

**In familienfreundlicher Nachbarschaft
und top Lage: Bauplatz für eine
Doppelhaushälfte!**

Poppenbüttel

In familienfreundlicher Nachbarschaft und
top Lage: Bauplatz für eine Doppelhaushälfte



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP140

Wohnen

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Görner
Telefon: 040 554402280

22399 Hamburg
Hamburg

Baujahr	1938	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	362,00 m ²	Übernahme	nach Absprache



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zu verkaufende Grundstück besteht aus einem ideellen Grundstücksteil eines ca. 1.134 m² Grundstücks, das derzeit mit einem Haus mit rund 180 m² Wohnfläche bebaut ist. Das Haus wurde ursprünglich in den 30er Jahren als klassisches Siedlungshaus erreicht und über die Jahrzehnte mehrfach durch An- und Umbauten erweitert. Dadurch ist ein überwiegend stark verwinkelter Grundriss entstanden, teilweise mit unterschiedlichem Höhenniveau. Insgesamt sind Technik und Ausstattung veraltet. Größere Modernisierungsmaßnahmen haben in den letzten Jahrzehnten nicht stattgefunden. Größere Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung jedoch nicht erkennbar.

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs für eine grundlegende Sanierung und eine umfangreiche energetische Sanierung sind wir davon überzeugt, dass die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung für dieses Grundstück in der Neubebauung liegt.

Grundlage einer Neubebauung ist der Bebauungsplan Poppenbüttel 14/Hummelsbüttel 20 nebst Änderungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan weist für dieses Grundstück ein reines Wohngebiet (WR) aus mit eingeschossiger Bebauung (Erdgeschoss + Dachgeschoss) mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,3. Erlaubt sind Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten sowie im vorderen Grundstücksteil ein Doppelhaus.

Anhand einer überschlägigen Planstudie ist davon auszugehen, dass das Grundstück mit einem Doppelhaus im vorderen und einem zusätzlichen Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksteil bebaubar ist. Aufgrund der festgesetzten GRZ scheint eine Realteilung des Grundstücks auf den ersten Blick nicht möglich.

Dies vorausgeschickt bieten wir Ihnen hiermit einen ca. 362 m² großen Grundstücksteil an, der dem Bauplatz der vorderen Doppelhaushälfte entspricht. Da eine Realteilung des Grundstücksteils nicht möglich ist, verpflichten sich alle drei Erwerber im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung zur Teilung der Grundstücke per Teilungserklärung sowie zur Drittelung der Kosten für den Abriss des Bestands und der Herstellung der Zuwegung.

Bitte beachten Sie, dass wir keine Gewähr für die tatsächliche Bebaubarkeit des Grundstücks übernehmen. Die Bebaubarkeit kann verbindlich nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung geklärt werden. Dies ist Sache des Käufers.

Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

Lage

Poppenbüttel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen Hamburgs und bietet viel Natur und gleichzeitig Lebendigkeit. Der Stadtteil liegt im Nord-Osten von Hamburg und grenzt u.a. an

die Stadtteile Sasel, Lemsahl-Mellingstedt, und Wellingsbüttel sowie an Norderstedt im Landkreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das angebotenen Grundstück befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße in gepflegter Nachbarschaft.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die S-Bahn sowie durch zahlreiche Buslinien gegeben. Eine Buslinie bringt Sie schnell zum bekannten Alstertaler Einkaufszentrum und zur S-Bahnstation Poppenbüttel. Die Grundschule Müssenredder sowie das Carl-von-Ossietzky-Gymnasium sowie das Heinrich-Heine Gymnasium sind gut zu erreichen. Die Stadtteilschule Poppenbüttel befindet sich in ca. 3 km Entfernung.

Der nahe gelegene Poppenbütteler Markt bietet reichhaltige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Erholbare Spaziergänge oder Fahrradausflüge genießen Sie im nahe gelegenen Naturschutzgebiet Wittmoor oder direkt am Alsterlauf. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt ca. 18 Kilometer. Der Flughafen ist über den Ring 3 in ca. 15 Minuten erreichbar.

Courtage

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

Exposé - Galerie



Ansicht 3



Ansicht 4

Exposé - Galerie



Lageplan



Flurkartenauszug