

Hamburg – Groß Flottbek

# Wunderschönes Baugrundstück mit Baugenehmigung in begehrter Lage von Groß Flottbek

???????? ??????????: 24132017



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

???? ??????: 995.000 EUR • ?????? ????: 424 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24132017	????? ???????	995.000 EUR
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????? ?????????????????	??????????
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>



???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????





??????? ???????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ????????





???????? ?????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

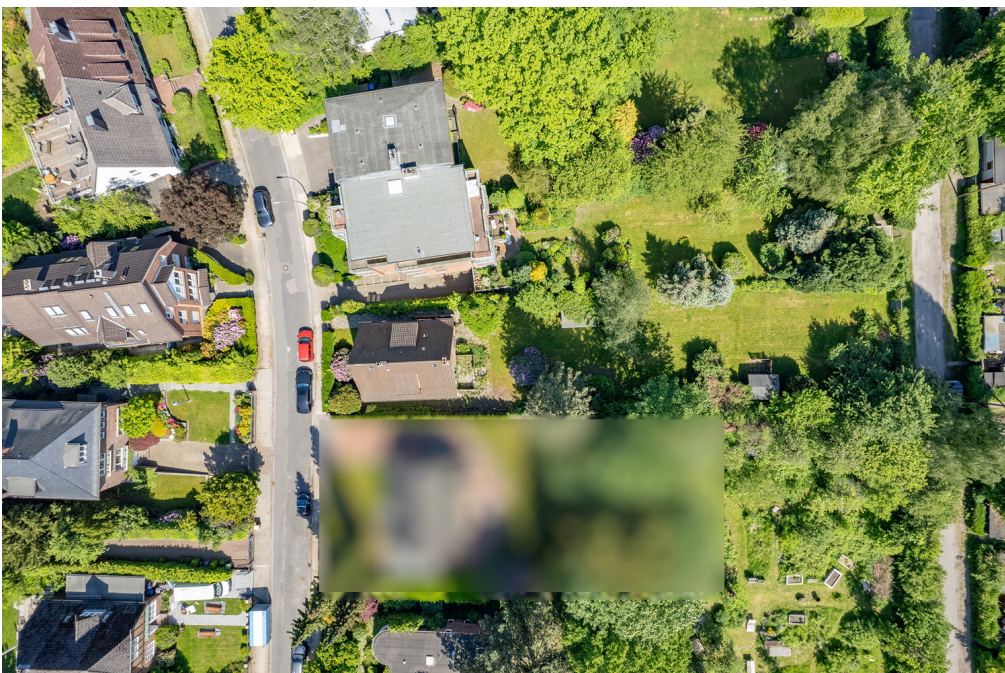
?? ?????????





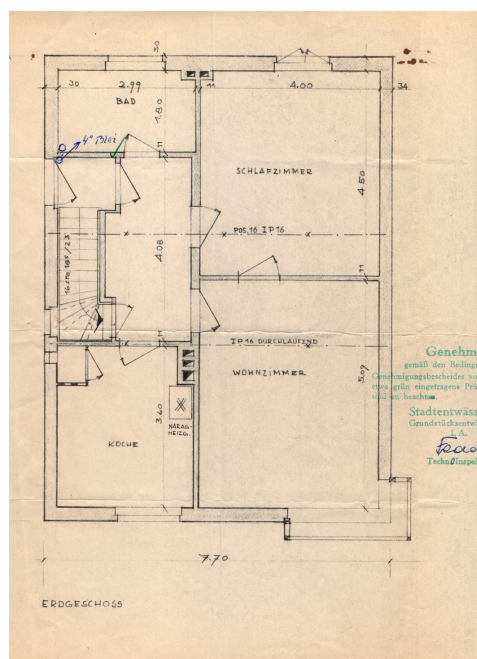
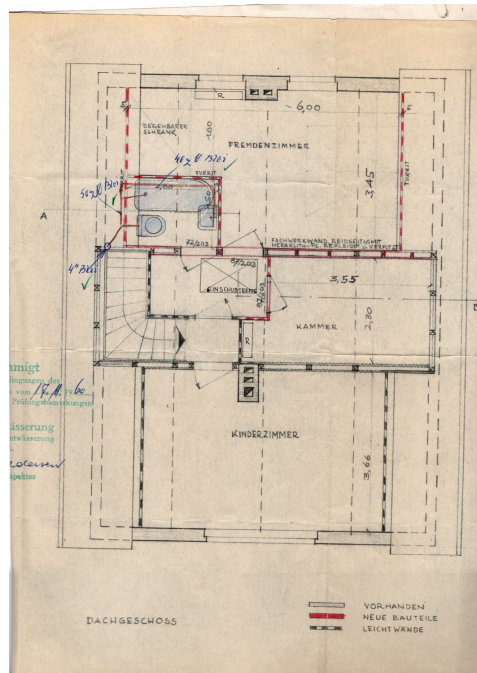
???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ?????????



