

Hamburg – Groß Flottbek

## Costruisci, vivi, sentiti bene: appezzamento di terreno in una posizione privilegiata

**Codice oggetto: 25132032G**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 815 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25132032G	Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Anno di costruzione	1934	Tipo di oggetto	Trama
Garage/Posto auto	1 x Carport	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche		Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile	

Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## Dati energetici

Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

## La proprietà



**Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Una prima impressione

In vendita un attraente terreno edificabile con edificio esistente in una delle zone più ambite di Groß Flottbek. Il terreno ha una superficie di circa 815 m<sup>2</sup> e offre la possibilità di costruire una casa spaziosa in un quartiere tranquillo e adatto alle famiglie. Le normative edilizie sono regolate dal piano regolatore Flottbek-Othmarschen. L'immobile si trova in una zona prettamente residenziale (WR) e consente la costruzione di due piani fuori terra più un tetto a falde o un attico. Il coefficiente di copertura del suolo (GRZ) è pari a 0,3, soggetto ad approvazione da parte dell'autorità edilizia. Particolarità dell'immobile: la sua posizione all'interno di un'area di tutela architettonica, che protegge il carattere storico dell'ambiente circostante. Il terreno è ideale per le famiglie che desiderano costruire una casa personalizzata secondo le proprie esigenze. La posizione centrale nel popolare sobborgo di Groß Flottbek, sull'Elba, garantisce brevi distanze da scuole, asili nido, negozi e mezzi pubblici. Allo stesso tempo, le strade tranquille e gli alberi secolari creano un'atmosfera piacevole. Un'opportunità rara a Flottbek: un terreno edificabile con potenziale in una posizione privilegiata.

**Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Tutto sulla posizione

Der grüne und elbnahe Stadtteil Groß Flottbek gehört zu den schönsten, sowie familienfreundlichsten Stadtteilen im Westen von Hamburg.

Alleine drei Gymnasien, zwei Grundschulen sowie drei Kindergärten sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad in Kürze zu erreichen.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der nahe gelegene Botanische Garten, Jenischpark und der Elbstrand laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt im Ortskern von Groß Flottbek in der Waitzstraße.

Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ein.

Die S-Bahn-Station Othmarschen liegt fast um die Ecke, nur ca. 650 m entfernt. Die Fahrzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt ca. 15 Minuten. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen ist ebenfalls durch die S-Bahn gegeben. Auch diverse Buslinien sind zu Fuß zu erreichen.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger „Neumühlen/Oevelgönne“.

Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt binnen 15 Minuten.

Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Elbe wie auch der Hamburger Innenstadt machen die Attraktivität dieses Standortes aus.

**Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25132032G - 22607 Hamburg – Groß Flottbek**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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