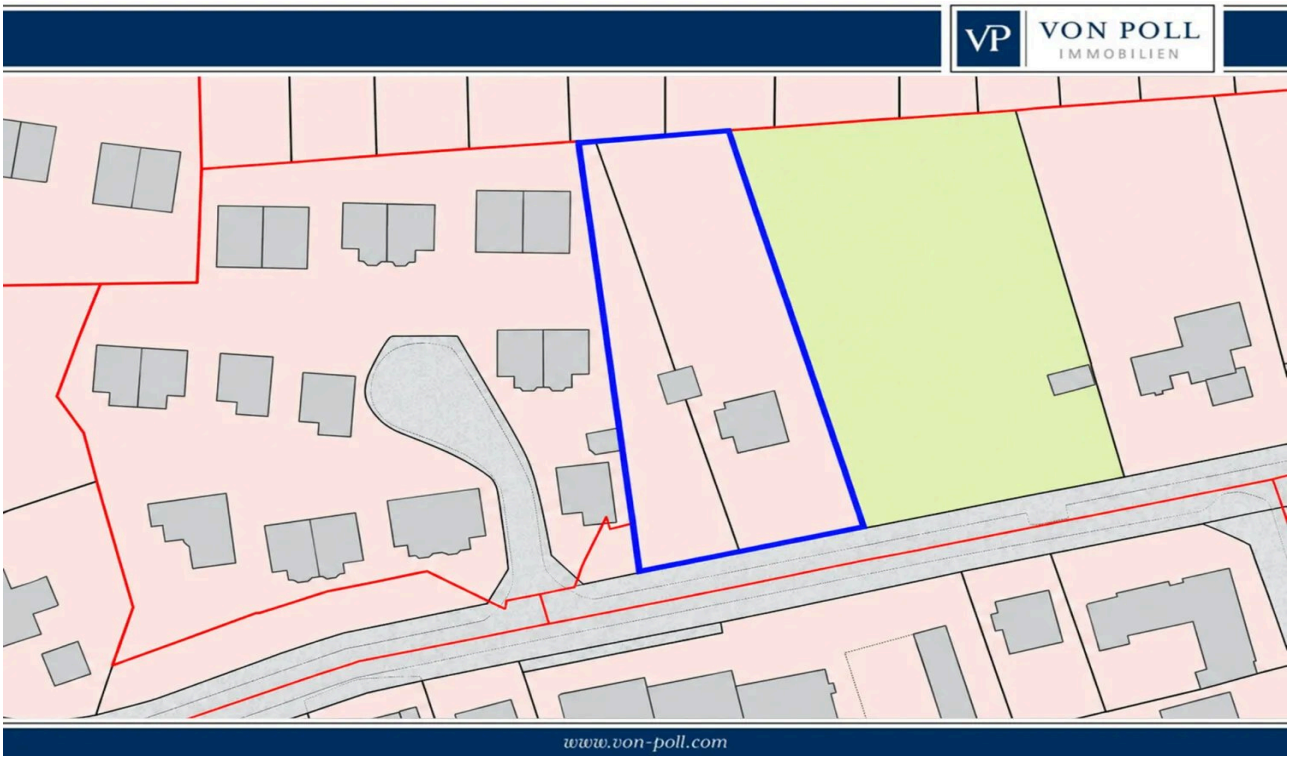
Hamburg – Eißendorf

Entwicklungsgrundstück mit vielfältigen Bebaungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 26135037



KAUFPREIS: 798.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2799 m^2

Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

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

Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135037

Kaufpreis	798.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ein erster Eindruck

In attraktiver und angenehm grüner Lage von Hamburg-Eißendorf bietet sich eine besondere Gelegenheit für Käufer, Bauherren und Projektentwickler: Zum Verkauf stehen zwei Flurstücke mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 2.799 m², die aufgrund ihrer Größe und Aufteilung interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung eröffnen.

Das kleinere der beiden Flurstücke verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 891 m². Für dieses Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses vor und bietet damit eine interessante Grundlage für die weitere Planung.

Das größere Flurstück umfasst ca. 1.908 m² und ist derzeit mit einem Altbestand bebaut. Im Zuge einer Neuentwicklung könnte der vorhandene Gebäudebestand – vorbehaltlich der entsprechenden Voraussetzungen und Genehmigungen – zurückgebaut und das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt im vorderen Grundstücksbereich grundsätzlich eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und somit bis zu zwei Wohneinheiten in Betracht. Aufgrund der besonderen Grundstückstiefe konzentriert sich das bauliche Entwicklungspotenzial dabei auf den vorderen Bereich; der rückwärtige Grundstücksteil ist nach aktuellem Stand nicht für eine weitere Bebauung vorgesehen. Gerade hieraus ergibt sich jedoch ein reizvoller Charakter: Großzügige, grüne Grundstücksbereiche können erhalten bleiben und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität schaffen.

Durch die Kombination beider Flurstücke ergeben sich darüber hinaus verschiedene denkbare Entwicklungsszenarien. So könnte beispielsweise geprüft werden, ob sich durch eine Neuordnung bzw. Realteilung des größeren Flurstücks weitere Möglichkeiten für eine eigenständige Bebauung ergeben. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch die Prüfung einer Bebauung mit jeweils einem Einfamilienhaus und einer Einliegerwohnung. Sämtliche weitergehenden Bebauungs-, Teilungs- und Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch vom Erwerber eigenständig mit den zuständigen Behörden und gegebenenfalls weiteren Fachstellen zu klären. Eine verbindliche Aussage über Art, Umfang und Genehmigungsfähigkeit einer zukünftigen Bebauung ist damit ausdrücklich nicht verbunden.

Besonders reizvoll ist die grüne Umgebung des Grundstücks. Unmittelbar auf der rechten Seite schließt eine forstwirtschaftlich genutzte Grünfläche an, die nach vorliegenden Informationen nicht für eine Bebauung vorgesehen ist. Dadurch entsteht auf dieser Grundstücksseite ein ausgesprochen ruhiges und naturnahes Umfeld.

Mit insgesamt ca. 2.799 m² Grundstücksfläche, aufgeteilt auf ca. 891 m² und ca. 1.908 m², dem bereits vorhandenen positiven Bauvorbescheid für das kleinere Flurstück, dem Altbestand auf dem größeren Grundstück und verschiedenen noch zu prüfenden Entwicklungsmöglichkeiten bietet dieses Angebot eine interessante Ausgangslage für individuelle Wohn- und Entwicklungskonzepte in Hamburg-Eißendorf.

Objektnummer: 26135037 - 21077 Hamburg – Eißendorf

Ausstattung und Details

- 2799 m² Grundstücksfläche
- Breite Front ca. 40 Meter, Länge ca. 85 Meter, Breite hinterer Teil ca. 26 Meter
- Hinterer Teil des Grundstücks nicht bebaubar aufgrund der Bautiefe
- B-Plan Eißendorf 47
- Positiver Bauvorbescheid für Teilfläche mit 891 m² Grundstücksfläche
- Fällgenehmigung für drei Bäume vorhanden
- Ersatzpflanzung von Bäumen notwendig

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: 26135037 - 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: 26135037 - 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: 26135037 - 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