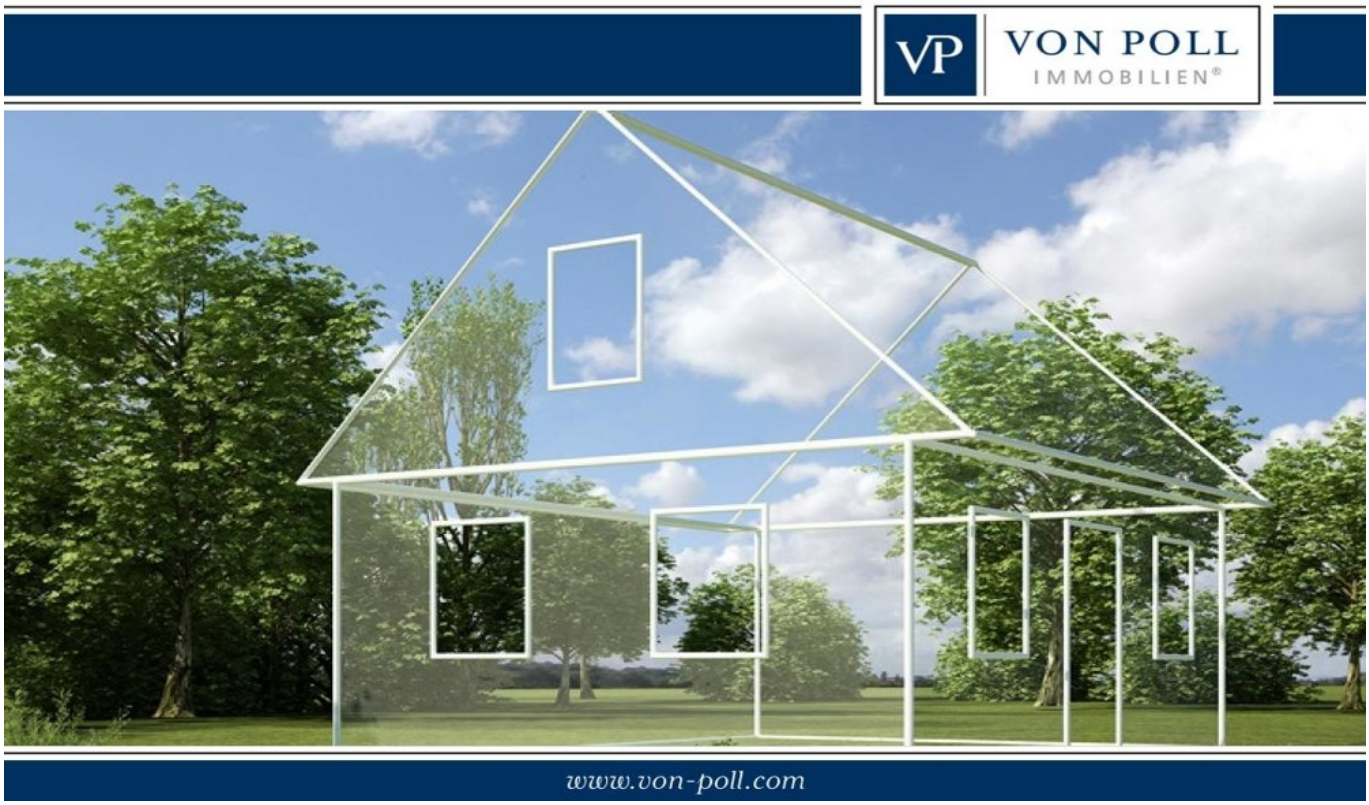
Hamburg

RESERVIERT! Planen - umsetzen - einziehen!

??????? ????????: 24028414



???? ??????: 269.000 EUR • ?????? ???: 556 m²

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

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

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

?? ??? ?????

??????? ????????	24028414

???? ??????	269.000 EUR
????? ?????????????	????????
?????????	KaufpreisesKäuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

?? ???????

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

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

Das ca. 556 m² große Grundstück befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Lage von Alt-Nettelnburg, Ortsteil Hamburg-Bergedorf. Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Hier finden Sie vielfach die charmanten Siedlungshäuser mit Fassaden aus Rotklinker vor.

Für eine mögliche Bebauung des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Bergedorf 68 II. Dieser ist bei einer Bauvoranfrage zu berücksichtigen. Hiernach beträgt die GFZ beträgt maximal 0,3, die GRZ maximal 0,2 und der Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücken mindestens 2,5 Meter.

Derzeit ist das Grundstück noch mit einer Bestandsimmobilie bebaut, dessen Abriss zu Lasten des Käufers geht. Es handelt sich hierbei um ein stark sanierungsbedürftiges Haus, welches nicht mehr erhaltungsfähig ist.

Das Grundstück wurde bereits 1990 ideell geteilt. Die Regelungen aus der Teilungserklärung erläutere ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Die abschließende Bebaubarkeit ist mit dem zuständigen Bauamt zu klären. Ein Bodengutachten liegt nicht vor, und muss ggf. vom Käufer in Auftrag gegeben werden.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort von dieser besonderen Gelegenheit und lassen sich inspirieren - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

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

Das interessante Grundstück befindet sich in einer gewachsenen und grünen Lage von Bergedorf, im Stadtteil Alt-Nettelnburg. Aufgrund der sehr guten Anbindung erfreut sich dieses Viertel größter Beliebtheit. In kurzer Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen. Vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bilden eine weitere Ergänzung zu der umfassenden Versorgung.

Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe in der Straße. Dadurch sind die S-Bahn-Stationen "Nettelnburg" und "Bergedorf" sowie die Bergedorfer Fußgängerzone mit dem Einkaufszentrum CCB schnell zu erreichen. Zweimal wöchentlich findet zudem in Bergedorf der beliebte Wochenmarkt mit regionalen Produkten der Vier- und Marschlande statt. Die Nähe zu den Boberger Dünen sowie den Vierlanden mit der Doven-Elbe und mehreren Badeseen sprechen ebenfalls für die attraktive Lage.

Die Autobahnauffahrt "Nettelnburg" zur A 25 befindet sich nur 5 Minuten entfernt und macht diesen Standort auch für Berufspendler sehr interessant.

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

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

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.

??????? ????????: 24028414 - 21035 Hamburg

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

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

Nicole Schild

Bahnhofstraße 2a, 21465 Reinbek
Tel.: +49 40 - 89 72 542 0
E-Mail: hamburg.sachsenwald@von-poll.com

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

www.von-poll.com