

Verkaufsexposé über ein Grundstück



**Talweg / Riethal
21629 Neu Wulmstorf**

Objektart: Baugrundstück

Größe: Ca. 503 m² - Eigenland (real geteilt)

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Grundstücksgröße</u>
Neu Wulmstorf	2	611/2	503 m ²

Lagebeschreibung: Das Grundstück befindet sich in der attraktiven Gemeinde Neu Wulmstorf, in einer grünen Wohngegend. Neu Wulmstorf liegt im südlichen Speckgürtel Hamburgs und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Das Grundstück liegt in zweiter Baureihe. In Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Ein Highlight der Lage ist die Nähe zu einem großen Freibad, das an heißen Sommertagen Erfrischung verspricht.

Infrastruktur: Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Direkter Bahnanschluss besteht zur Strecke Hamburg-Cuxhaven (S-Bahn-Anschluss bis Stade), eine Busverbindung Richtung Hamburg ist durch den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) auch gegeben (die nächste Haltestelle ist innerhalb von einer Gehminute zu erreichen). Die Autobahnen A1 und A7 sind ebenfalls gut erreichbar, was Pendlern eine optimale Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet sowie an die Umgebung bietet.

Infrastruktur: Neben dem Freibad bietet die Umgebung zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte finden in den nahegelegenen Sportvereinen und Fitnessstudios passende Angebote. Für Familien gibt es in der Region zahlreiche Spielplätze und Freizeiteinrichtungen.

Lieferung: Nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 287.300,00

Kaufnebenkosten: Die Gesamtcourtage in Höhe von 4,0 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,0 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Beschreibung: Das Grundstück umfasst eine Fläche von 503 Quadratmeter mit einer Breite von etwa 15 Metern und einer Länge von etwa 34 Metern.

Anmerkungen:

- Zuwegung über die Straße „Riethtal“ möglich
- Es liegt keine Bauvoranfrage oder Baugenehmigung vor
- Das Grundstück ist mit einem Garagen-/Carportgebäude und einem alten „Gewächshaus“ bebaut

Bebauungsplan: Es gilt der Bebauungsplan Nr. 9

WA -> allgemeines Wohngebiet
I -> Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
O -> offene Bauweise
0,40 -> Geschossflächenzahl
0,25 -> Grundflächenzahl

Das Grundstück ist gemäß Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die zulässige Bebauung umfasst ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Dadurch eignet sich das Grundstück ideal für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit großem Garten. Der großzügige Zuschnitt des Grundstücks ermöglicht flexible Planungsmöglichkeiten, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Besonderheiten:

- Es besteht eine Baulast zu Gunsten des zu verkaufenden Grundstücks für den „Zu- und Abgangsverkehr zum und vom Grundstück“ über das Grundstück „Riethtal 5“
- Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Freibads, das möglicherweise dauerhaft stillgelegt könnte
- Es besteht keine Bauträgerbindung
- Kein Denkmalschutz
- Mögliche Abrisskosten der Bestände gehen zu Lasten des Käufers
- Die Angaben sind ohne Gewähr, bitte informieren Sie sich beim zuständigen Bauamt



Wegerecht



Wegerecht



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Garagen-/Carportgebäude



Garagen-/Carportgebäude



Garagen-/Carportgebäude



Garagen-/Carportgebäude





Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.