

Dersau

Charmantes Backsteinhaus mit großem Garten und Werkraum - Ideal für Familienmomente

VP azonosító: 26053139



VÉTELÁR: 245.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,98 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 466 m²

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Áttekintés

VP azonosító	26053139
Hasznos lakótér	ca. 95,98 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	245.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 14 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.11.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	374.51 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



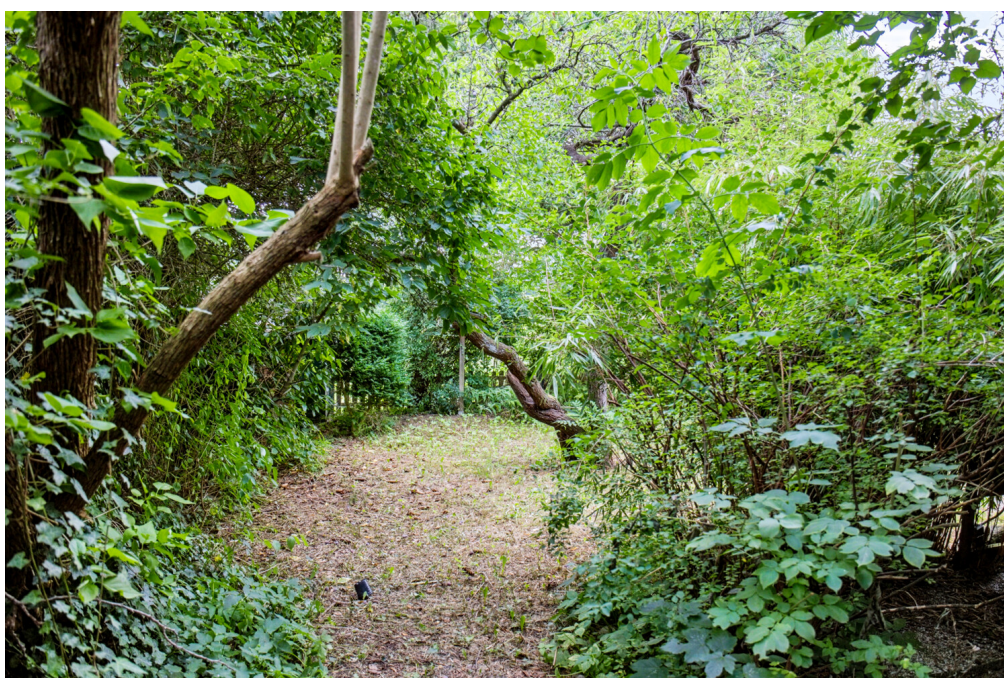
VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



VP

VON POLL
FINANCE



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 Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



www.vp-finance.de

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan

Unsere Sponsoring-Partner



VON POLL IMMOBILIEN
Shop Kiel, Plön, Eckernförde, Neumünster, Rendsburg & Eutin



Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



www.von-poll.com

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az ingatlan



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.: 04522 - 76 56 97 0

Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön
ploen@von-poll.com | www.von-poll.com/ploen

