



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SHa-54985

Wenn Wohnträume wahr werden - Ihr neues Zuhause in Dollern

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

469.000,00 €
3,57% inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	175,6 m²
Grundstücksfläche	320,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2013
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.07.2034
Energiekennwert	40,2 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	25.07.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen in Dollern!

Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer ansprechenden und familienfreundlichen Nachbarschaft. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus urbaner Anbindung und natürlicher Ruhe, was sie zu einem idealen Wohnort für unterschiedliche Familienkonstellationen macht.

Die charmante Gemeinde Dollern ist eingebettet in malerische Elblandschaften und umgeben von weitläufigen Wäldern und Naturreservaten. Dollern, ein Teil der Metropolregion Hamburg, bietet eine ideale Verbindung zwischen einer familienfreundlichen Umgebung und einer exzellenten Verkehrsanbindung. Die Gemeinde Dollern präsentiert sich als ein perfekter Rückzugsort vor den Toren Hamburgs.

Dollern liegt direkt an der Bundesstraße 73, die zwischen Hamburg und Cuxhaven verläuft. Der Bahnhof in Dollern wird durch die S-Bahnlinie S5 in Richtung Hamburg oder Stade bedient. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie in nur 50 Minuten. Bis Stade sowie Buxtehude benötigen Sie ca. 10 Minuten.

So bietet diese idyllische Lage eine optimale Balance zwischen Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung. Selbst für Reiselustige ist der Hamburger Flughafen über den Autobahnanschluss der A26 in nur einer Stunde mit dem Auto zu erreichen.

Kurze Wege, reichhaltige Natur und vielseitige Möglichkeiten machen Dollern zu einem attraktiven Ort für junge Familien, Pendler und Senioren gleichermaßen.

Ebenso leicht zu Fuß erreichbar sind Grundschulen und Kindertagesstätten. Imbisse, Restaurants, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Dollern zu finden. Das renommierte Kaufhaus „Mohr“ bietet eine Vielfalt von Möbeln, Fahrrädern bis hin zu Mode. Die Freizeitmöglichkeiten in Dollern sind äußerst vielfältig. In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Vereine, Wanderwege und naturbelassene Ausflugsziele. Der Horneburger Kinderwald ist besonders beliebt und bietet den Kleinen viel Spaß und Abenteuer. An warmen Tagen sorgt das Freibad Horneburg für Abwechslung, während erholsame Wanderungen durch das Ferner Moor oder entspannte Radtouren entlang der Elbe Erholung bieten.

Objektbeschreibung

****Exklusive Doppelhaushälfte in Dollern - Ihr neues Zuhause****

Hier werden Wohnträume wahr! Sie können direkt einziehen!

Sie suchen eine top gepflegte Doppelhaushälfte mit absoluter Wohlfühlgarantie? Diese großzügig geschnittene und neuwertige Immobilie verbindet ein umfangreiches Raumangebot mit allen modernen Annehmlichkeiten. Das Haus erstreckt sich mit rund 175 m² über zwei Etagen. Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnobjekt, das durch seine attraktive Lage und moderne

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattungsmerkmale besticht. Im gesamten Haus wurde großer Wert auf hochwertige und zeitlos schöne Materialien gelegt.

Auf einem pflegeleicht angelegten, ca. 320 m² großen Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage steht dieses im Jahr 2013 errichtete Haus. So bietet es mit seinen 6 Zimmern und moderner Haustechnik allen erdenklichen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich perfekt für Ihre kleine oder große Familie und bietet großzügige Rückzugsorte fürs Homeoffice und Ihre Hobbys.

Die Doppelhaushälfte empfängt Sie mit einem hellen und freundlichen Ambiente und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Das Erdgeschoss besticht durch das große und helle Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse. Die moderne Küche wird Sie begeistern. Die modernen, teils bodentiefen Fensterelemente sorgen für viel Licht und ein modernes Ambiente.

Das Duschbad, das Gästezimmer sowie der Hauswirtschaftsraum mit der Haustechnik und zweitem Außeneingang komplettieren das Platzangebot im Erdgeschoss. Die individuelle Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, sowohl private als auch gemeinschaftliche Bereiche zu schaffen.

Über eine moderne, offene Holzterrasse mit indirekter Beleuchtung gelangen Sie in das Obergeschoss.

Hier finden Sie vier weitere, großzügige Zimmer. Eines der Zimmer im Obergeschoss ist mit einem separatem Duschbad mit Walk-In-Dusche ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist auch das elegante Badezimmer, das mit einer stilvollen Ausstattung und hochwertigen Sanitäranlagen überzeugt. Genießen Sie hier Ihre Freizeit.

