

Hamburg – Sülldorf

# Bauen Sie Ihr Traumhaus in einem wunderschönen großen Garten!

????????? ??????????: 23132044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

???? ??????: 1.290.000 EUR • ?????? ????: 1.343 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

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

???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

?? ??? ??????

|                     |                              |                                |   |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 23132044                     | ????? ???????                  | 1.290.000 EUR   |
| ?????????????? ???  | ????????? ?? ??<br>????????? | ??????<br>????????????????     | ??????????  |
|                     |                              | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                     |                              | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |



???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

?? ?????????



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





???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

?? ?????????





???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

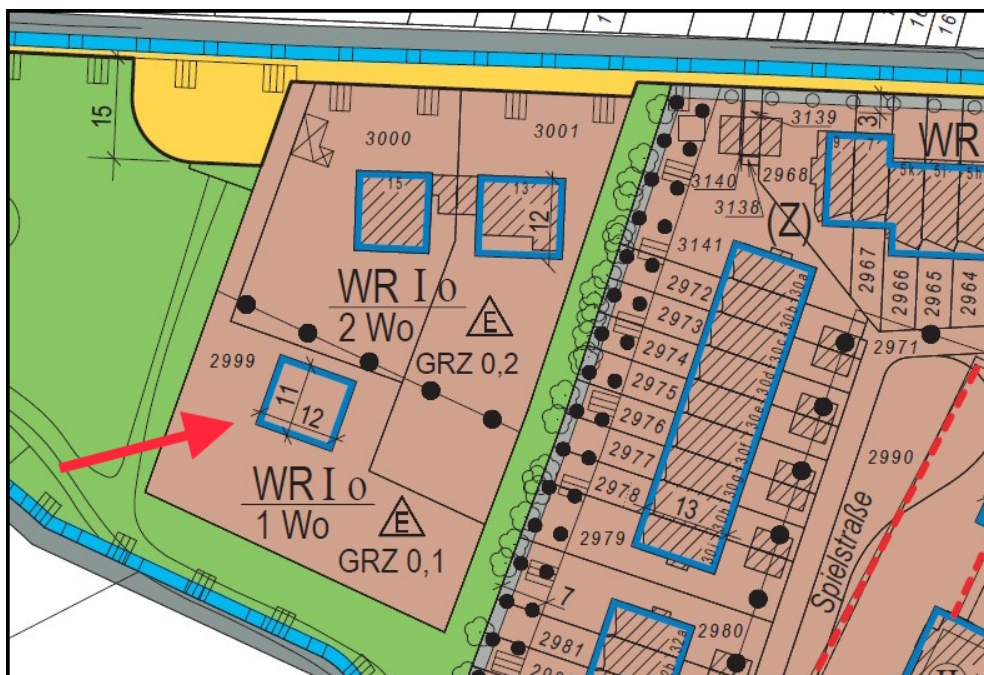
?? ?????????





???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

?? ?????????



??????? ???????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

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

Dieses idyllisch gelegene, nach Südsüdwest ausgerichtete Grundstück (GRZ 0,1) ist etwas ganz Besonderes! Es liegt mitten im Grünen und ist doch von perfekter Infrastruktur umgeben: S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten, Schulen, Ärzte u.v.m. Hier darf ein großzügiges Einfamilienhaus mit einem Voll- und Dachgeschoss sowie einer Grundfläche von 11 x 12 m gebaut werden. Eventuell mit einer Einliegerwohnung und, durch die Hanglage möglich, auch ein wohnlich ausgebautes Souterrain, ideal für Home-Office, Au Pair oder die große Familie (Baugenehmigung vorausgesetzt). Das ergibt, je nach Bauweise, eine Wohn-/Nutzfläche von ca. über 300 m<sup>2</sup>. Eine Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Doppelhaus und einer größeren Grundfläche wurde bereits von der Behörde in Aussicht gestellt und wird momentan geprüft. Alle erforderlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Gas und Telekommunikation) wurden mit dem Ausbau der Straße Hempbarg neu verlegt und liegen vorn an der Straße. Die anfallenden Erschließungskosten für den Ausbau der Straße wurden bereits bezahlt. Wenn Sie noch nicht wissen, was Sie bauen möchten, sprechen Sie uns gern an, wir haben gute Verbindungen zu den verschiedensten Bauträgern und Architekten.



??????? ???????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

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

Der beliebte Hamburger Stadtteil Sülldorf zählt zu den Elbvororten und grenzt direkt an Blankenese. Durch die grüne Umgebung und die Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und den unzähligen Parks hat dieser Stadtteil einen ganz besonderen Charme. Der Waldpark Marienhöhe grenzt direkt an das Grundstück! Seine gewundenen Spazierwege mit Blicken bis weit in das Land hinein, ein großer Naturspielplatz, eine beliebte Skaterbahn, ein Sommer-Freibad und ein Rodelberg im Winter bieten ein attraktives Naherholungsprogramm für jedes Alter! Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – Bäcker, Café, Zeitungsladen, Friseur, Supermarkt, Sparkasse – finden Sie fußläufig im Umreis der Immobilie sowie auch im Ortskern von Blankenese. Im alten Dorfkern von Sülldorf gibt es noch richtige Bauernhöfe und einen Hofladen mit ausgezeichneten Bio-Produkten. Das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen mannigfaltigen Geschäften ist in Kürze mit dem Auto zu erreichen. Spielplätze, Schulen wie z.B. die Lehmkuhlenwegschule, Ärzte und ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Golf, Tennis, Reiten, Polo oder Segeln stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Den S-Bahnhof "Sülldorf", welcher Ihnen eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen sowie die Hamburger Innenstadt bietet, erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Mit dem Auto fahren Sie ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

??????? ???????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

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

**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.



???????? ??????????: 23132044 - 22589 Hamburg – Sülldorf

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

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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