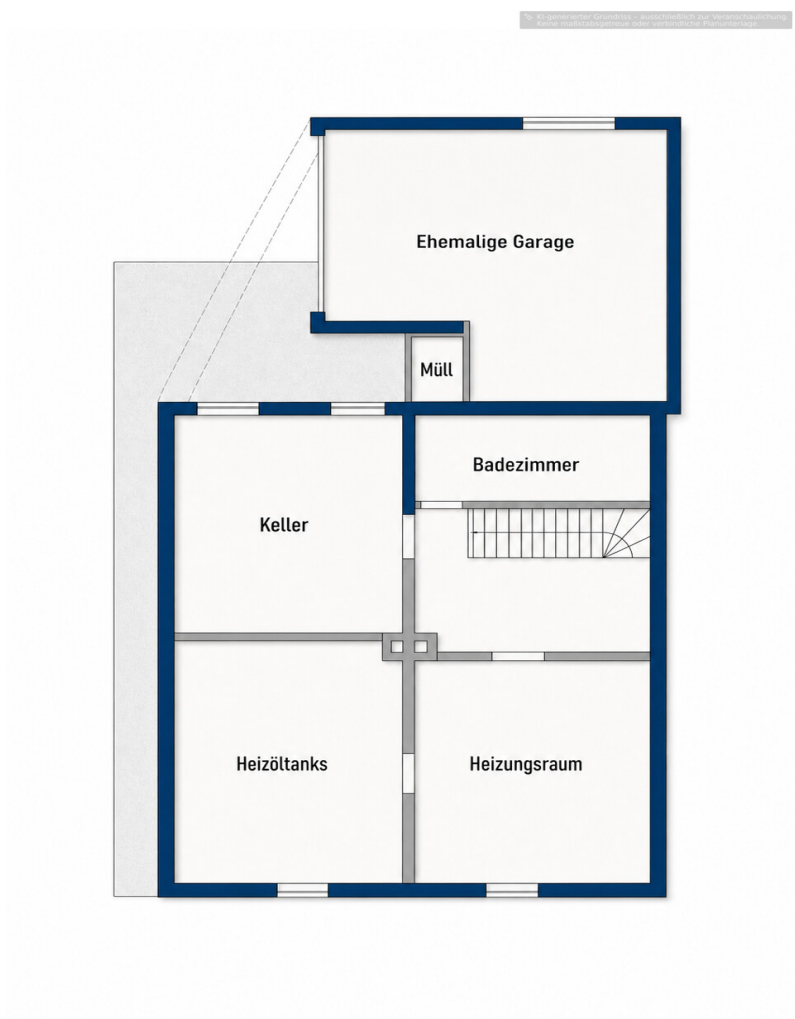
VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Alaprajzok



VP-Kleingewerblicher Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
keine maßstabsgerechte oder verbindliche Zeichnung





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Az elso benyomás

****Charmantes Backsteinhaus mit großem Garten und Werkraum - Ideal für Familienmomente****

Dieses Einfamilienhaus mit Anbau bietet auf einer Wohnfläche von circa 95,98 Quadratmetern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das zugehörige Grundstück bemisst sich auf etwa 466 Quadratmeter und verfügt über eine Gartenfläche von etwa 335 Quadratmetern. Das Haus wurde im Jahr 1950 erbaut, der Anbau entstand circa 1972. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit individuelle Möglichkeiten zur weiteren Gestaltung.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern, davon drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Das Objekt wurde kontinuierlich in Teilen modernisiert: So wurde im Jahr 2025 das Dach auf dem Anbau über dem Schlafzimmer erneuert, ebenso wurden 2025 neue Schlösser an den Türen installiert. Im Jahr 2020 erfolgte die Modernisierung der Küche, während 2015 teilweise neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung eingebaut wurden. Die Isolierung des Anbaus und eine Holzverkleidung wurden 2000 ergänzt. Die zentrale Ölheizung stammt aus ca. 1990 und die Öltanks besitzen ein Fassungsvermögen von insgesamt 4.500 Litern, verteilt auf drei Tanks.

Das Raumangebot umfasst neben den Schlafzimmern ein großes Wohnzimmer, das mit einer angenehmen Fußbodenheizung auf neuen italienischen Fliesen ausgestattet ist. Ein Kamin ist vorhanden, aktuell besteht jedoch keine Betriebserlaubnis. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohnzimmer und der Küche auch ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer mit Parkettboden. Zusätzlich steht ein separates Wannenbad zur Verfügung, ergänzt um eine nachgerüstete Dusche mit Waschbecken und Toilette. Die weiteren Räume verteilen sich nach funktionalen Gesichtspunkten: Das Haus ist voll unterkellert und beinhaltet neben gefliesten Bereichen für Flur und Bad auch einen Heizungsraum mit Betonfußboden sowie einen Kellerraum mit OSB-Platten. Im Dachgeschoss finden sich in Flur und Kinderzimmer II Laminat, während im Kinderzimmer I OSB-Platten verlegt sind.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit zwei Stellplätzen sowie ein zusätzlicher Freiplatz vor der Garage bereit. Die Halle bzw. Garage mit Stahldach eignet sich für mehrere PKW oder ein Wohnmobil. Der Raum in der ehemaligen Garage bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zum Beispiel als Werkstatt. Der Anbau wurde komplett neu isoliert und mit Holz verkleidet.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein separater Abstellraum, Heizungsraum,

Heizöltankraum sowie Vorratsbereiche und ein Wintergarten. Die Bauweise des Hauses ist massiv, die Fassade ist verklinkert, das Dach als Satteldach ausgeführt. Ein Glasfaseranschluss ist ebenfalls bereits installiert worden.

