

Großhansdorf

# Baugrundstück für Investoren in gefragter Wohngegend

Objektnummer: 22197031



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

**KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.162 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	22197031	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 6,25 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf**

## Ein erster Eindruck

Das ca. 2.162 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer gefragten und familienfreundlichen Lage von Großhansdorf und verfügt über gute infrastrukturelle Parameter. Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Die doppelte Sackgassenlage garantiert absolute Ruhe, es findet ausschließlich Anwohnerverkehr statt. Für eine mögliche Bebauung des Grundstücks gilt der Bebauungsplan Nr. 1 Satzung der Gemeinde Großhansdorf. Mit einer baurechtlichen Ausweisung von WR ist eine Bebauung in einem reinen Wohngebiet möglich. Die bebaubare Grundfläche ist auf ein Höchstmaß von 30 % (0,3 Grundflächenzahl) beschränkt. Daraus ergibt sich eine bebaubare Fläche von ca. 649 m<sup>2</sup>. Es darf eingeschossig mit einer Firsthöhe von 9 Metern gebaut werden. Neben Einzelhäusern ist auch eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassen. Dadurch eröffnet sich die einmalige und attraktive Gelegenheit das Grundstück mit zwei Doppelhäusern, also insgesamt vier Wohneinheiten, zu bebauen. Derzeit ist das Grundstück noch mit einer Bestandsimmobilie bebaut, dessen Abriss zu Lasten des Käufers geht. Diese Angaben sind unverbindlich und vom Käufer selbst zu prüfen. Lassen Sie sich inspirieren und kalkulieren Sie dieses Bauvorhaben nach Ihren Vorstellungen.

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Alles zum Standort

Die Waldgemeinde Großhansdorf liegt nordöstlich vor den Toren der Hansestadt Hamburg und in direkter Nachbarschaft zu Ahrensburg. Insbesondere die U-Bahn-Anbindung durch die Linie U1 unterstreicht die Zugehörigkeit zum Ballungsraum Hamburg. Gleichzeitig überzeugt Großhansdorf mit einer überaus reizvollen Landschaft, einer familienfreundlichen Infrastruktur und zählt so zu den bevorzugten Wohngebieten in Stormarn. Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde wird geprägt durch viel Wald und eine überwiegende Bebauung mit Villen und Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken. Es gibt verschiedene Geschäftsviertel für die Einkäufe der Dinge des täglichen Bedarfs, außerdem einige Dienstleister und Gastronomen sowie einen Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten. Ein breiteres Angebot findet sich im nahegelegenen Ahrensburg. Ärzte aller Fachrichtungen haben sich in Großhansdorf niedergelassen. Darüber hinaus zeichnet sich die Gemeinde durch die Park-Klinik Manhagen (Orthopädie), die benachbarte Augenklinik und die LungenClinic Großhansdorf aus, welche einen internationalen Ruf genießt. Sämtliche Schulformen und verschiedene Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und auf sicheren Wegen gut erreichbar. Neben den Freizeitmöglichkeiten in freier Natur wie Joggen, Radfahren und Wandern bieten Reitställe, Golfplätze und Sportvereine in der Umgebung viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Großhansdorf hat einen eigenen Anschluss an die Autobahn A 1. Dies gewährleistet eine schnelle Verbindung an die Strände der Ostsee in ca. 50 Minuten, ebenso wie nach Hamburg in ca. 25 Minuten. Die Autobahnen A 20, A 21 und A 24 sind ebenfalls schnell zu erreichen und erschließen das weitere Umland. Mit der U-Bahn gelangen sie in ca. 50 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt.



**Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf**

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 22197031 - 22927 Großhansdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Ebbers

---

Hamburger Straße 25 Ahrensburg  
E-Mail: [ahrensburg@von-poll.com](mailto:ahrensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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