

Hamburg - Klein Flottbek

# Bestlage. Großzügiges Grundstück. Neue Möglichkeiten.

VP azonosító: 26132021G



VÉTELÁR: 2.399.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.667 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Áttekintés

VP azonosító	26132021G	Vételár	2.399.000 EUR
Építés éve	1955	Objektum típusa	Telek
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 4 x Mélygarázs	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	253.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Az ingatlan



VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Az elso benyomás**

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.

**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26132021G - 22609 Hamburg - Klein Flottbek**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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