Zu den weiteren durchgeführten Sanierungen zählen neue Stromleitungen inklusive digitalem Zähler (2020), eine neue Toilettenspülung im Bad (2025) sowie eine Toilette aus 2021. Ein noch ausstehender Sanierungsbedarf betrifft zwei Fenster im Schlafzimmer des Erdgeschosses.

Diese Immobilie eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen und den Wohnraum nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Für nähere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus mit Anbau
- Grundstücksfläche circa 466 Quadratmeter
- Wohnfläche circa 95 Quadratmeter
- Gartenfläche circa 335 Quadratmeter
- Baujahr 1950
- Anbau 1972
- Insgesamt 4,5 Zimmer
- Garage mit 2 Stellplätzen
- 1 Freiplatz vor der Garage
- Brunnen
- Ölheizung mit insgesamt 4.500 Litern aufgeteilt auf 3 Tanks
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer auf neuen italienischen Fliesen
- Kamin (ohne Betriebserlaubnis)
- Separate Einbauküche
- Wannenbad
- Gäste-WC
- Nachgerüstetes Duschbad
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fußböden:
- Keller: Flur und Bad gefliest, Heizungsräume Betonfußboden, Kellerraum OSB-Platten
- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Flur, Küche, Gäste-WC gefliest, Schlafzimmer Parkett
- Dachgeschoss: Flur und Kinderzimmer II Laminat, Kinderzimmer I OSB-Platten
- Vollunterkellert
- Nutzflächen: Abstellraum, Heizungsraum, Heizöltankraum, Flure, Bäder
- Wintergarten
- Fassade verklinkert
- Satteldach
- Bauweise massiv
- Werkstatt in ehemaliger Garage
- Halle/ Garage mit Stahldach geeignet für mehrere PKW oder ein Wohnmobil
- Anbau komplett neu isoliert und mit Holz verkleidet
- Glasfaseranschluss
- Weitere durchgeführte Sanierungen: Stromleitungen, neue Verteilung und digitaler Zähler circa 2020; Wasserkasten Bad 2025; Toilette 2021
- Weitere erforderliche Sanierungen: 2 Fenster im Schlafzimmer Erdgeschoss

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Minden a helyszínról

Dersau im Kreis Plön besticht durch seine idyllische Lage am Großen Plöner See und bietet eine harmonische Verbindung aus naturnaher Ruhe und einer soliden Infrastruktur. Diese charmante Gemeinde mit rund 980 Einwohnern überzeugt besonders Familien durch ihre sichere, überschaubare Wohnumgebung und die Nähe zu größeren Städten wie Plön und Kiel, die eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Flair und urbaner Erreichbarkeit schaffen. Die gute Anbindung über die Bundesstraße 430 sowie regelmäßige Busverbindungen gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität, die den Alltag erleichtert und zugleich die Lebensqualität erhöht.

Der Ort Dersau selbst präsentiert sich als familienfreundliche Gemeinde mit einer herzlichen Dorfgemeinschaft und einer ruhigen Wohnlage, die besonders durch ihre naturnahe Umgebung und den direkten Zugang zum See besticht. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die vorhandene Grundschule im Ort sorgt für kurze Wege im Alltag, während die Nähe zu weiterführenden Schulen und medizinischen Einrichtungen in Plön eine umfassende Versorgung gewährleistet. Die überschaubare Größe der Gemeinde schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und eine vertrauensvolle Nachbarschaft, die gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten dazu ein, gemeinsam Zeit an der frischen Luft zu verbringen: Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und Erholung. Für die jüngsten Familienmitglieder ist der Fritz-Joost-Kindergarten nur etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt, während die Grundschule bequem in 4 Minuten mit dem Bus ab der Haltestelle „Dersau, Schule“ erreichbar ist. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte und Apotheken in Ascheberg und Plön gesichert, die mit dem Bus in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie der Einkaufsmarkt Camping Seeblick, liegen nur 6 Minuten zu Fuß entfernt und runden das familienfreundliche Angebot ab. Gemütliche Cafés und Restaurants in der Umgebung laden zudem zu entspannten Stunden mit der Familie ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet Dersau einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Geborgenheit und eine intakte Gemeinschaft zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26053139 - 24326 Dersau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Robert Rothböck

Johannisstr. 1a, 24306 Plön
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0
E-Mail: ploen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com