

Dassendorf

Traumgrundstück am Waldrand – charmantes Haus mit großem Potenzial !

CODE DU BIEN: 26028486



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.086 m²

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26028486	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1966	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	262.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.12.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

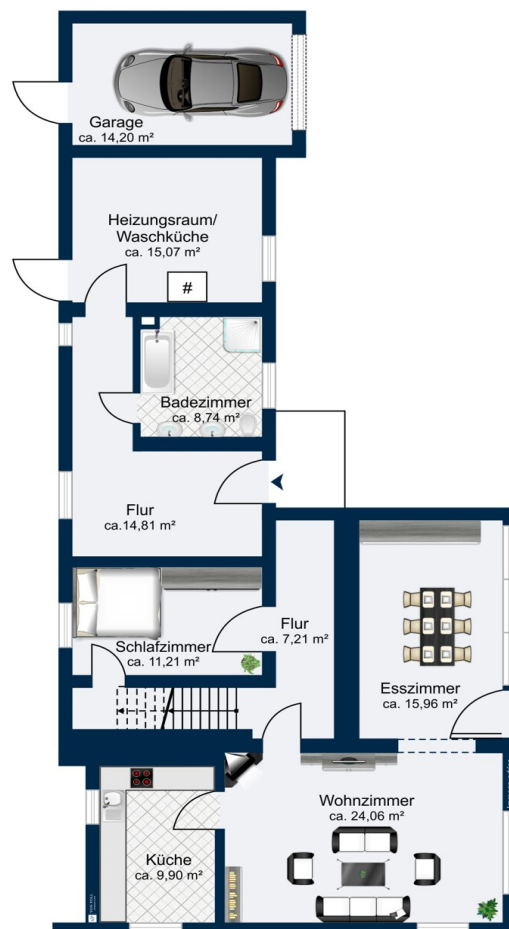
Finden Sie
Ihre Immobilie.

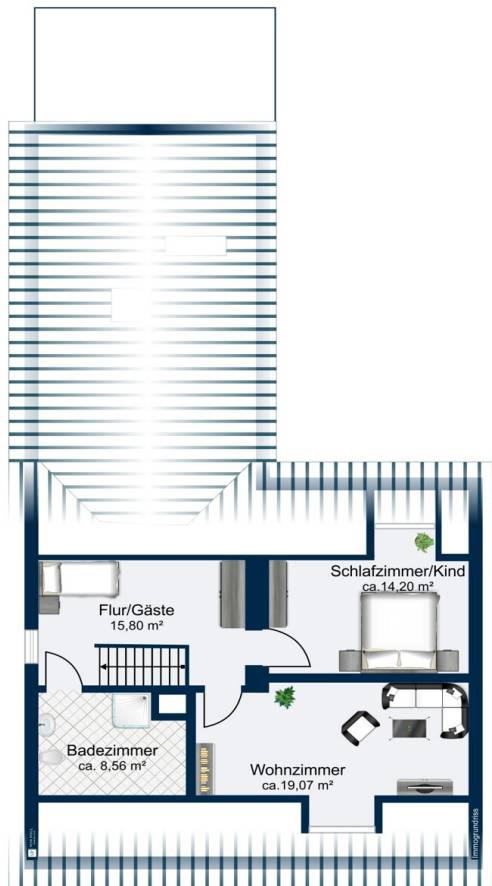
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26028486 - 21521 Dassendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com