

Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

# Weitläufig und baufertig: Einzel-oder Doppelhaus in Villenlage

Objektnummer: 24101011



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.018 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

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

Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24101011	Kaufpreis	750.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.)
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Ein erster Eindruck

Am Ende einer kleinen Sackgasse in bevorzugter Lage von Wohldorf-Ohlstedt befindet sich dieser ganz besondere Rückzugsort: Überaus großzügig präsentiert sich das ca. 1018 m<sup>2</sup> große liebevoll angelegte Grundstück. Augenblicklich spürt man die friedliche Ruhe, die von diesem Ort ausgeht. Eingesäumt von einem lichten Wald nach Norden hin, sind Sie der Natur hier ganz nah. Zahlreiche immergrüne, große Büsche und wunderschöne Rhododendren fassen das Grundstück perfekt ein. Finden Sie hier die Ruhe und Privatsphäre, die Sie sich wünschen und sind dennoch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Es gilt der Bebauungsplan von Wohldorf-Ohlstedt 6. Dieser weist WR I, 2W, GFZ 0,2 aus (reines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, nicht mehr als 2 Wohneinheiten). Die bebaubare Bruttogrundfläche (Wohnfläche) ist auf ein Höchstmaß von 20 % beschränkt. Daraus ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von ca. 204 m<sup>2</sup>. Es ist sowohl eine Einzel- sowie Doppelhausbebauung zulässig. Die Dachneigung darf 35 Grad nicht überschreiten. Diese Angaben sind unverbindlich und vom Käufer selbst zu prüfen. Lassen Sie sich von diesem ganz besonderen Angebot begeistern - Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit vollständigen Adressdaten und Telefonnummer.



Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Alles zum Standort

Die Lage des angebotenen Grundstücks könnte kaum schöner sein. Es grenzt nach Norden unmittelbar an das Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald mit Hamburgs größtem Laubmischwald. Dieses geht nach Westen in das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook über - beide bieten sich zu jeder Jahreszeit für herrliche Spaziergänge mit und ohne Hund oder auch für ausgedehnte Radtouren an. Die Dinge des täglichen Bedarfs können unkompliziert auf dem Ohlstedter Wochenmarkt oder im benachbarten Duvenstedt sowie Bergstedt eingekauft werden. Der große Hofladen des Bio-Gutes 'Wulksfelde' im Nachbarort Tangstedt ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Bei jedem Wetter lädt das exklusive Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel mit seinen mehr als 240 Einzelhandelsgeschäften und der großen Gourmet-Markthalle zu entspanntem Shoppen ein. Eine direkte Busverbindung nach Poppenbüttel zur S-Bahn sowie die U-Bahnstation Ohlstedt sind fußläufig erreichbar. Verschiedene Kindergärten, eine Grundschule und das Gymnasium Ohlstedt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für Sportbegeisterte bietet der TSV DUWO eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie zum Beispiel Tennis, Handball, Fußball oder Leichtathletik für Kinder und Erwachsene an. Darüber hinaus gibt es gleich drei schöne Golfclubs in der Nähe. Aber auch Pferdeliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Mit dem Pkw erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten und den Hamburger Flughafen in ca. 20 Minuten. Wenn Sie sich naturnahes Wohnen wünschen und dabei nicht auf die Vorzüge, die sich Ihnen in der Metropole Hamburg bieten, verzichten möchten, sind Sie hier genau richtig. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme mit Ihren Adressdaten inklusive Telefonnummer.

Objektnummer: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## 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: 24101011 - 22397 Hamburg – Wohldorf-Ohlstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a Hamburg – Alstertal

E-Mail: [hamburg.alstertal@von-poll.com](mailto:hamburg.alstertal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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