

Hamburg - Rahlstedt

# Großzügig bebaubares Grundstück in Meiendorf

Objektnummer: 25252009-G



KAUFPREIS: 649.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 999 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

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

Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25252009-G	Kaufpreis	649.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt

## Die Immobilie



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

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

## WIR SIND FÜR SIE DA

### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein ca. 999 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in attraktiver Wohnlage. Das Grundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet (WR) mit offener Bauweise und bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines großzügigen Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses.

Die aktuellen baurechtlichen Kennzahlen mit einer GRZ von ca. 0,3 sowie der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ermöglichen eine effiziente Nutzung des Grundstücks. Das Baufenster beträgt ca. 10 m Breite x ca. 20 m Tiefe. Daraus ergibt sich eine potenziell realisierbare Geschossfläche von ca. 532 m<sup>2</sup> – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung auf Grundlage des Baustufenplans Rahlstedt 25 sowie unter Berücksichtigung des Bauprüfdienstes BPD 7/2016 – Altes Planrecht.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit Altbestand. Der Abriss bzw. die Entsorgung erfolgt durch den Käufer.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um mehr über die konkreten Möglichkeiten zu erfahren, die dieses attraktive Grundstück für Ihre Pläne bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## **Alles zum Standort**

**Meiendorf ist der nördlichste Ortsteil des Stadtteils Hamburg-Rahlstedt und grenzt im Norden an den Volksdorfer Wald sowie an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die hier angebotene Immobilie liegt in einer Wohnstraße die hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist.**

**Unweit des Standortes befinden sich zahlreiche Geschäfte für den Einkauf der Dinge des täglichen Bedarfs sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen. Kindergärten, alle Schulformen und das beliebte Meiendorfer Gymnasium sind gut zu erreichen. Weitere Angebote befinden sich unter anderem in Volksdorf sowie im AEZ. Zur weiteren Naherholung bieten sich der Volksdorfer Wald mit seinem Kletterpark und verschiedene Naturschutzgebiete, zum Beispiel das Tunneltal, mit ausgedehnten Spazier- und Radfahrwegen an.**

**Die U-Bahnlinie U1, Station Meiendorfer Weg und Berne, sind mit dem Bus sehr gut zur erreichen, ebenso wie der Bahnhof Rahlstedt. Mit der R10 erreichen Sie vom Bahnhof Rahlstedt den Hamburger Hauptbahnhof in etwa 15 Minuten. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt mit dem Auto ca. 30 Minuten.**

**Objektnummer: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## **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: 25252009-G - 22145 Hamburg - Rahlstedt**

## **Ansprechpartner**

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

**Marcel Karstens**

---

**Amtsstraße 20, 22143 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 27 14 278 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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