



clausen immobilien

clausen immobilien

## ATTRAKTIVES, ZENTRUMSNAHES BAUGRUNDSTÜCK IN BUCHHOLZ

externe Objnr	SC455	Land	Deutschland
PLZ	21244	Kaufpreis	209.000,00 €
Ort	Buchholz in der Nordheide	Außen-Provision	6 % inkl. MwSt.

## Daten

<b>externe Objnr</b>	SC455
<b>Straße</b>	
<b>Hausnummer</b>	
<b>PLZ</b>	21244
<b>Ort</b>	Buchholz in der Nordheide
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	209.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	6 % inkl. MwSt.

## Beschreibung

Dieses ruhig gelegene Pfeifenstilgrundstück mit einer Fläche von ca. 495 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die perfekte Basis für Ihr individuelles Bauvorhaben – zentral, dennoch zurückgezogen in einer begehrten Wohnlage von Buchholz in der Nordheide. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, sodass sich eine zukünftige Bebauung harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einfügt.

Die Bebauung richtet sich nach §34 Baugesetzbuch, das bedeutet, dass sich Ihr Bauvorhaben an der umliegenden Bebauung orientieren muss. Eine frühere Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 95 m<sup>2</sup> lag bereits vor – eine erneute Bauvoranfrage ist nun erforderlich.

Die vorhandene, naturnahe Gestaltung des Grundstücks ermöglicht individuelle Planungsspielräume. Die Kosten für erforderliche Baumrodungen trägt der Käufer.

Alle Versorgungsleitungen liegen bereits in der Straße, und das Grundstück kann problemlos an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in zentraler Lage und dennoch ruhig zu wohnen, nahe der Innenstadt.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses interessante Grundstück bei einem Besichtigungstermin vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung Beschreibung

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und muss sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine verbindliche Grundflächenzahl (GRZ) ist nicht festgesetzt. Nach überschlägiger Betrachtung der umliegenden Bebauung erscheint eine faktische GRZ von etwa 0,20 als realistisch. Diese Einschätzung dient lediglich der unverbindlichen Orientierung und stellt

keine baurechtlich verbindliche Zusage dar.

Die konkrete Bebaubarkeit sowie die zulässige Grundfläche sind im Rahmen eines Bauvorhabens mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf den Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen keine Haftung für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können. Vielen Dank für Ihr Interesse!

## Lage

Die Buchholz in der Nordheide überzeugt als attraktiver Wohnstandort im südlichen Hamburger Umland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung. Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Buchholz am Ende einer ruhigen Sackgasse. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die eine ruhige Wohnsituation mit guter Anbindung und städtischer Infrastruktur schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung sind in Buchholz in der Nordheide komfortabel erreichbar. Darüber hinaus laden die weitläufigen Wald- und Heideflächen der Umgebung zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten ein und unterstreichen den hohen Erholungswert des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Vielreisende attraktiv: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sowie den öffentlichen Nahverkehr bestehen gute Verbindungen in Richtung Hamburg und in die umliegenden Städte. Somit vereint diese Lage Ruhe, Lebensqualität und eine praktische Infrastruktur in einem gefragten Wohngebiet der Nordheide.