

Hamburg – Elbvororte

Grundstück für Neubau in beliebter Sackgassenlage!

Objektnummer: 22132012G



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m² • ZIMMER: 0

Objektnummer: - 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|--------------------------|-----------|--|
| Objektnummer | 22132012G | Kaufpreis | 2.495.000 EUR |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Objektart | Grundstück |
| | | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | GAS | Endenergiebedarf | 254.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 23.04.2032 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | | |

Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Die Immobilie



Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Ein erster Eindruck

Dieses Grundstück bietet eine perfekte Größe und Ausrichtung für einen Neubau! Momentan ist es noch mit einem wunderschönem Familienzu Hause bebaut, das jedoch einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweist und somit wohl eher nicht erhalten bleibt. Sollten Sie sich entscheiden, es mit einem neuen Haus ersetzen zu wollen: WR max. II, Baufenstertiefe 15 m. Es darf also wesentlich größer gebaut werden, sogar ein Mehrfamilienhaus ist möglich! Ein Architekt hat sich auch schon so seine Gedanken gemacht, sprechen Sie uns gerne dazu an! Wenn Sie also auf der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie sind, freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch! Uns liegt zu diesem Zeitpunkt kein Energieausweis für den Altbestand vor, er befindet sich in Vorbereitung.

Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Alles zum Standort

Dieses perfekt zum Südwesten ausgerichtete Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse in bester Lage von Groß Flottbek. Groß Flottbek zählt zu den beliebtesten Elbvororten. Die vorwiegende Bebauung mit Villen und Einzelhäusern auf großen, gepflegten Grundstücken prägen den Stadtteil und machen ihn zu einem der meistgefragten Wohngegenden Hamburgs. Aber auch sehr stilvolle Mehrfamilienhäuser sind hier zu finden. Die bekannte Waitzstraße und das renommierte Elbe-Einkaufszentrum sowie der Flottbeker Wochenmarkt sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Zur sehr guten umliegenden Infrastruktur gehört auch der in nächster Nähe gelegene S-Bahnhof "Klein Flottbek". Die S-Bahn fährt von dort in ca. 20 Minuten zum Jungfernstieg und auch direkt weiter zum Hamburger Flughafen. Auch diverse Buslinien bringen Sie in entfernter liegende Stadtteile. Mit dem Auto ist die Hamburger Innenstadt ca. 25 Minuten entfernt. Die Anschlussstelle der A7, HH-Othmarschen, ist in knapp 10 Minuten erreicht, sodass man den Flughafen in ca. 25 Minuten, die Nordsee und andere Städte problemlos mit dem Auto erreichen kann. Der denkmalgeschützte Jenischpark wie auch viele andere, nahegelegene Parks sowie der wunderschöne Elbstrand laden zum Spazieren und Joggen ein. Auf ca. 3 km Länge grenzt Othmarschen an die Elbe. Hier entlang führt auch der „Elberadweg“. Er ist Teil des Nordseeküstenradweges. Attraktive Sportangebote bietet der nah gelegene Tennis-, Hockey- und Golfclub sowie andere diverse Sportvereine. Hervorragende Schulen und Kindergärten sind im direkten Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden.

Objektnummer: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 254.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H. **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: 22132012G - 22587 Hamburg – Elbvororte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com