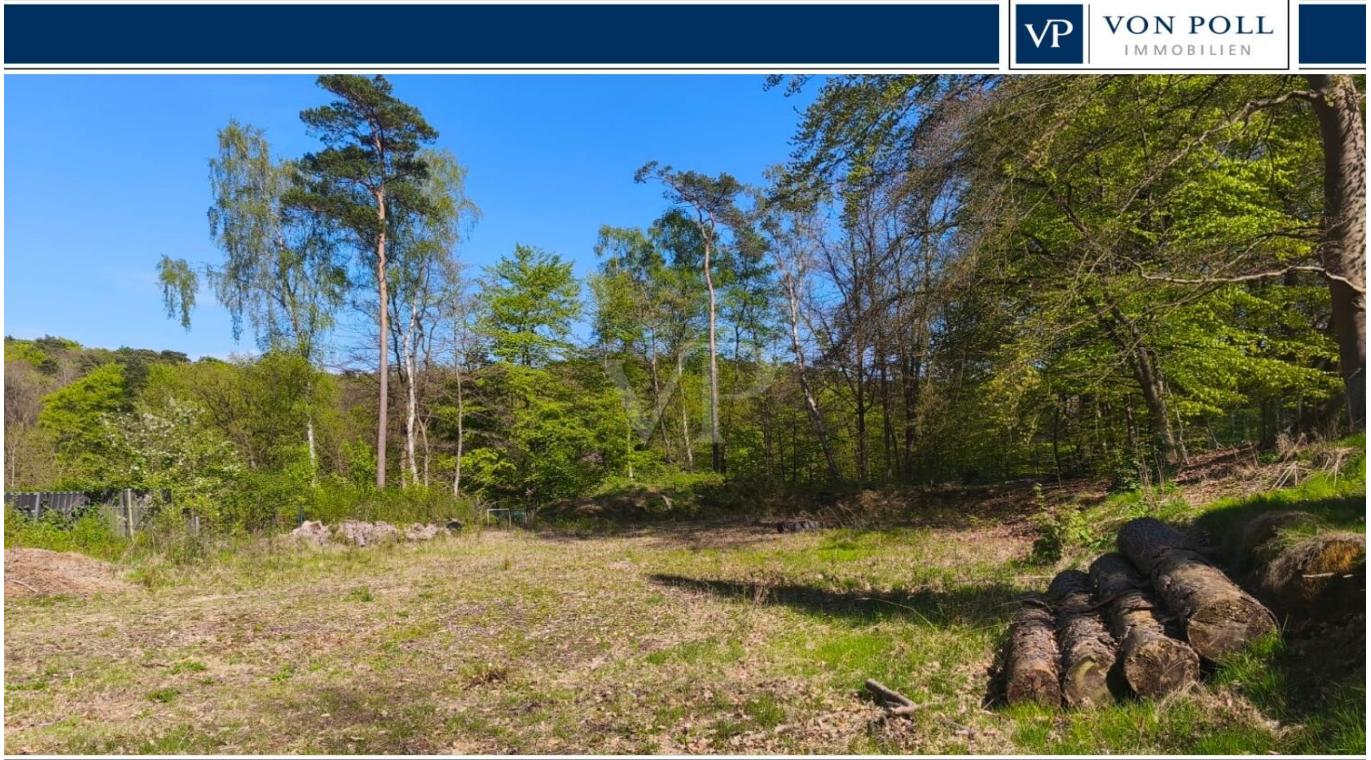


## Rosengarten

# Attractive building plot in a sought-after residential area

---

**Property ID: 25095028**



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

---

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LAND AREA: 1.090 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten

-  At a glance
-  The property
-  A first impression
-  All about the location
-  Contact partner

**Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten**

## At a glance

Property ID	25095028	Purchase Price	299.000 EUR
Commission		Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises	

