

Hamburg - Kirchwerder

# Lieblingsnachbar: Die Elbe!

Property ID: 24028415



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

**PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LAND AREA: 797 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## At a glance

Property ID	24028415	Purchase Price	415.000 EUR
Available from	According to the arrangement	Object type	
		Commission	Käuferprovision beträgt 6% (inkl. MwSt.)
		Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## The property



Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## A first impression

Wir freuen uns, Ihnen heute ein idyllisch gelegenes Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Elbe anbieten zu dürfen. Gerade wegen seiner sehr ruhigen und grünen Lage handelt es sich um ein echtes Liebhabergrundstück. Nur ein paar Schritte zur Elbe und im Rücken Natur pur soweit das Auge reicht ... Hier lebt man nach dem Motto: Wohnen und Urlaub zu Hause! Derzeit befindet sich auf dem betreffenden Grundstück ein unbewohnter Altbestand (ca. 300 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche aus Bj.1979), welcher leider nicht mehr dem aktuellen baulichen Standards entspricht und komplett saniert bzw. abgerissen werden müßte. Aus diesem Grund wird das Gebäude (kaufvertraglich) als Abrissobjekt deklariert. Falls Sie nähere Details zum Haus wissen möchten, geben wir Ihnen diese natürlich gern. Eine Zufahrt zum Grundstück muss neu geschaffen werden, da derzeit die Überfahrt über das Nachbargrundstück erfolgt. Das rechteckige Grundstück (Flurstück 10975) hat eine Breite von ca. 15 m und eine Länge von ca. 50 m. Die Bebaubarkeit wird im § 34 BauGB geregelt: Das neue Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In der Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Gebäude mit 4-5 Wohnungen. Genauere Details bezüglich der Planung sind vom Käufer im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Zuständig ist das Bauamt in Bergedorf. Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor. Das Baulastenverzeichnis wurde angefordert. Die Kosten für den Abriss der bestehenden Bebauung (Wohngebäude und evtl. Carport) gehen zu Lasten des Käufers. Das Haus wird geräumt übergeben. Wenn Sie entspannt wohnen wollen und etwas wirklich Besonderes suchen, dann sind Sie hier richtig. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## All about the location

Ihr neues Wohnparadies liegt mitten in der Natur und ist dennoch nicht weit entfernt vom Hamburger Stadtzentrum. Kirchwerder ist der südlichste Stadtteil Hamburgs im Bezirk Bergedorf. Sowohl die Kirchwerder Wiesen, das größte Naturschutzgebiet Hamburgs als auch die nahe gelegene Elbe bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten. Sie können direkt vor Ihrer Haustür Radfahren, Joggen oder ausgedehnt Spaziergänge durch die schönen Vierländer Straßen mit den sehenswerten Fachwerkhäusern starten. Ein weiteres Highlight ist der Hohendeicher Badesee mit seinen vielen Wassersportmöglichkeiten wie Segeln, Surfen und Tauchen, er befindet sich gleich um die Ecke. Ein sehr beliebtes und bekanntes Ausflugsziel ist der Zollenspieker Fähranleger mit dem gleichnamigen Hotel- und Restaurantbetrieb. Die Lage ist aber nicht nur ländlich beschaulich, sondern auch sehr geeignet für Familien mit Kindern. Es gibt Kitas, zwei Grundschulen sowie die Gesamtschule Kirchwerder. Auch die Infrastruktur bietet Einiges: Gute Einkaufsmöglichkeiten durch den beliebten EDEKA Markt, Supermärkte sowie eine Bäckerei. In der näheren Umgebung gibt es eine Volksbank Filiale, eine Apotheke, Ärzte und diverse Restaurants. Ein Besuch der traditionellen Riepenbuerger Mühle und Direktkäufe bei den zahlreichen Gemüsebauern und Blumenzüchtern gehören ebenfalls zum besonderen „Vierländer Flair“. Eine gute Verkehrsanbindung ist gegeben: Die Haltestelle Warwischer Hinterdeich ist 5 Minuten fußläufig entfernt. Hier verkehren die Linien 120, 223, 322 und 323, wobei die stärker befahrene Linie 120 halbstündig bis in die Hamburger Innenstadt fährt. Die Buslinie 124 (Hauptbahnhof-Bergedorf) welche vom Süderquerweg aus verkehrt, liegt ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt. Selbstverständlich erreichen Sie die Hamburger Innenstadt auch gut über die Autobahn. Mit dem PKW fahren Sie über die A25 ca. 35 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Bergedorf erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Aber auch immer am „Deich entlang“ kommen Sie schnell und entspannt in Richtung Hamburg oder in die andere Richtung Geesthacht und Lüneburg.

Property ID: 24028415 - 21037 Hamburg - Kirchwerder

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Schild

---

Bahnhofstraße 2a Hamburg - Saxony Forest  
E-Mail: [hamburg.sachsenwald@von-poll.com](mailto:hamburg.sachsenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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