???????? ?????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

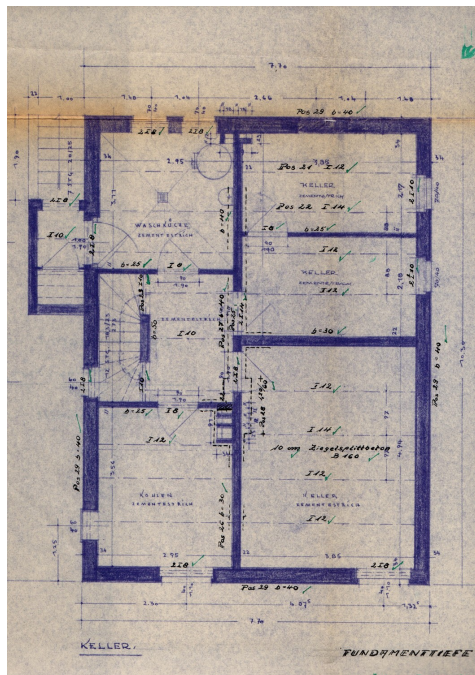
?? ?????????





???????? ???????? : 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?? ????????





??????? ???????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??? ?????? ???????????

Willkommen zu Ihrem Traum vom Eigenheim in einer der exklusivsten Wohngegenden Hamburgs! Dieses einmalige Baugrundstück, welches aktuell noch mit einem Siedlungshäuschen bebaut ist, hat eine Größe von ca. 424 m<sup>2</sup> und bietet eine seltene Kombination aus natürlicher Schönheit und urbaner Anbindung. Die Waitzstraße ist fußläufig in ca. 600 Metern erreichbar und bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Das Grundstück besticht durch seine malerische Lage in Groß Flottbek, einem Stadtteil, der für seine gehobene Lebensqualität und seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bekannt ist. Umgeben von altem Baumbestand und eingewachsenen Grünflächen bietet dieses Grundstück die perfekte Kulisse für Ihr zukünftiges Zuhause. Ein besonderes Highlight ist die bevorstehende Fertigstellung des Westteils des Elbtunnels, was eine absolut ruhige Wohnatmosphäre garantiert. Keine Geräuschbeeinträchtigung durch die A7 stört die Idylle dieses Ortes, während gleichzeitig die Nähe zur Elbe und dem pulsierenden Leben der Stadt erhalten bleibt. Das Grundstück verfügt bereits über eine Baugenehmigung für ein stilvolles Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup>. Die maximale Flächenausnutzung ermöglicht die Schaffung von 6 Zimmern verteilt auf 3 Etagen sowie einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Neubau ermöglicht einen Carport im Norden, neben dem Hauseingang. Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, Ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu verwirklichen. Sprechen Sie uns gerne an, um weitere aussagekräftige Informationen zu erhalten und Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen. Das im Osten angrenzende, ca. 450 m<sup>2</sup> große Gartengrundstück, kann für ca. € 200,- p.a. gepachtet werden. Wir freuen uns über Ihr Interesse sowie Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

??? ??? ??? ???????????

Dieses wunderschöne Grundstück befindet sich in einer ruhigen Straße von Groß Flottbek. Das gesamte Viertel ist durch eine strenge Erhaltungsverordnung im Bestand geschützt und wird deswegen seinen Charme auch in Zukunft nicht verlieren. Dieser grüne und familienfreundliche Elbvorort präsentiert sich als eine der schönsten und beliebtesten Wohngegenden Hamburgs. Der einzigartige Charme dieses Stadtteils und nicht zuletzt die Nähe zur Hamburger Innenstadt machen darüber hinaus die Attraktivität dieses Standortes aus. Verschiedene Ärzte, Schulformen, darunter das Christianeum, die Internationale Schule Hamburg sowie diverse Kindergärten, sind fußläufig wie auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Hockey, Reiten, Segeln oder Polo steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der Bonnepark, der Botanische Garten sowie der wunderschöne Jenischpark, der Elbstrand und der Elbuferwanderweg laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Reihe von unterschiedlichen Boutiquen und Restaurants befinden sich in der Waitzstraße im Herzen von Groß Flottbek, welche fußläufig erreichbar ist. Zwei Mal in der Woche findet auch der Flottbeker Wochenmarkt statt (Mi. + Sa.), der eine ganz besondere Attraktion in diesem Viertel darstellt. Zum ausgedehnten Shopping lädt das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften und umfangreicher Gastronomie ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen oder die Hamburger City ist durch die S-Bahn gegeben – die nächsten S-Bahnstationen sind Hamburg-Klein Flottbek & Othmarschen, welche Sie in ca. zehn Minuten zu Fuß erreichen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung bieten zudem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab Anleger Teufelsbrück. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

??????? ???????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

????? ??????????????

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.



???????? ??????????: 24132017 - 22607 Hamburg – Groß Flottbek

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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