

Dassendorf

„Traumgrundstück in Toplage – Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf“

Codice oggetto: 26028600



PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.083 m²

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26028600
Superficie netta	ca. 140 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1966
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	202.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



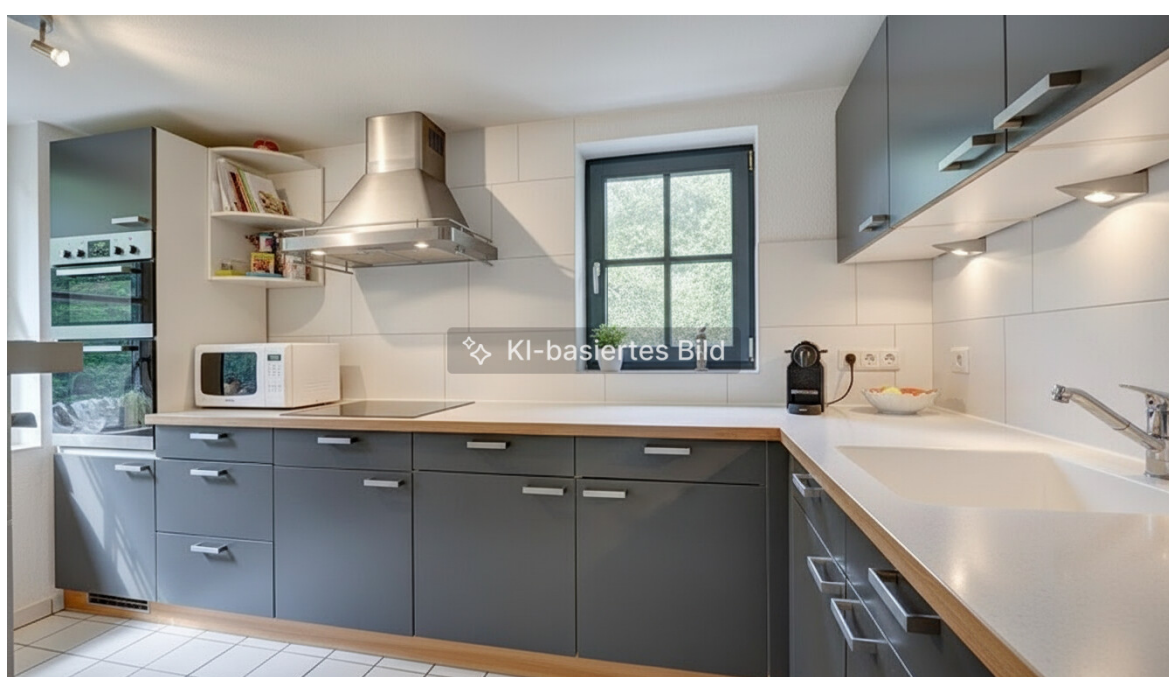
Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



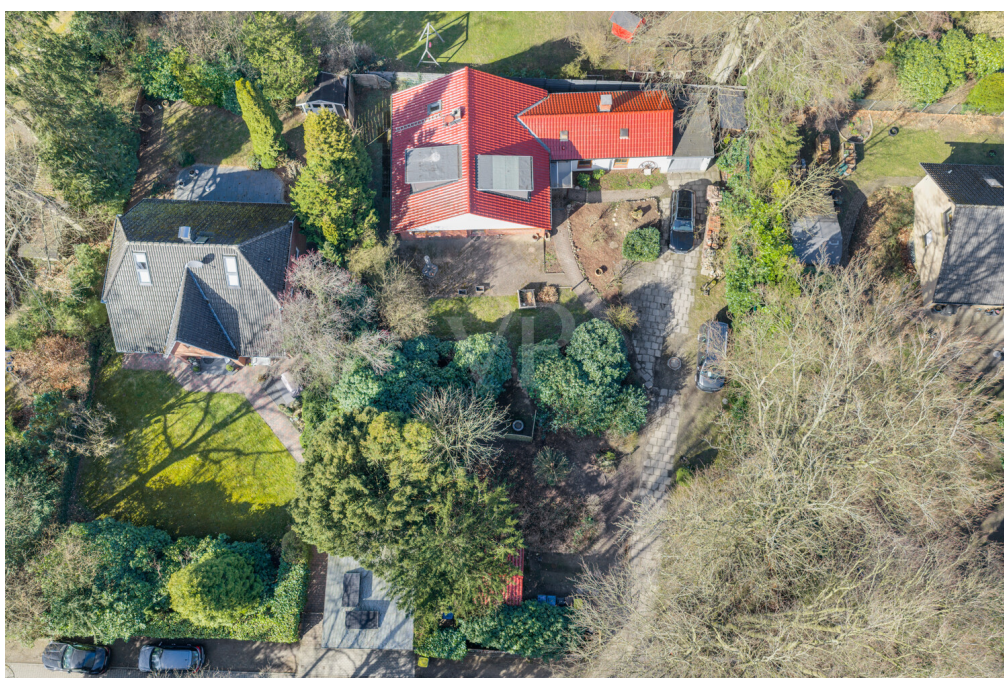
Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

