

Rosdorf

# Historischer Kastanienhof mit drei Wohneinheiten in ländlicher Idylle

????????? ??????????: 24053082



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

????? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 600 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 15.241 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ??? ??????

|                       |                         |                      |                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 24053082                | ????? ???????        | 699.000 EUR           |
| ????????????          | ca. 600 m²              | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 12                      |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???     | 8                       |                      | beurkundeten          |
| ????????????          |                         | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ???????????           | 4                       | ????? ?????????????? | 2009                  |
| ????? ??????????????  | 1871                    | ????????             | ?????????, WC         |
| ?????? ?????????????? | 10 x ?????????? ???     |                      | ?????????????, ?????? |
|                       | ?????????????, 6 x      |                      | ??????,               |
|                       | ????????????? ??????    |                      | ?????????????????     |
|                       | ??????????????          |                      | ?????????             |

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????????? ???????<br>????????????                                             | 300.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.06.2034            | ????????????<br>????????????????<br>????????????                              | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1871           |

???????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



???????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



???????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



???????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



??????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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.: 04321 - 87 75 48 0

Shop Neumünster | Großflecken 48 | 24534 Neumünster | [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

??????? ???????? : 24053082 - 25548 Rosdorf

?? ????????

*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



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



**IHNEN GEFÄLLT, 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 | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



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

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

??? ?????? ?????????

Das charmante und historische Bauernhaus "Kastanienhof" mit einer Wohnfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> bietet großzügiges und naturnahes Wohnen in der Gemeinde Rosdorf, im Kreis Steinburg. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 15241 m<sup>2</sup> in idyllischer Feldrandlage begeistert das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1871 mit seinem einzigartigen Flair und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Das Anwesen verfügt über insgesamt 12 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, 2 Gäste-WC's, 3 Einbauküchen, 1 Hauswirtschaftsküche und Lagerräume. Im Jahr 1994 wurde das Haus umfangreich umgebaut und zuletzt 2009 mit neuen Bodenbelägen modernisiert, wobei 2018 ein neues Reetdach und 2000 neue Holzfenster verbaut wurden. Auf dem weitläufigen Grundstück befindet sich ein großer Garten mit altem Baumbestand, eine Hauskoppel, ein Poolhaus, ein Gästehaus sowie ein geräumiger Carport bzw. eine Remise. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenwohnen, für Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung. Auch die Tierhaltung ist hier möglich. Die Ausstattung des Bauernhauses umfasst als Herzstück eine große Tenne mit gemauertem Kamin, Doppeltverglaste dänische Holzsprossenfenster, sowie insgesamt 4 Gasheizungen (Bj. 1992, 1994 und 1995). Die Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 356 m<sup>2</sup> und verfügt über 8 Zimmer. Zusätzlich gibt es zwei 2-Zimmer-Einliegerwohnungen im Dachgeschoss mit ca. 105 m<sup>2</sup> und 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses einzigartige Bauernhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, ein historisches Gebäude nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom naturnahen Wohnen in einem historischen Ambiente. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Anwesen verzaubern. Nutzen Sie bitte vorab den QR-Code im Exposé für einen virtuellen Rundgang.

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

??????????????? ??? ?????????

- Idyllisches, naturnahes und großzügiges Wohnen auf ca. 1,52 ha Grundstücksfläche mit Feldrandlage
- Charmantes, historisches Bauernhaus "Kastanienhof" unter Reet mit 3 Wohneinheiten
- Entfernung zum Flughafen Hamburg ca. 60 Km
- Großer Garten mit altem Baumbestand, Hauskoppel, Poolhaus, Gästehaus, großer Carport/Remise
- Möglichkeit der Nutzung zum Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten oder Vermieten
- Tierhaltung möglich
- Isolierverglaste dänische Holzsprossenfenster
- Große Tenne mit gemauertem Kamin
- 4 Gasheizungen
- Hauptwohnung mit ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 8 Zimmern
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Dachgeschoss mit ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

??? ??? ??? ???????????

Rosdorf ist eine idyllische Gemeinde im Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein, die sich im Süden des Naturparks Aukrug befindet. Diese Lage bietet den Einwohnern und Besuchern eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und naturnaher Erholung. Die Gemeinde liegt etwa 10 Kilometer nordöstlich von Itzehoe und rund 50 Kilometer nordwestlich von Hamburg. Durch die Nähe zur A23 ist Rosdorf gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 9 Quadratkilometern und liegt auf einer sanft hügeligen Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Der Naturpark Aukrug, in dessen südlichem Teil Rosdorf liegt, ist ein weitläufiges Gebiet mit einer Vielzahl an Naturattraktionen. Es umfasst über 380 Quadratkilometer und bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die durch malerische Wälder, Heideflächen und Moore führen. Der Naturpark ist ein wichtiger Lebensraum für viele seltene Tier- und Pflanzenarten und bietet gleichzeitig vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur. Rosdorf hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Historische Bauten und Sehenswürdigkeiten in der Umgebung zeugen von dieser reichen Vergangenheit. Die Gemeinde selbst ist geprägt von traditionellen norddeutschen Bauernhäusern und einer engen Dorfgemeinschaft, die das kulturelle Leben aktiv gestaltet. Die Wirtschaft in Rosdorf ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es gibt zahlreiche Bauernhöfe, die sich mit der Produktion von regionalen Lebensmitteln beschäftigen. Die gute Anbindung an die A23 ermöglicht es den Einwohnern jedoch auch, in den umliegenden Städten zu arbeiten. In Rosdorf selbst gibt es grundlegende Einrichtungen wie einen Kindergarten, kleine Geschäfte und Gaststätten, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert machen. Die Lage im Naturpark Aukrug macht Rosdorf zu einem idealen Ausgangspunkt für Natur- und Sportbegeisterte. Neben Wandern und Radfahren bietet der Naturpark auch Möglichkeiten zum Reiten, Angeln und in der kalten Jahreszeit zum Skilanglauf. Darüber hinaus finden regelmäßig Dorffeste und kulturelle Veranstaltungen statt, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und für Abwechslung im Alltag sorgen. Insgesamt besticht Rosdorf durch seine naturnahe Lage im Süden des Naturparks Aukrug und bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus landschaftlicher Schönheit, traditioneller Kultur und moderner Infrastruktur.

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 300.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1871. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24053082 - 25548 Rosdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Robert Rothböck

---

Großflecken 48 Neumünster  
E-Mail: [neumuenster@von-poll.com](mailto:neumuenster@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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