Hamburg – Volksdorf

Rarität für große Pläne

??????? ????????: 24197013

???? ??????: 980.000 EUR • ?????? ???: 1.025 m²

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24197013

???? ??????	980.000 EUR
????? ????????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

?? ???????

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Das ca. 1.025 m² große Grundstück liegt in einer gefragten Lage von Volksdorf und verfügt über gute infrastrukturelle Parameter. Breite Alleen oder mit Knicks gesäumte Straßen durchziehen den Stadtteil Volksdorf. Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Im Rückwärtigen Bereich angrenzend an das Grundstück befindet sich eine private Grünanlage.

Für eine mögliche Bebauung des Grundstückes, derzeit bebaut mit einer Bestandsimmobilie aus den fünfziger Jahren, findet der Bebauungsplan Volksdorf Nr. 43 Anwendung. Mit einer baurechtlichen Ausweisung von WR ist hier eine Bebauung in einem reinen Wohngebiet möglich. Die bebaubare Grundfläche ist auf ein Höchstmaß von 200 m² festgelegt. Es darf zweigeschossig gebaut werden, eine offene Bauweise ist gegeben. In den Wohngebieten der offenen Bauweise werden die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 Metern und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das Baufenster hat eine Breite von ca. 13 Metern und eine Tiefe von ca. 15 Metern.

Aufgrund der Zweiwohnungsklausel, die als besondere Festsetzung in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt wird und hier greift, ist eine Einzelhausbebauung zulässig. Dabei wären zwei Wohneinheiten denkbar, eine Planung mit mehr als zwei Wohnungen ist demnach verboten.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Abrisskosten gehen zu Lasten des Käufers.

Diese Angaben sind unverbindlich und vom Käufer selbst zu prüfen.
Lassen Sie sich inspirieren und kalkulieren Sie dieses Bauvorhaben nach Ihren Vorstellungen.

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

Der Stadtteil Volksdorf ist einer der begehrtesten Stadtteile Hamburgs, zählt zu den beliebten Walddörfern im grünen und ruhigen Nord-Osten Hamburgs und gehört somit zu den bevorzugten Wohngebieten der Hansestadt. Der idyllische und bis heute erhaltene Dorfkern bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs, einen zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten sowie ein breites Angebot an Dienstleistern und Ärzten. Zudem laden vielfältige Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. In fußläufiger Nachbarschaft befinden sich zudem ein Bäcker und ein Lebensmittel-Geschäft.

Eingebettet zwischen dem Naturschutzgebiet Volksdorfer Wald und den Teichwiesen bieten sich viele Erholungs- und Freizeitaktivitäten in der Natur. Diverse Sportvereine, das Freizeitbad, das Kino und das Museumsdorf Volksdorf gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant. Ein großes Angebot an Kindergärten und sämtliche Schulformen, darunter auch das Walddörfer Gymnasium sowie das Gymnasium Buckhorn, 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 der Nähe und bringt Sie im Ringverkehr direkt zur U-Bahn Volksdorf. Über die Autobahn A1 erschließt sich das weitere Umland und sie erreichen die Strände der Ostsee in kurzer Zeit.

??????? ????????: 24197013 - 22359 Hamburg – Volksdorf

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

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

Katrin Ebbers

Hamburger Straße 25, 22926 Ahrensburg
Tel.: +49 4102 - 45 455 0
E-Mail: ahrensburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com