

Dassendorf

Traumgrundstück am Waldrand – charmantes Haus mit großem Potenzial !

Property ID: 26028486



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.086 m²

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

At a glance

Property ID	26028486	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 140 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1966	Modernisation / Refurbishment	2022
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	262.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.12.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

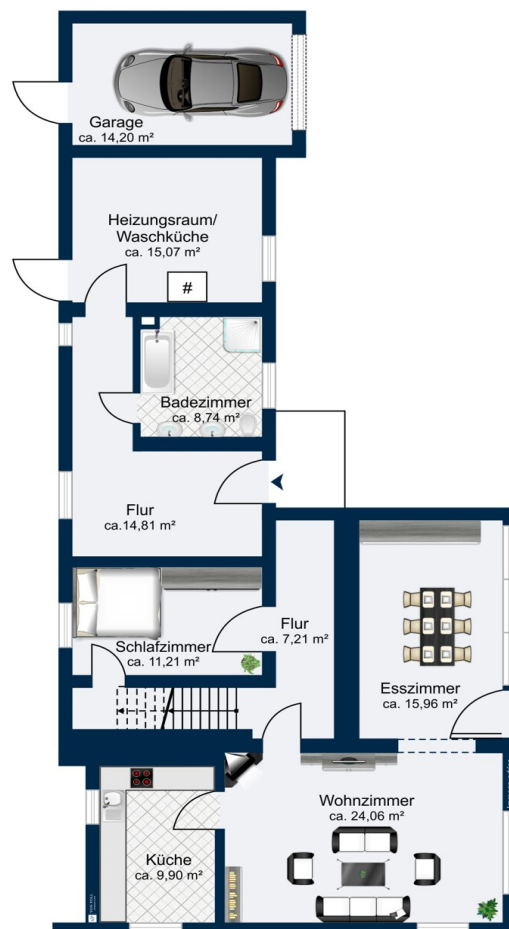
Finden Sie
Ihre Immobilie.

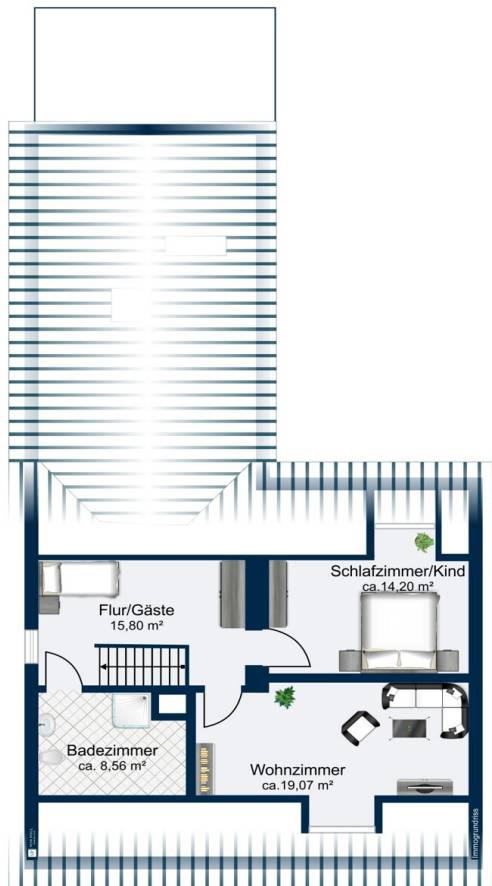
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Dassendorf – in der ruhigen Waldsiedlung, direkt am Waldrand gelegen. Die naturnahe Umgebung und die gewachsene Nachbarschaft machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.

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. 1.048 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.

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

All about the location

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.

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

Other information

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.

Property ID: 26028486 - 21521 Dassendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com