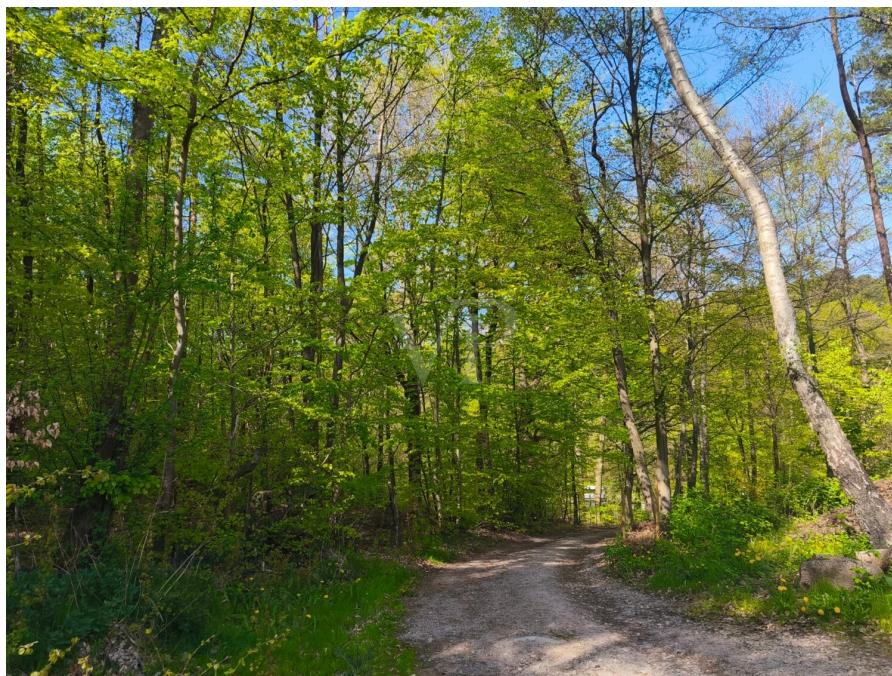
Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten

## The property



Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten

## The property



**Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten**

## A first impression

For sale is an exceptional plot of land, ideally suited for subdivision, in one of the region's most sought-after residential areas. The plot comprises a total area of 976 m<sup>2</sup>, plus a shared access road of approximately 114 m<sup>2</sup>. It offers ideal conditions for realizing your dream home. With a floor area ratio (FAR) of 0.1, you have ample design freedom – perfectly suited for building a single-family home with plenty of space and a high quality of life. Upon individual agreement and corresponding price negotiation, an increase in the FAR to 0.15 (€349,000) or 0.2 (€399,000) is also possible. Construction is governed by the legally binding development plan "Emmetal," which provides a clear and reliable basis for your plans. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. Take advantage of this rare opportunity to design your personal home according to your own vision – we look forward to hearing from you!

**Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten**

## All about the location

Das Grundstück befindet sich im begehrten Rosengarten-Ehestorf, nur wenige Hundert Meter hinter der Hamburger Landesgrenze. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln des HVV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem, und auch die Bundesautobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Umgebung – beispielsweise im nahegelegenen Vahrendorf sowie in den Hamburger Stadtteilen Neuwiedenthal und Neugraben.

Für Familien besonders attraktiv: Eine Schulbushaltestelle befindet sich ganz in der Nähe und ermöglicht eine gute Anbindung an die Schulen des Landkreises Harburg in Vahrendorf, Nenndorf und Hittfeld. Zusätzlich liegt eine Rudolf-Steiner-Schule in der näheren Umgebung.

Ehestorf verbindet das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg und gleichzeitig eine ruhige, grüne Wohnlage. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge, Wanderungen, Jogging oder Radtouren in den umliegenden Wäldern, Reitsport oder weitere vielfältige Sportangebote.

Auch kulturell und naturnah hat die Region viel zu bieten: Der Wildpark Schwarze Berge und das Freilichtmuseum am Kiekeberg befinden sich in kurzer Entfernung.

**Property ID: 25095028 - 21224 Rosengarten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz  
Tel.: +49 4181 - 99 849 0  
E-Mail: [nordheide@von-poll.com](mailto:nordheide@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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