbaucharakter des Hauses.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Käufer mit Interesse an Mehrgenerationenwohnen, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder struktureller Weiterentwicklung.

Die Immobilie ist provisionsfrei für Käufer und kurzfristig nach Absprache verfügbar.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Osterby ist ein gewachsener Wohnort in der Gemeinde Hüttener Berge, ca. 6 km westlich von Eckernförde. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wiesen und Wäldern und bietet ruhiges Wohnen bei gleichzeitig guter regionaler Anbindung.

Eckernförde ist in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet Strand, Hafen, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung.

Ascheffel (ca. 5 km) bietet eine Grundschule, weitere Schulen befinden sich in Eckernförde und Rendsburg. Kiel ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine Busanbindung (Linien 725/735) ist vorhanden.

Im Ort selbst sind Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein aktives Vereinsleben vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	183,06 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Hausansicht Vorne

Exposé - Galerie

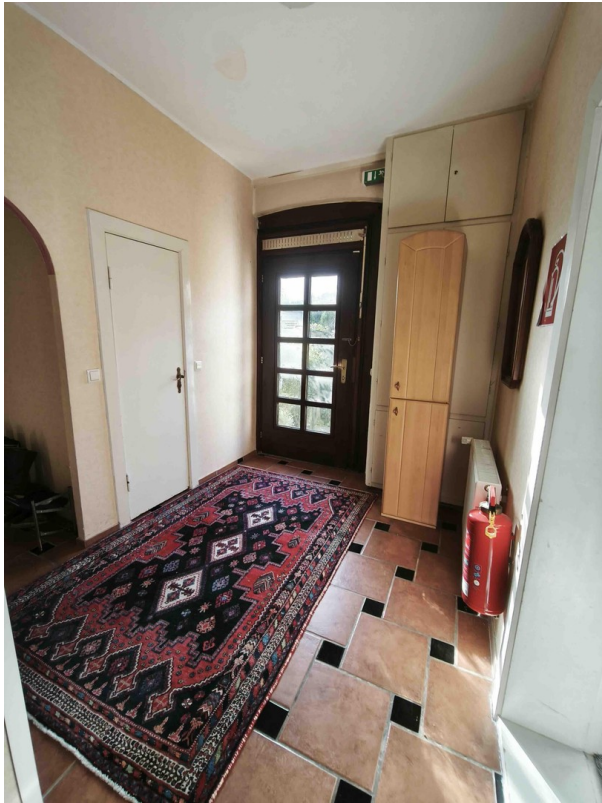


Hausansicht Terrasse

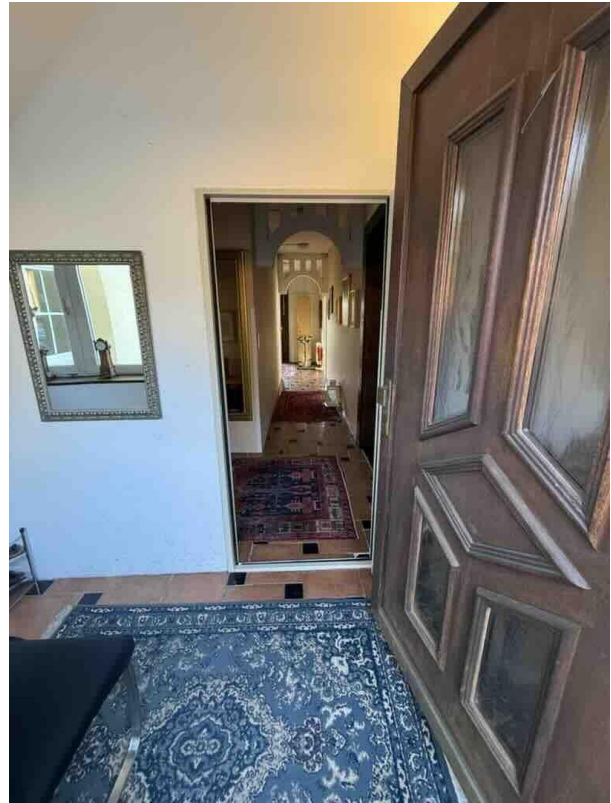


Hausansicht Hinten

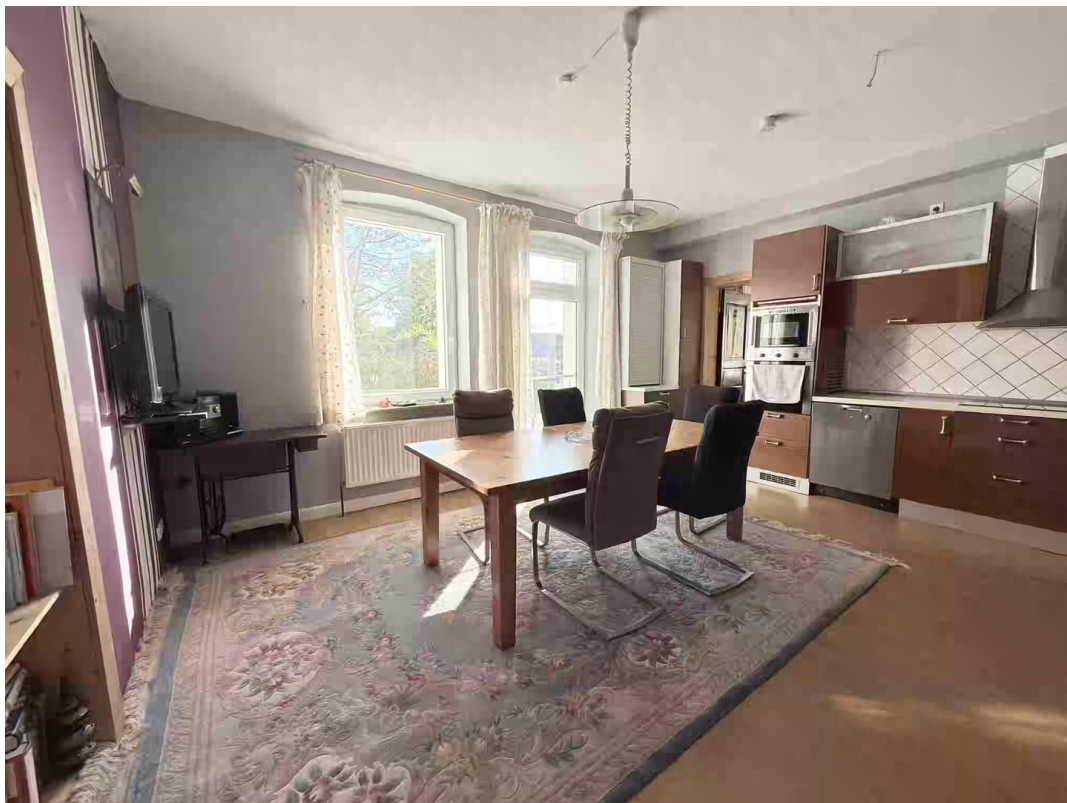
Exposé - Galerie



Hauseingang an der Straße



Hauseingang zum Parkplatz



Wohnküche EG

Exposé - Galerie



Wohnküche EG

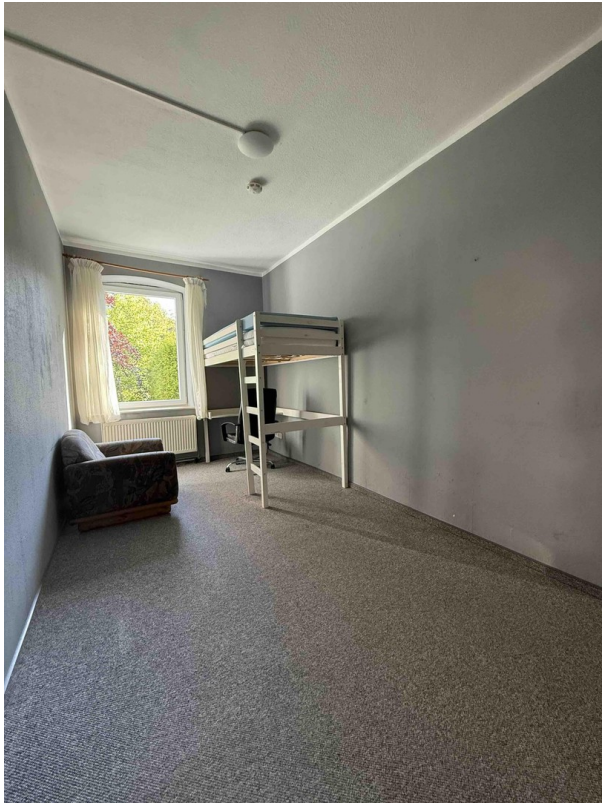


Wannenbad EG

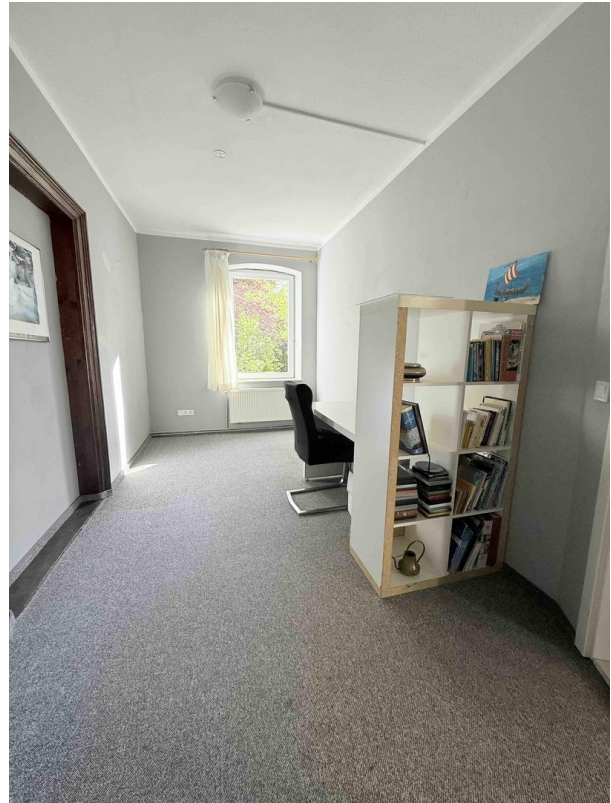


