

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Objektnummer ARI26064

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Traumgrundstück und vielen Optionen in Dassendorf

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

860.000,00 €
3% inkl. ges. MwSt. inkl. MwSt.

Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Wohnfläche	279,0 m²
Nutzfläche	150,0 m²
Grundstücksfläche	1.700,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Gäste-WC	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Einliegerwohnung	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Befeuern	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.07.2036
Energiebedarf	133.10
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Lage

Eingebettet in eine gewachsene, angenehm ruhige Wohnlage am Rand des Sachsenwaldes fühlt sich das Umfeld wie eine kleine Auszeit an – und dennoch bleiben die Wege in den Alltag erfreulich kurz. Gepflegte Grundstücke, viel Grün und eine Nachbarschaft mit wenig Durchgangsverkehr schaffen ein Wohngefühl, das leise exklusiv und zugleich alltagstauglich ist. Die Bushaltestelle „Dassendorf Steinberg“ erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß. Der Bahnhof Aumühle als Verbindung Richtung Hamburg liegt ca. 9 Autominuten entfernt (alternativ ca. 37 Minuten mit dem ÖPNV). Raus aus dem Trubel, rein in die Ruhe.

Für den täglichen Bedarf ist vieles nah: Rewe, Zahnarzt und hausärztliche Versorgung jeweils in ca. 1 km, ebenso ein Kindergarten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, etwa eine Drogerie, finden Sie im erweiterten Umkreis (ca. 6 km) – ideal, wenn Besorgungen gebündelt werden sollen.

Freizeit und Natur beginnen hier oft schon nach dem Abendessen: Ein kleiner Park liegt nur ca. 200 m entfernt, mehrere Spielplätze erreichen Sie in ca. 2 km. Fitnessangebote befinden sich in ca. 6 km. Zwischen Feldrändern und Waldnähe entfaltet sich eine seltene Mischung aus Weite und Geborgenheit.

Auch die überregionale Anbindung ist komfortabel: Die Auffahrt zur B 404 erreichen Sie in ca. 19 Minuten, den Flughafen Hamburg in ca. 51 Minuten. Viele Ziele in und um Hamburg sind je nach Route in etwa 30–40 Minuten gut erreichbar.

Das Grundstück lässt sich hier besonders stimmungsvoll nutzen, denn das Grün ist nicht Kulisse, sondern Teil des Alltags. Ob Terrasse, geschützter Essplatz, Spielbereich oder ruhiger Rückzugswinkel – vieles fügt sich selbstverständlich ein. Insgesamt verbindet diese Lage gehobenes Wohnen mit natürlicher Gelassenheit und Raum für Alltag, Familie und die kleinen Rituale, die ein Zuhause ausmachen.

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt mit viel Platz und einem insgesamt sehr guten Gesamtzustand: ca. 279 m² Wohnfläche werden durch rund 150 m² Nutzfläche im Keller ergänzt. Besonders hervorzuheben ist die separate Einliegerwohnung, deren Küche und Bad frisch renoviert wurden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, Au-pair oder als Bereich für Homeoffice mit eigener Rückzugsmöglichkeit.

Erdgeschoss – großzügiges Wohnen plus klar abgetrennter Einliegerwohnung

Sie betreten das Haus über einen Windfang, der in eine geräumige Diele führt und den Eingangsbereich angenehm vom Wohnbereich trennt. Im Haupthaus steht Ihnen ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Übergang in den Essbereich sowie ein Büro zur Verfügung. Die Küche verteilt sich auf zwei Räume von denen eine als Essbereich genutzt werden kann. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, im Wohnbereich ist ein sehr gepflegtes Stäbchenparkett verlegt.

Die Einliegerwohnung ist als eigenständiger Bereich mit 2 Zimmern, Küche und Bad angelegt und lässt sich im Grundriss klar als separate Einheit herausarbeiten. Küche und Bad sind hier frisch renoviert, wodurch dieser Teil des Hauses sofort modern nutzbar ist – während der übrige Wohnbereich sich in einem sehr gepflegten, überwiegend dem Baujahr entsprechenden 70er-Jahre-Zustand präsentiert.

Obergeschoss – familienfreundlich und gut gegliedert

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut nutzbare Schlaf- und Kinderzimmer, sowie zwei Sanitärräume (Bad und separates WC). Das Schlafzimmer mit ca. 26 m² verfügt über hochwertige Einbauschränke. Die Terrasse auf dieser Ebene erweitert den privaten Bereich nach draußen.

Keller, Technik und Modernisierungen

Im Keller stehen mehrere separate Räume zur Verfügung – ideal für Vorräte, Hobby, Werkstatt, Wäsche und saisonale Ausstattung. Technisch ist das Haus solide aufgestellt: Das Dach ist erneuert, ebenso die Heizungsanlage. Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 2024); die Technik- und Tankräume befinden sich im Keller.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, sowie die großzügigen Nebenflächen, die im Alltag spürbar mehr Stauraum und Ordnung ermöglichen.

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.

