Dersau

Charmantes Backsteinhaus mit großem Garten und Werkraum - Ideal für Familienmomente

Objektnummer: 26053139



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95.98 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 466 m^2

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Auf einen Blick

Objektnummer	26053139
Wohnfläche	ca. 95.98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 14 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	374.51 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

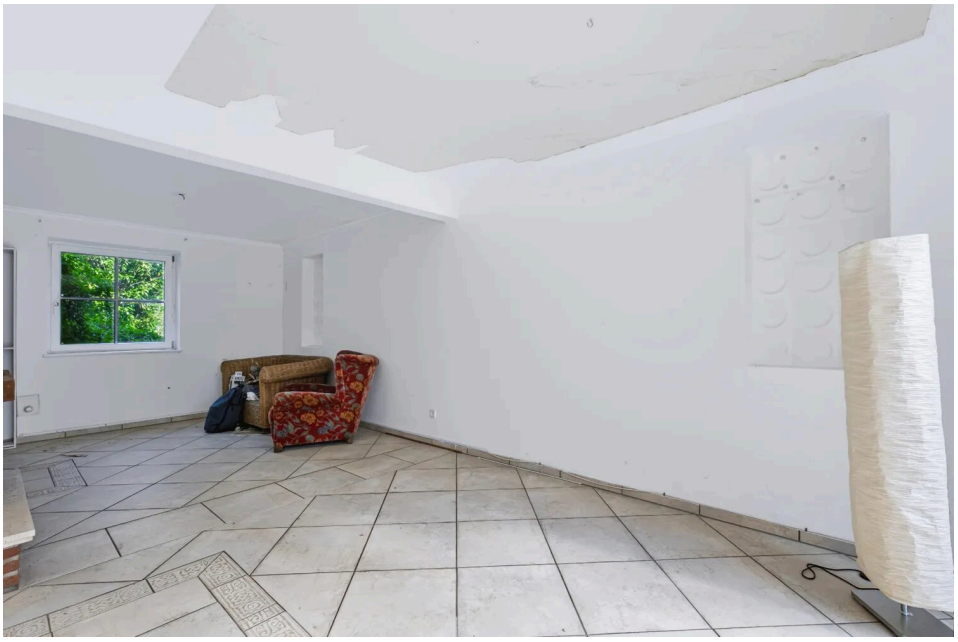
Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie





Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

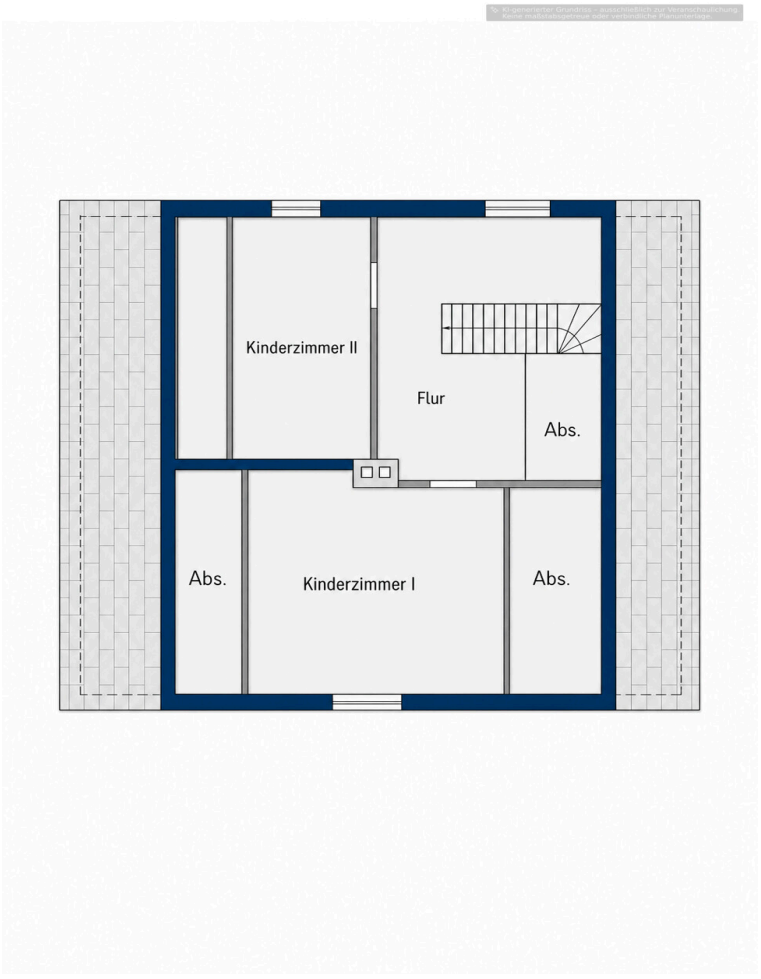
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 04522 - 76 56 97 0

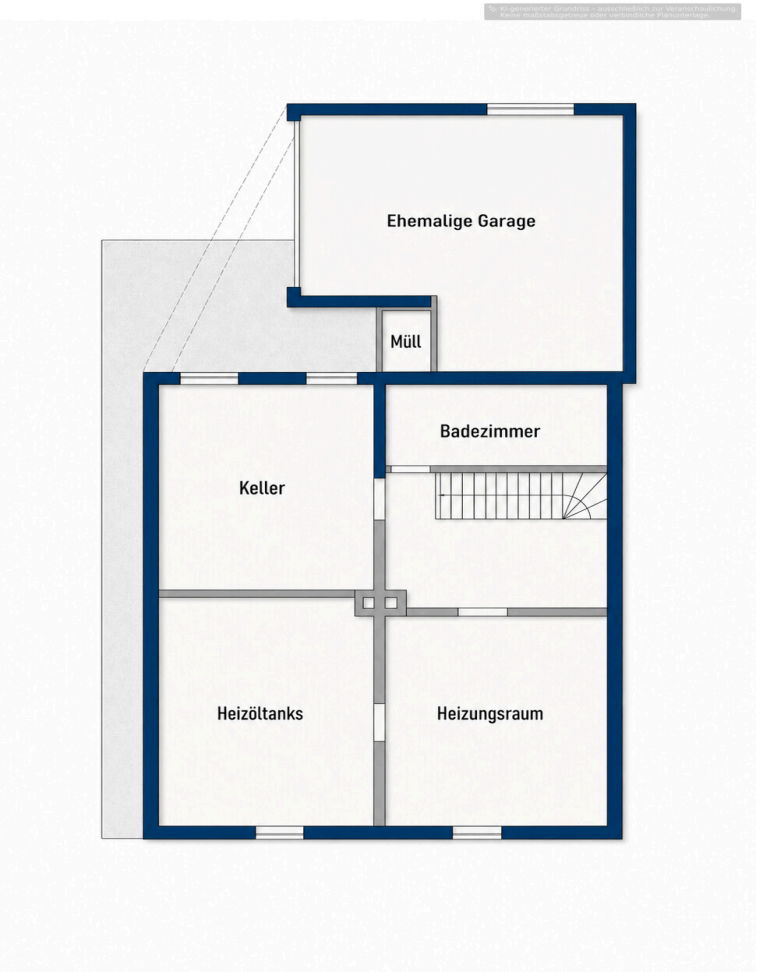
Selbstständiger Shop Plön | Johannisstr. 1a | 24306 Plön
ploen@von-poll.com | *www.von-poll.com/ploen*

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Grundrisse




KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.
Wintergarten
Schlafzimmer
Gäste- WC
Flur
Wohnzimmer
Küche



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26053139 - 24326 Dersau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com