Duschbad EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 EG



Kinderzimmer 2 EG



Kinderzimmer 4 EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 5 EG



Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG



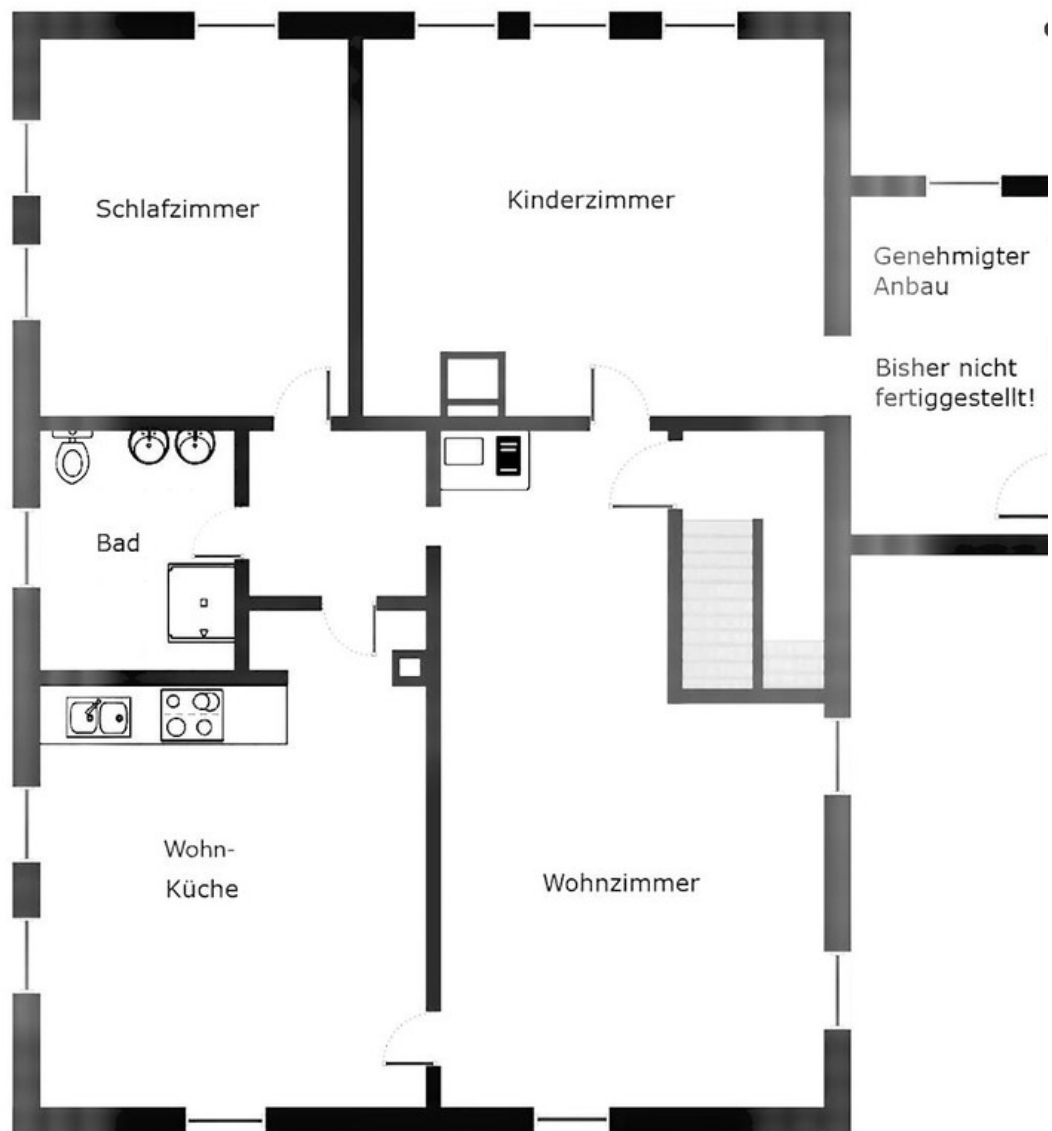
Dusche Bad OG

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

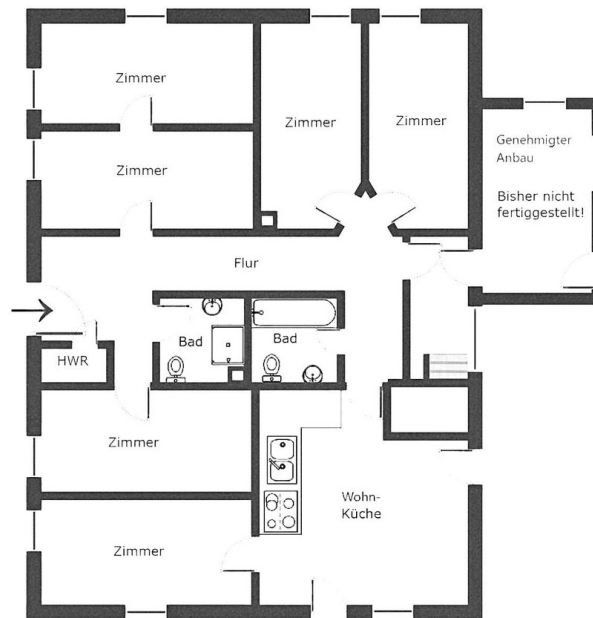
Grundriss-Obergeschoss



Grundriss OG

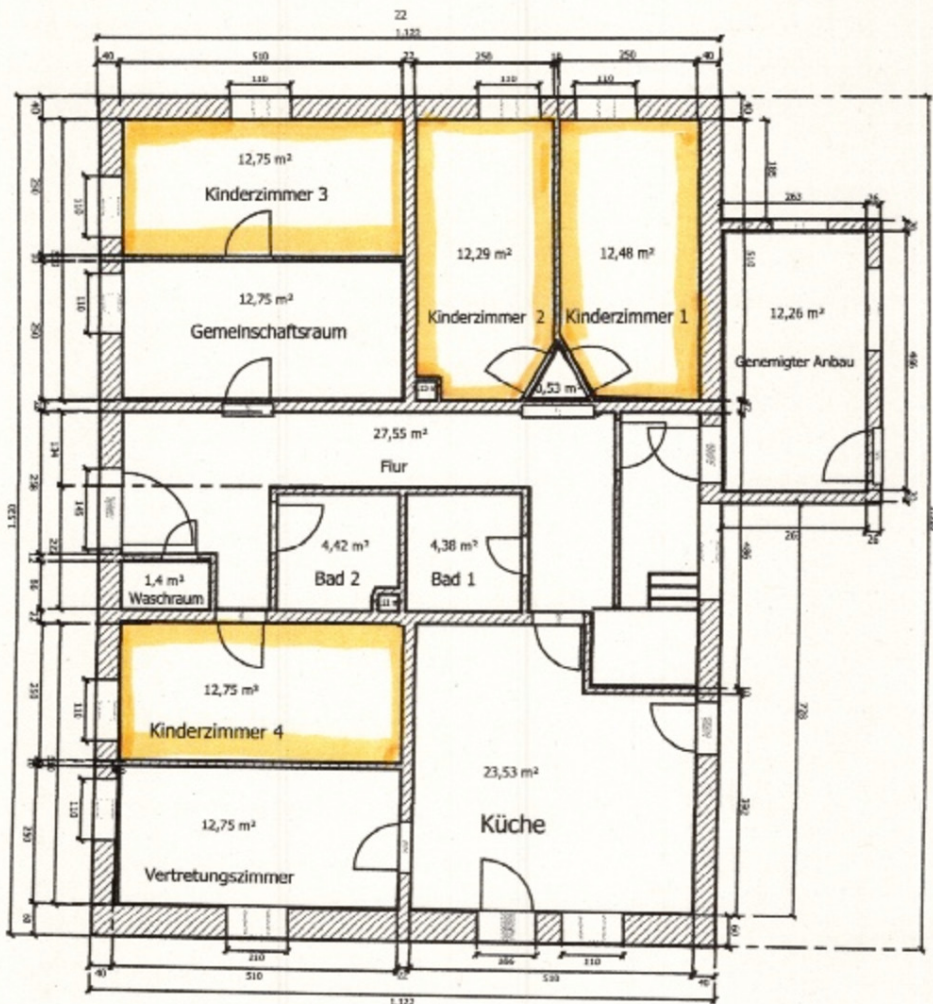
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss M 1:100

