Hamburg – Eißendorf

Baugrundstück für eine Doppelhaushälfte!

Objektnummer: 26135035



KAUFPREIS: 249.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 954 m²

Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135035

Kaufpreis	249.500 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

In attraktiver und angenehm grüner Lage von Hamburg-Eißendorf bietet sich die Möglichkeit, eine ca. 954 m² große Teilfläche eines derzeit insgesamt ca. 1.908 m² umfassenden Grundstücks zu erwerben. Die angebotene Fläche soll im Zuge einer noch vorzunehmenden Grundstücksteilung entstehen und bietet eine interessante Grundlage für die Realisierung eines individuellen Eigenheims.

Das Gesamtgrundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus im Altbestand bebaut. Im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung kann der vorhandene Gebäudebestand – vorbehaltlich aller erforderlichen Voraussetzungen und Genehmigungen – zurückgebaut und durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Für das ungeteilte Gesamtgrundstück mit ca. 1.908 m² besteht nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich die Möglichkeit einer Bebauung mit einem Doppelhaus und somit insgesamt zwei Wohneinheiten. Im Falle der angedachten hälftigen Grundstücksteilung soll sich diese Nutzungsmöglichkeit entsprechend auf die beiden entstehenden Teilflächen verteilen. Für die hier angebotene ca. 954 m² große Teilfläche ist daher eine Wohneinheit vorgesehen. Die konkrete bauliche Ausgestaltung und Umsetzung ist im Rahmen der weiteren Planung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Ein zusätzlicher Vorteil kann sich aus der gemeinsamen Entwicklung des bisherigen Gesamtgrundstücks ergeben. Bestimmte Kosten, beispielsweise für den Abriss des Altbestands, Vermessung, Grundstücksteilung, Erschließung oder weitere gemeinsam erforderliche Maßnahmen, könnten zwischen den Erwerbern der beiden Teilflächen aufgeteilt werden. Die konkrete Durchführung und Kostenteilung ist individuell zwischen den beteiligten Parteien zu vereinbaren.

Die genaue Grundstücksgröße und der endgültige Zuschnitt ergeben sich erst im Rahmen der noch vorzunehmenden Vermessung und Teilung. Sämtliche Angaben zur möglichen Bebauung und Nutzung sind unverbindlich. Die tatsächliche Teilbarkeit, Bebaubarkeit sowie Art, Größe und Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden und Fachstellen zu prüfen und abzustimmen. Eine verbindliche Zusicherung einer bestimmten Bebauung ist mit diesen Angaben nicht verbunden.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Grundstückssituation. Die grüne Umgebung sowie die angrenzende, nach vorliegenden Informationen nicht zur Bebauung vorgesehene forstwirtschaftliche Fläche schaffen ein ruhiges und angenehm abgeschirmtes Wohnumfeld.

Die ca. 954 m² große Teilfläche bietet damit eine interessante Möglichkeit, ein individuelles Neubauvorhaben in grüner Lage von Hamburg-Eißendorf zu verwirklichen und zugleich von möglichen Synergien bei der gemeinsamen Entwicklung des bisherigen Gesamtgrundstücks zu profitieren.

Objektnummer: 26135035 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 954 m² Grundstücksfläche nach ideeller Teilung (Gesamtgrundstück 1908 m²)
- B-Plan Eißendorf 47
- 2 Wohneinheiten erlaubt
- Derzeit bebaut mit einem abrissfähigen Altbestand

Bebauungsplan Eißendorf 47

- 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: 26135035 - 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: 26135035 - 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: 26135035 - 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