

Hamburg – Volksdorf

# Planen Sie Ihren Neubau genau hier - tolles Grundstück mit Gartenidylle!

????????? ??????????: 24101024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

????? ?????????: 690.000 EUR • ??????? ?????: 1.007 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

???????? ??????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24101024	????? ???????	690.000 EUR
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	?????? ????????????????	?????????
		???????????	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ?????????



??????? ????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Willkommen in Volksdorf - das hier angebotene Grundstück ermöglicht Ihnen die Umsetzung Ihres Traumhauses! Die umliegende Bebauung ist durch traditionelle und moderne Einfamilienhäuser geprägt. Für das ca. 1.007 m<sup>2</sup> große Grundstück gilt der Bebauungsplan 26 der Hansestadt Hamburg für Volksdorf mit einer baurechtlichen Ausweisung von WR I o / 2 W, welcher eine Bebauung in einem reinen Wohngebiet mit offener Bauweise, max. 2 Wohnungen und ein Vollgeschoss zulässt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 und die Geschossflächenzahl ist mit 0,3 ausgewiesen. Diese Angaben sind unverbindlich und vom Käufer selbst zu prüfen. Das Grundstück hat eine Breite von ca. 18 Metern und Tiefe von ca. 56 Metern und ist mit einem Altbestand aus dem Jahr 1939 bebaut. Die Abrisskosten gehen zu Lasten des Käufers. Der Garten ist im hinteren Teil sehr schön eingewachsen und bietet eine wunderschöne sowie besondere Bepflanzung, ein imposanter Magnolienbaum ziert den Vorgarten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Grundstücks und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin. Wir bitten Sie, das Grundstück nicht allein zu betreten.

??????? ????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Volksdorf ist eines der Walddörfer im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Das Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald, die Teichwiesen und das Museumsdorf Volksdorf bieten viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Diverse Sportvereine, das Kino und das Freizeitbad sowie das Natur-Freibad gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Im fußläufig entfernten Dorfkern finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt, viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie auch das nahegelegene Walddörfer Gymnasium, machen Volksdorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil. Volksdorf ist durch die U-Bahnlinie U1 sehr gut mit der Hamburger Innenstadt verbunden, die Fahrtzeit beträgt ca. 25 Minuten. Auch das beliebte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie mit dem Bus sowie mit dem Auto in kürzester Zeit. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie mit dem PKW in ca. 25 Minuten. Die Buslinie Nr. 375 hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf.

??????? ????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

**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.



???????? ??????????: 24101024 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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

Sandra Husemann

---

Poppenbütteler Weg 191a ????????? - Alstertal  
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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