Hamburg – Eißendorf

Ihr Bauplatz, Ihre Möglichkeiten - Grundstück mit positivem Bauvorbescheid und Erweiterungsoption!

Objektnummer: 26135033



KAUFPREIS: 299.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 891 m²

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135033

Kaufpreis	299.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie

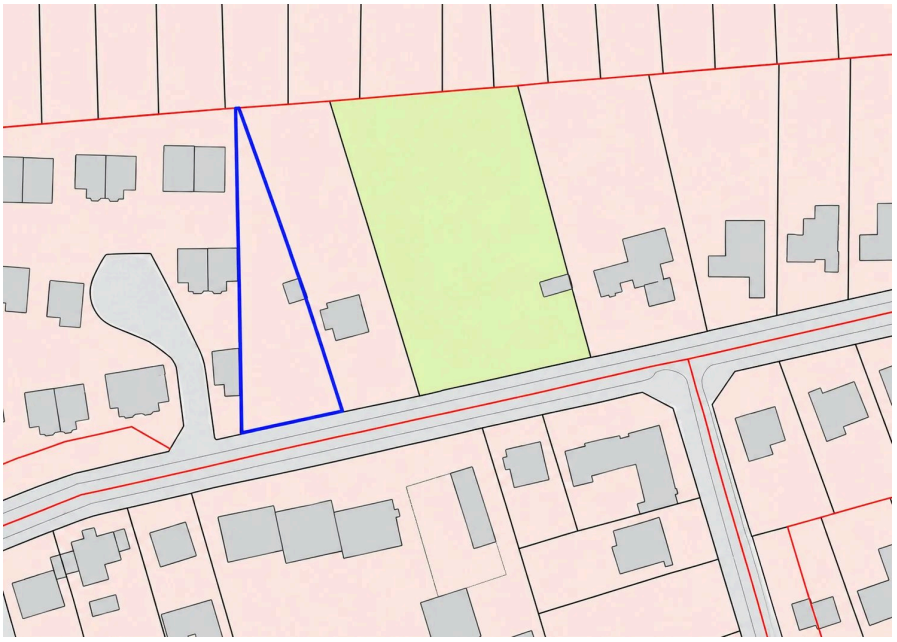


www.von-poll.com



Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in attraktiver Wohnlage von Hamburg-Eißendorf!

Dieses unbebaute Grundstück in Eißendorf bietet eine interessante Gelegenheit für alle, die ihren Wunsch nach einem individuell geplanten Eigenheim verwirklichen möchten.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine besondere, dreieckige Form aus. Mit einer Straßenfront von ca. 18 Metern und einer Grundstückstiefe von ca. 85 Metern eröffnet es spannende Möglichkeiten für eine individuelle Grundstücks- und Gartengestaltung.

Ein besonderer Vorteil: Für die Errichtung eines Einfamilienhauses liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Damit besteht eine wichtige planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Grundstücks. Darüber hinaus ist bereits eine Fällgenehmigung für drei Bäume vorhanden, wodurch die Vorbereitung einer zukünftigen Bebauung zusätzlich erleichtert werden kann.

Besonders interessant sind die flexiblen Erweiterungsmöglichkeiten: Das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück steht ebenfalls zum Verkauf. Somit besteht für Kaufinteressenten grundsätzlich die Möglichkeit, bei entsprechendem Bedarf zusätzliche Grundstücksfläche zu erwerben.

Ob Sie sich eine breitere Grundstücksfront, einen großzügigeren Garten oder mehr Freiraum für Ihre individuellen Wohnideen wünschen – durch einen möglichen Teilzukauf des Nachbargrundstücks lassen sich unterschiedliche Vorstellungen realisieren. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, beide Grundstücke vollständig zu erwerben und damit eine deutlich größere zusammenhängende Grundstücksfläche zu schaffen.

Gerade diese Flexibilität macht das Angebot besonders interessant: Vom klassischen Einfamilienhaus auf dem dreieckigen Grundstück bis hin zu einer großzügigeren Grundstückslösung stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, deren konkrete Umsetzbarkeit individuell zu prüfen ist.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen!

Gerne erläutere ich Ihnen die Besonderheiten des Grundstücks, den vorliegenden Bauvorbescheid sowie die verschiedenen Erwerbs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

Rufen Sie mich am besten direkt an! Gemeinsam können wir besprechen, welche Grundstücksvariante am besten zu Ihren Wünschen und Ihrem Bauvorhaben passt.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 891 m² Grundstücksfläche
- Breite Front ca. 18 Meter, Länge ca. 85 Meter
- Dreiecksform
- B-Plan Eißendorf 47
- Positiver Bauvorbescheid
- Fällgenehmigung für drei Bäume vorhanden

Bebauungsplan Eißendorf 47

- Bauweise: grundsätzlich offene Bauweisen nur Einzelhäuser
- Geschossigkeit: grundsätzlich maximal ein Vollgeschoss
- Wohneinheiten: maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude
- Traufhöhe: maximal 3,50 m.
- Gebäudehöhe: grundsätzlich maximal 8,00 m, bei symetrischen Satteldächern bis 9,00 m.
- Dachneigung: maximal 50 Grad.

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in attraktiver und angenehm wohnlich geprägter Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Eißendorf. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Erreichbarkeit der Harburger Innenstadt sowie weiterer Teile Hamburgs. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig bieten der Harburger Stadtpark mit der Außenmühle sowie die Grün- und Waldflächen rund um Eißendorf und die Harburger Berge zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Naherholung.

Besonders für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen. Im Stadtteil und der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen. Auch das schulische Angebot ist vielfältig: Mehrere Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind gut erreichbar, darunter die Schule Dempwolffstraße, die Georg-Kerschensteiner-Grundschule, die Elisabeth-Lange-Schule und das Heisenberg-Gymnasium. Damit stehen Familien mit Kindern unterschiedlicher Altersgruppen zahlreiche Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind die Autobahnen A7 und A261 zügig erreichbar; über die A261 besteht zudem eine gute Verbindung zur A1. Dadurch lassen sich sowohl die Hamburger Innenstadt als auch Ziele im südlichen Hamburger Umland komfortabel erreichen. Der öffentliche Personennahverkehr bietet darüber hinaus gute Verbindungen in Richtung Harburger Zentrum und zum Bahnhof Hamburg-Harburg mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus familienfreundlichem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangeboten, hohem Freizeit- und Erholungswert sowie einer attraktiven Verkehrsanbindung – eine gefragte Wohnlage im Hamburger Süden.

Objektnummer: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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: 26135033 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com