Das dazugehörige Grundstück präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Ein pflegeleicht angelegtes Gartenensemble lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Raum für gestalterische Freiheiten.

Gerne laden wir Sie ein, diese einmalige Immobilie persönlich zu besichtigen und sich von ihren Vorzügen überzeugen zu lassen. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und erleben Sie die besonderen Qualitäten Ihres zukünftigen Zuhauses.

Ihr neues Heim wartet auf Sie. Sehen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das erwartet Sie in diesem Haus:

- *Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenjalousien*
- *Fußbodenheizung in allen Räumen*
- *Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung*
- *moderne Gasheizung*
- *indirekte Beleuchtung in den Fluren im EG und OG*

Erdgeschoss:

- *Terrasse mit Nord-Westausrichtung*
- *eine moderne, offene Wohnküche mit Einbauküche mit Tresen*
- *ein großzügiges Wohn- und Esszimmer*
- *moderne, offene Holzterasse ins Obergeschoss mit Treppenbeleuchtung*
- *ein Badezimmer mit Walk-In-Dusche*
- *ein Zimmer (Büro/ Gast/ Hobby)*
- *heller Eingangsbereich*
- *Hauswirtschafts- und Technikraum mit zweitem Eingang*

Obergeschoss:

- *ein Zimmer (Kinderzimmer/ Büro) mit angrenzendem*
- *Duschbad (Walk-In-Dusche)*
- *ein Zimmer (Kinderzimmer/ Büro)*
- *ein Schlafzimmer (mit Ankleidezimmer)*
- *ein modernes Badezimmer (2 Waschtische, Badewanne, Walk-In-Dusche)*
- *großzügiger, heller Flurbereich mit indirekter Beleuchtung*

Außenbereich:

- *Gartengerätehaus*
- *Außenbeleuchtung in den Unterschlügen*
- *großzügige, gepflasterte Auffahrt*
- *pflegeleicht angelegtes Grundstück*

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wenn Sie eine neuwertige Traumimmobilie in Dollern suchen, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte im E-Mail Schriftverkehr immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Rufnummer und Adresse) an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie mich gerne an:

***FALC Immobilien
-Silke Hammann-
Vertriebsleitung Immobilien***

Ihre Ansprechpartnerin: Silke Hammann

***Tel. 0160/ 975 021 63
silke.hammann@falcimmo.de***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

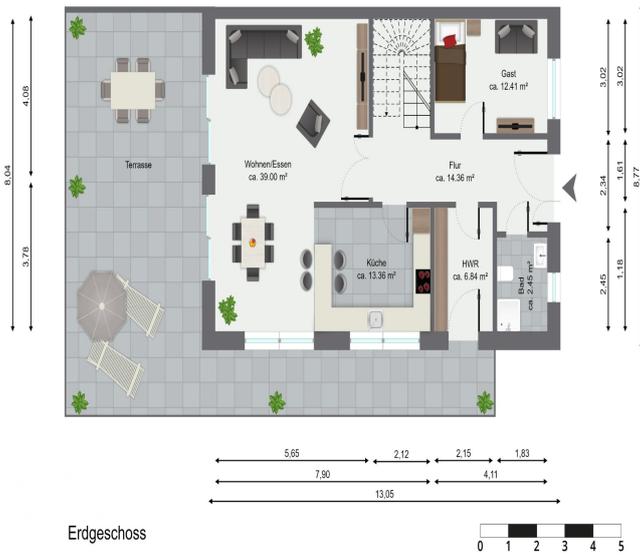


WP Immo Manager

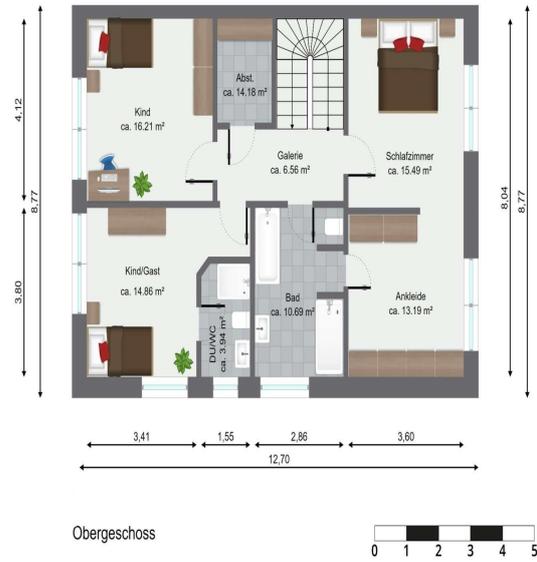
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)