

Hamburg - Klein Flottbek

# Bestlage. Großzügiges Grundstück. Neue Möglichkeiten.

Objektnummer: 26132021G



KAUFPREIS: 2.399.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.667 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

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

Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132021G	Kaufpreis	2.399.000 EUR
Baujahr	1955	Objektart	Grundstück
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Tiefgarage	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	253.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.10.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Ein erster Eindruck**

Mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.667 m<sup>2</sup> bietet dieses außergewöhnliche Anwesen eine seltene Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohnlagen des Hamburger Westens ein exklusives Neubauvorhaben zu realisieren. Das Grundstück ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus bebaut und eröffnet nach Abriss attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem Bebauungsplan BS Osdorf–Nienstedten. Vorgesehen ist die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Villenstil mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie beispielsweise einer Garage. Das großzügige Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Verwirklichung einer repräsentativen Villa mit weitläufigem Garten und hohem Maß an Privatsphäre.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben sowie bestehender grundbuchlicher Vereinbarungen sind unter anderem folgende Regelungen zu beachten:

Zulässig sind ausschließlich Ein- oder Zweifamilienhäuser im Villenstil.

Entlang der Ostgrenze ist eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun und lebender Hecke vorgesehen; massive Einfriedungen sind dort nicht zulässig.

Ein ca. 3 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Ohnhorststraße ist für eine mögliche zukünftige Straßenverbreiterung vorgesehen.

Der vorhandene Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten; erforderliche Fällungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Bebauung erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Vorgaben der zuständigen Baubehörden.

Die vollständigen Unterlagen zum Bebauungsplan sowie weiterführende Informationen stellen wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer kleinen Sackgasse im begehrten Hamburger Elbvorort Klein Flottbek – einer der beliebtesten und zugleich grünsten Wohnlagen der Hansestadt.**

**Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Loki-Schmidt-Garten, dem Botanischen Garten der Universität Hamburg. Auf rund 25 Hektar eröffnet sich hier eine einzigartige Park- und Gartenlandschaft mit internationalen Pflanzenwelten, Wasserflächen und weitläufigen Spazierwegen.**

**Auch die Anbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Klein Flottbek mit der Linie S1 ist schnell erreichbar und verbindet die Lage komfortabel mit der Hamburger Innenstadt, dem Flughafen sowie den Elbvororten.**

**Trotz der hervorragenden Infrastruktur vermittelt die Umgebung ein hohes Maß an Ruhe und Privatheit.**

**Familien profitieren von einer ausgezeichneten Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Zudem befinden sich der Jenischpark, die Elbe sowie zahlreiche Reit- und Sportmöglichkeiten in kurzer Distanz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie charmante Cafés und Restaurants runden die hohe Lebensqualität dieses besonderen Wohnstandortes ab.**

**Eine Lage, die urbanes Leben, Naturverbundenheit und hanseatische Exklusivität auf besondere Weise miteinander vereint.**

**Objektnummer: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **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: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

**E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**