

## Ideal für Bauträger einzigartiges Baugrundstück für Wohn- und Gewerbebebauung in Hamburg- Bergedorf



### Objekt:

#### Preise & Kosten

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Käufercourtage | 3,57 %                |
| Kaufpreis      | Kaufpreis auf Anfrage |

#### Angaben zur Immobilie

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche | 964 m <sup>2</sup> |
| Verkaufsstatus    | verkauft           |

### Objektbeschreibung

Das voll erschlossene, ca. 964 m<sup>2</sup> große Baugrundstück für Wohn- und Gewerbebebauung ist zurzeit noch mit einer unterkellerten Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1922 bebaut. Die Bestandsimmobilie ist in einem gepflegtem Zustand. Es gilt bei dem

Baugrundstück für Wohn- und Gewerbebebauung der Bebauungsplan „Bergedorf 29“ der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977.

Die Architektenleistungen Phase 1- 3 sowie ein Bauvorbescheid für die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Büro) liegt vor. Für das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten beläuft sich die reine Wohn- und Nutzfläche mit der jetzigen Planung auf ca. 445 m<sup>2</sup>. Für das Gewerbe (Büro) beläuft sich die reine Nutzfläche mit der jetzigen Planung auf ca. 246 m<sup>2</sup>.

Die Beschaffenheit der Bestandsimmobilie bedarf einer Sanierung oder eines Abrisses; die Kosten gehen zu Lasten des Käufers. Durch die optimale Lage bietet sich auf dem Voll erschlossenen Grundstück die Möglichkeit zu jeder Tageszeit die optimale Sonneneinstrahlung zu nutzen. Das Grundstück ist gepflegt und sehr ruhig gelegen. Das Wohngebiet ist geprägt von hochwertigen Ein- Zwei- und Mehrfamilienhäusern.

## Lage

Das hier angebotene Baugrundstück befindet sich in Hamburg-Bergedorf . Bergedorf liegt im Südosten Hamburgs, unmittelbar an der Landesgrenze zum schleswig-holsteinischen Wentorf und Reinbek. Im Vergleich zu den anderen sechs Bezirken zählt er die wenigsten Einwohner auf größter Fläche und verfügt über die umfangreichsten Grün- und Ackerflächen.

Der Stadtteil wird von der Bille durchflossen und liegt am bzw. teilweise auf dem Geestrücken am Elbe-Urstromtal. Zum Bezirk Bergedorf gehören die Stadtteile Allermöhe, Altengamme, Bergedorf, Billwerder, Curslack, Kirchwerder, Lohbrügge, Moorfleet, Neuengamme, Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland und Tatenberg. Der Stadtteil Bergedorf bildet das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des Bezirks. Mit eigenem Rathaus, eigener City und eigenen Zeitungen bietet Bergedorf den Charme einer kleinen Vorstadt am Rande der Millionenmetropole Hamburg. Highlight ist hier das Bergedorfer Schloss mit dem schönen Stadtpark. Die Vierlande im Osten Bergedorfs erstrecken sich am Rande der Elbdeiche und laden nicht nur zu idyllischem Wohnen, sondern auch zu gemütlichen Spaziergängen ein.

Nicht umsonst wird Bergedorf von vielen Hamburgern als Bauerndorf bezeichnet. Bergedorf hat einen charmanten Ortskern mit zwei schmucken Kirchen und schiefen Fachwerkhäusern. Es gibt mehr als 300 Läden, darunter viele traditionsreiche Fachgeschäfte.

Neu ist das City-Center Bergedorf. Bergedorf gilt als bevorzugte Wohngegend. Stattliche Altbauvillen und Einfamilienhäuser prägen das Bild. Im Südosten der Elbmetropole profitieren Sie außerdem von ausgezeichneter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Hamburger City.

Alle Schulformen und viele Kitas sind in unmittelbarer Nähe und gefahrlos zu erreichen, ebenso sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeit- und Sportangebote.

## Ausstattung

## Sonstiges

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen das Exposé nur nach Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer Telefonnummer zusenden können.