Nutzungsänderung

Bestandteil des Bescheides

Nasrin Salehzadeh

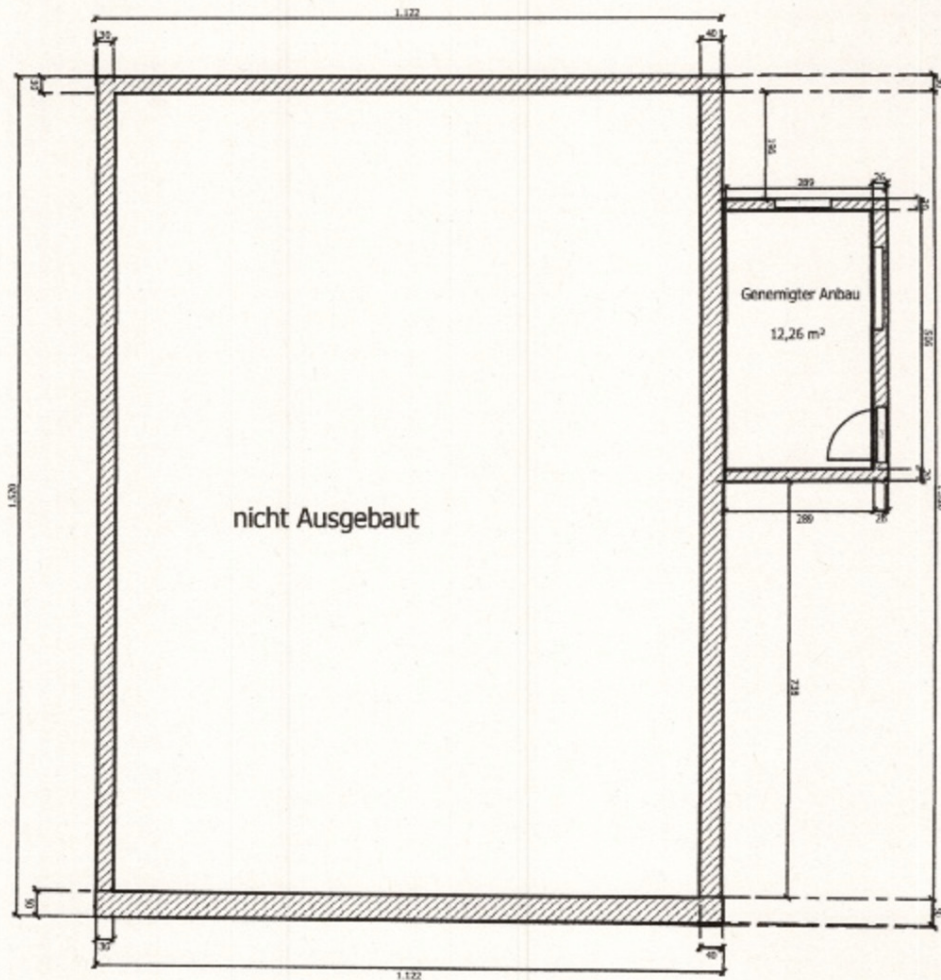
- 3 6 7 / 0 4 / 7 5

Dorfstr. 9

24367 Osterby

Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Die Landes-
Untere Bauaufsichtsbehörde

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss M 1:100

Nutzungsänderung

Nasrin Salehzadeh

Dorfstr. 9

24367 Osterby

Bestandteil des Bescheides

- 3 6 7 / 0 4 / 7 5

Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Der Landrat -
Untere Verwaltungsbehörde