

Dassendorf

„Traumgrundstück in Toplage – Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf“

Número de propiedad: 26028600



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.083 m²

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

De un vistazo

Número de propiedad	26028600
Superficie habitable	ca. 140 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.08.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	202.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



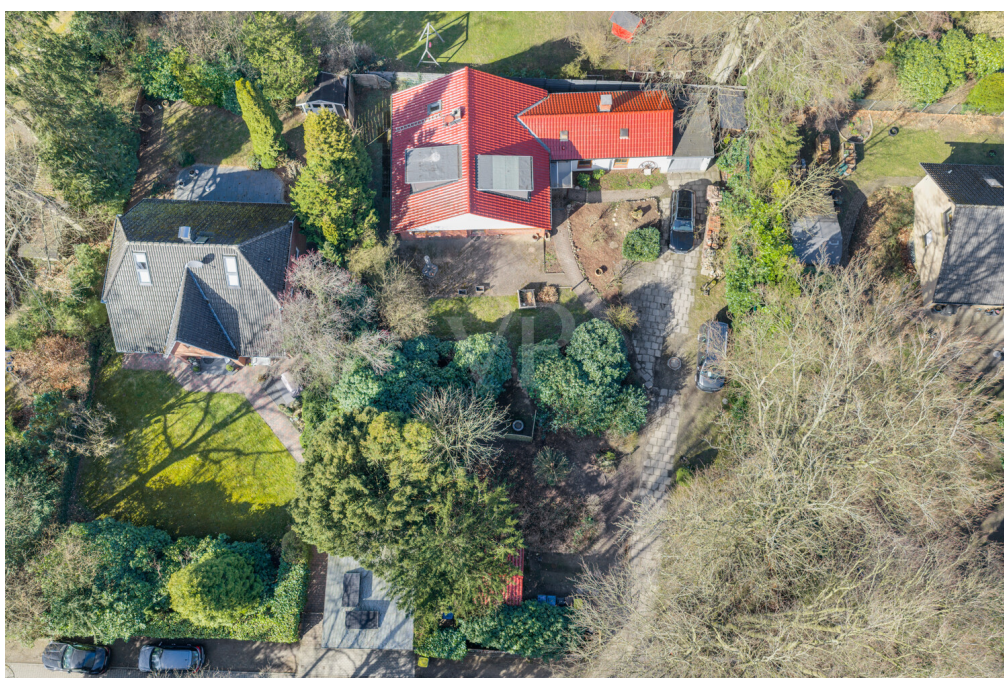
Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

La propiedad



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

www.von-poll.com





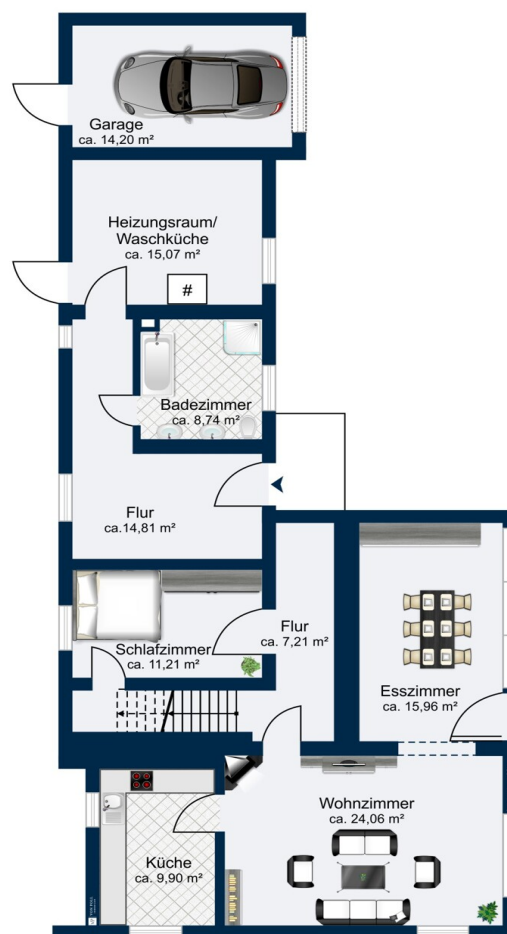
Finden Sie
Ihre Immobilie.

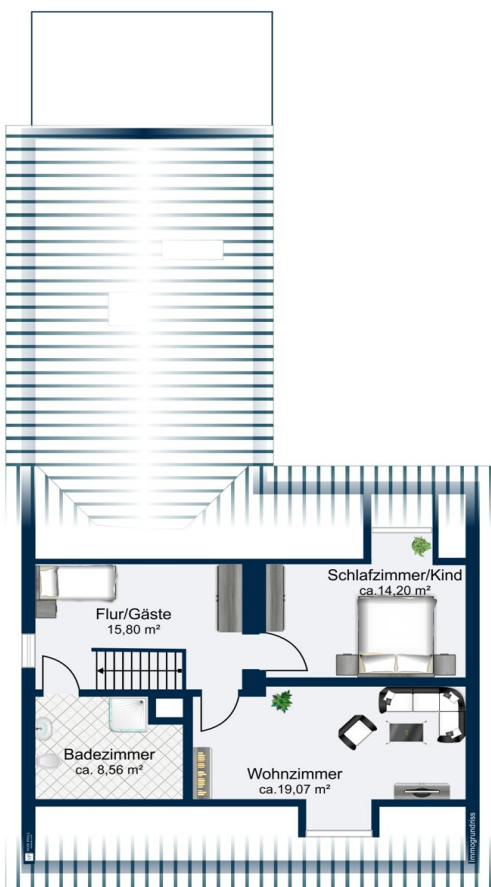
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Una primera impresión

Das 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, 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.

Das Wohnhaus ist sanierungsbedürftig. Für eine zeitgemäße energetische Optimierung ist – abhängig vom gewünschten Standard und Umfang der Maßnahmen – mit einem Investitionsbedarf von mindestens ca. 150.000 bis 200.000 € zu rechnen.“

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.

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26028600 - 21521 Dassendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com