Ausstattung

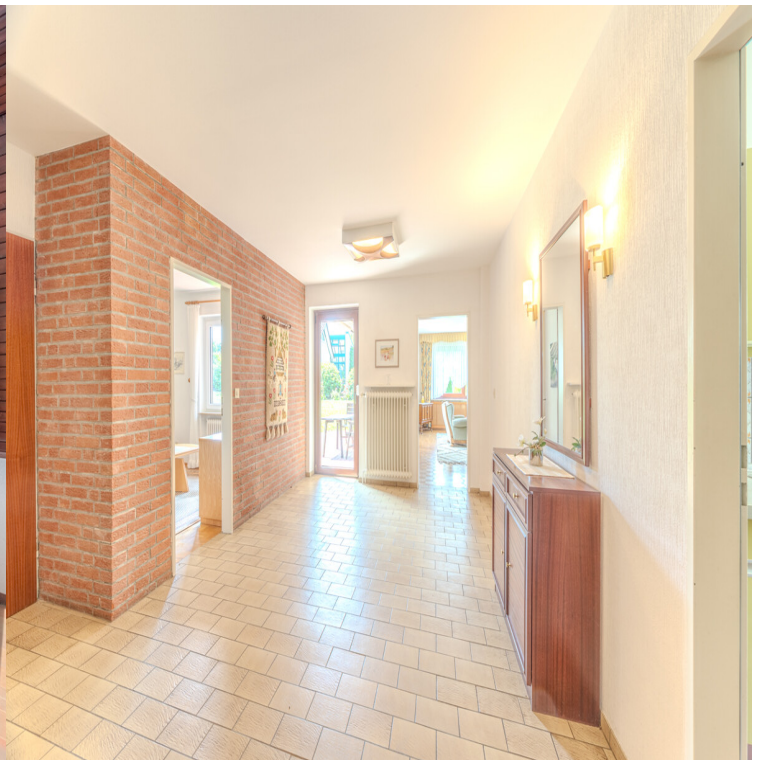
- Gepflegtes Einfamilienhaus (Baujahr 1974) in Top-Zustand mit ca. 279 m² Wohnfläche auf 2 Etagen.
- Zeittypischer 70er-Jahre-Charme: sehr guter Erhaltungszustand, solide Oberflächen und großzügige Raumproportionen.
- Moderne Highlights: Dach erneuert und Heizung neu (Öl-Zentralheizung, Baujahr 2024).
- Einliegerwohnung: frisch renoviert mit 2 Zimmern, Küche und Bad.
- Insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer
- Zwei helle Wohnbereiche im Erdgeschoss mit großen Fensterflächen.
- Esszimmer als verbindendes Element zwischen Wohnen und Küche.
- Balkon und Terrasse für entspannte Stunden im Freien.
- Voll nutzbares Untergeschoss mit mehreren Kellerräumen, Heizungs- und Tankraum.
- Großes Grundstück ca. 1.700 m² plus Garage (ca. 25 m²).

Sonstiges

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist Annette Radden Immobilien 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.

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

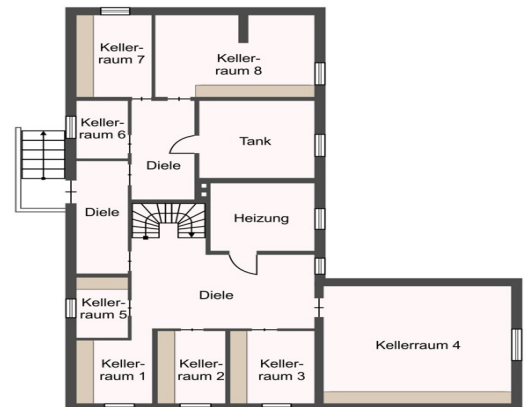
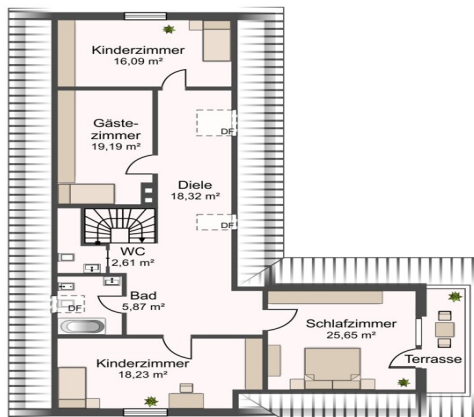
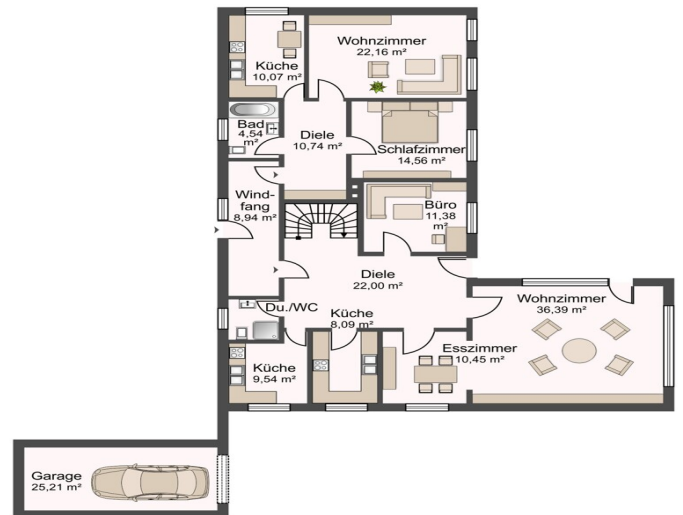
Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.



Termin vereinbaren unter Tel:04104 7360 oder Email:info@radden-immobilien.de

[Online ansehen](#)

Mit Expertise und Erfahrung vor Ort an Ihrer Seite.