La proprietà



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

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

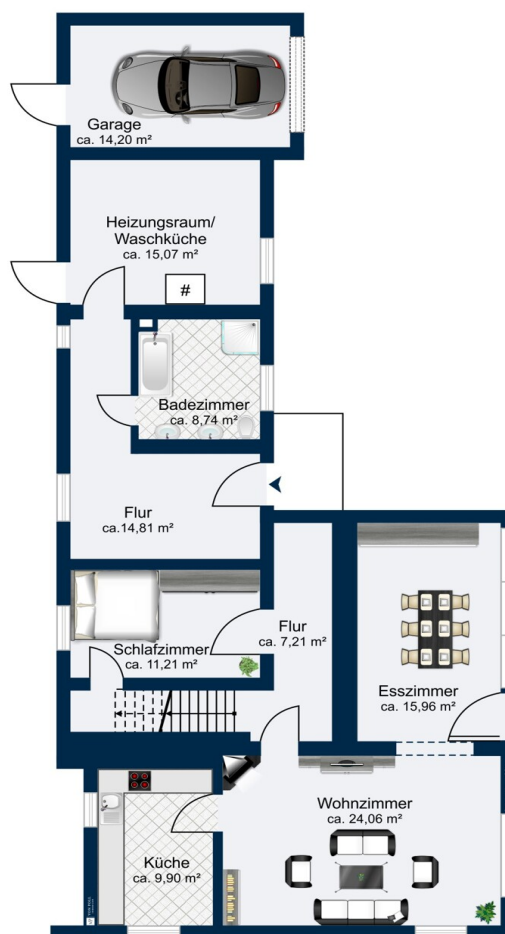
Finden Sie Ihre Immobilie.

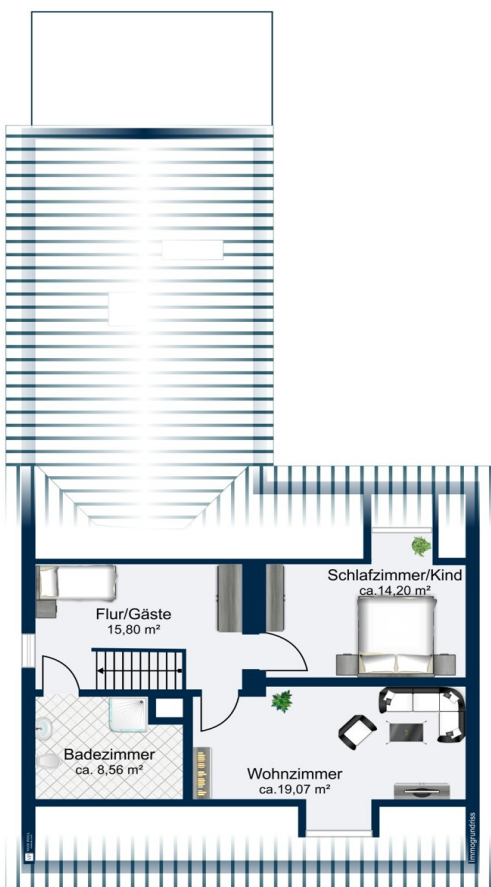
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26028600 - 21521 Dassendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek

Tel.: +49 40 - 89 72 542 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com