

Hamburg – Schnelsen

# Traumhaftes Grundstück in der Nähe vom Albertinen Krankenhaus

????????? ??????????: 25140224

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

????? ??????: 490.000 EUR • ?????? ????: 736 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ??? ??????

???????? ?????????? 25140224	???? ???????	490.000 EUR
	??????	??????????
	??????????????????	
	??????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

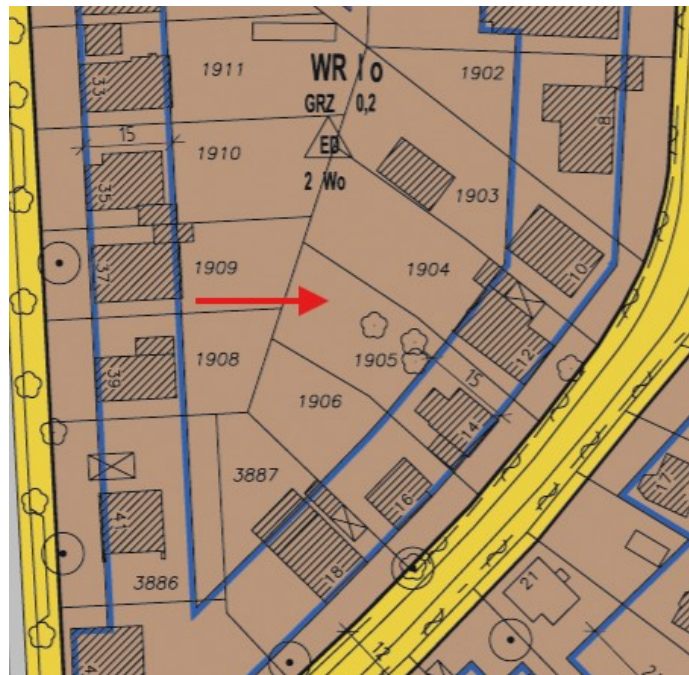


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Gold Partner  
ImmoScout24

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

Ihr Ansprechpartner: **Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: max.oldehaver@von-poll.com**

???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

??? ?????? ???????????

Dieses gut geschnittene Grundstück befindet sich in bester Lage von Hamburg-Schnelsen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zum Albertinen Krankenhaus. Die Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern in grüner Umgebung.

Das hier angebotene Grundstück eignet sich für die Bebauung mit einem Doppelhaus oder einem Einfamilienhaus. Eine Baubindung besteht nicht. Das Grundstück misst ca. 16 Meter in der Breite und ca. 46 Meter in der Tiefe.

Geltendes Planrecht ist der Bebauungsplan Schnelsen 38 vom 03.11.2004. Dieser lässt eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,2 zu.

Eine Bauvoranfrage gibt verbindlich Auskunft über die Bebauungsmöglichkeiten.

Ein Altbestand ist vorhanden. Die Abrisskosten gehen zu Lasten der Käufer.

??????? ???????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

??? ??? ??? ???????????

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Schnelsen, der zum Bezirk Eimsbüttel gehört.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern – ein familienfreundliches Wohnquartier mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Bäcker befinden sich in unmittelbarer Nähe – u. a. rund um die Frohmestraße oder im nahegelegenen Modezentrum. Auch größere Einkaufszentren wie das „Eidelstedt Center“ oder das „Niendorfer Gehege“ mit Wochenmarkt und zahlreichen Fachgeschäften sind schnell erreichbar. Ein weiteres Plus ist die unmittelbare Nähe zum Albertinen-Krankenhaus, einem der größten und renommiertesten Krankenhäuser im Hamburger Westen.

Für Familien besonders attraktiv: Mehrere Kitas und Schulen liegen im näheren Umfeld, ebenso wie Spielplätze und Sportvereine. Die grüne Umgebung, insbesondere das beliebte Niendorfer Gehege, lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden: Über die A7 (Anschlussstelle Schnelsen) erreicht man die Hamburger Innenstadt oder das Umland zügig mit dem Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie den nahen S-Bahnhof Schnelsen (S3/S21) bestens gewährleistet.



???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

?????? ??????????????????

**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.

???????? ??????????: 25140224 - 22457 Hamburg – Schnelsen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0  
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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