

Dassendorf

# Naturidyll - Haus mit Potenzial auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26028504



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

**KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.085 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26028504</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>475.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 141 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1966</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>262.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.12.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1995</b>

Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



Anke Muttschall  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Bankkauffrau (IHK)  
T: 040 - 89 72 542 0  
[anke.muttschall@von-poll.com](mailto:anke.muttschall@von-poll.com)

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

Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

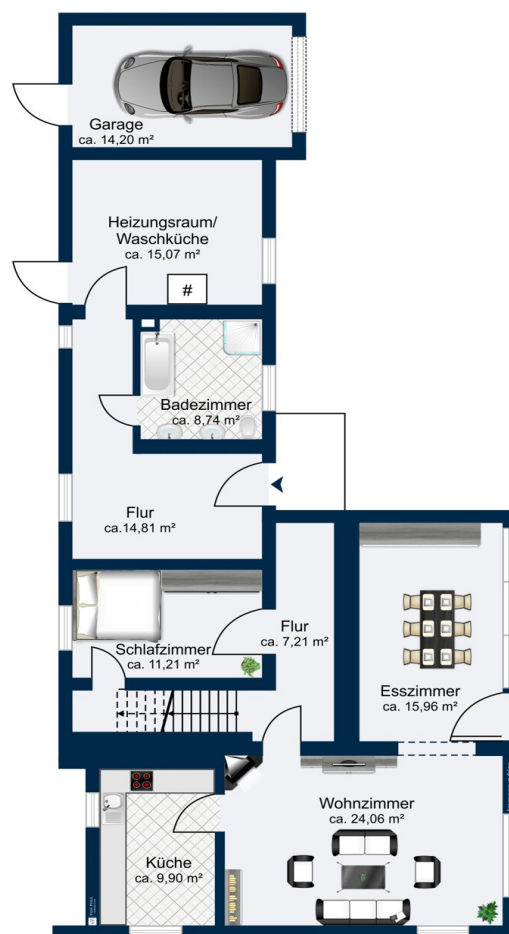
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

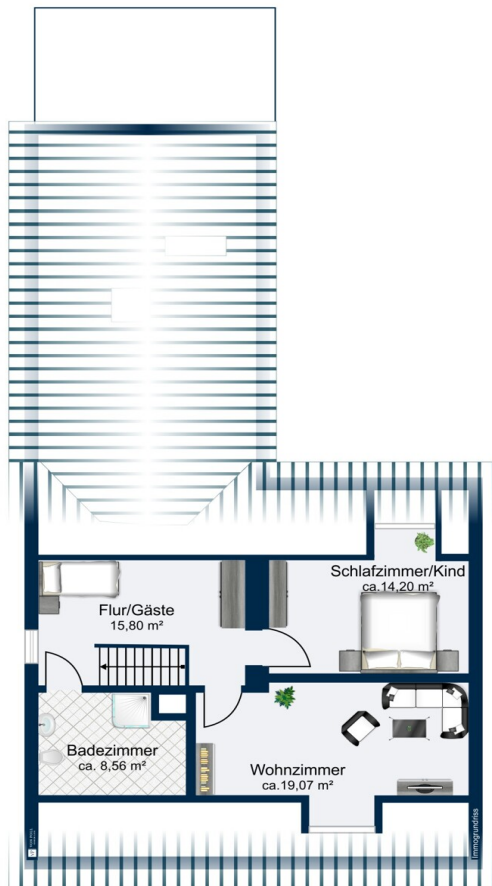
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Dassendorf – in der ruhigen Waldsiedlung, direkt am Waldrand gelegen.**

**Die idyllische Lage macht dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.**

**Das Haus fügt sich harmonisch in das grüne Umfeld ein und vermittelt bereits beim Betreten eine warme, einladende Atmosphäre. Helle Räume, ein gemütlicher Kamin sowie die sonnige Südterrasse unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.**

**Das absolute Highlight ist das ca. 1.085 qm große Grundstück in unmittelbarer Waldlage. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als liebevoll gestalteter Garten, Spielparadies für Kinder oder als Ort der Ruhe und Erholung.**

**Die Immobilie verfügt über mehrere Wohn- und Schlafräume, Küche, Bäder sowie praktische Nebenflächen und bietet damit eine solide Grundlage für individuelles Wohnen.**

**Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch teilweise nicht mehr den heutigen energetischen und gestalterischen Anforderungen.**

**Hier eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ob behutsame Modernisierung, umfassende Sanierung oder ein Neubau – dieses Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnträume.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, ein großes Gartenhaus sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück.**

**Eine Immobilie mit Charakter, großem Potenzial und einem außergewöhnlichen Grundstück in gefragter Lage.**

**Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Dassendorf befindet sich am Westrand des Kreises Herzogtum Lauenburg und besteht zum einen aus dem historischen Ortskern mit Dorfcharakter, Alt-Dassendorf, der andere Teil ist die bevorzugte Waldsiedlung mit luxuriösen Villen und hochwertigen Einfamilienhäusern. Das angebotene Haus befindet sich in einer ruhigen, charmanten Strasse unweit der Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten - also ideal für eine Familie!

Besonders für Golfspieler hat das Wohnen in Dassendorf mit 4 sehr anspruchsvollen Golfanlagen in unmittelbarer Umgebung einen hohen Stellenwert. Hervorzuheben ist der beliebte Golfplatz Sachsenwald mit seinem 18-Loch Meisterschaftsplatz, einem 6-Loch Kurzspielplatz und einer hervorragenden Trainingsanlagen. Dieser Platz liegt nur ca. 3 Autominuten von dem angebotenen Haus entfernt, kann aber auch fußläufig über einen schönen Waldweg erreicht werden.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, eine Apotheke, zwei Kindergärten, die Grundschule sowie das Amt "Hohe Elbgeest" sind in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls gewährleistet ist eine sehr gute ärztliche Versorgung in der näheren Umgebung. Die Verkehrsanbindung mit der S-Bahn in die Innenstadt von Hamburg sind von den nahe gelegenen Bahnhöfen Bergedorf und Aumühle möglich. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit in die City Hamburgs ca. 30 Minuten.

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26028504 - 21521 Dassendorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nicole Schild**

---

**Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek**

**Tel.: +49 40 - 89 72 542 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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