



WALDREITER

IMMOBILIEN

WALDREITER  
IMMOBILIEN



WALDREITER  
IMMOBILIEN



## Wetenkamp 2, 22927 Großhansdorf

Grundstücksgröße  
1087m<sup>2</sup>

Pot. Wohnfläche  
ca. 170m<sup>2</sup> +

Bebauungsart  
Wohnen

Grundstückszustand  
Sehr gepflegt und erschlossen

1 Vollgeschoss

1 Garage

1 Dachgeschoss

2 Außenstellplätze

Angeboten für 520.000 € (478€ / m<sup>2</sup>)

Bodenrichtwert: 543.500 € (500€ / m<sup>2</sup>)



## Besonderheiten

- Großes, erschlossenes Grundstück
- Neubaupotential liegt bei ca. 170m<sup>2</sup>+ Wfl.
- Sackgassenlage – absolute Ruhe
- Gewachsenes, gehobenes Wohngebiet
- Angeboten unter Bodenrichtwert
- Voll unterkellert

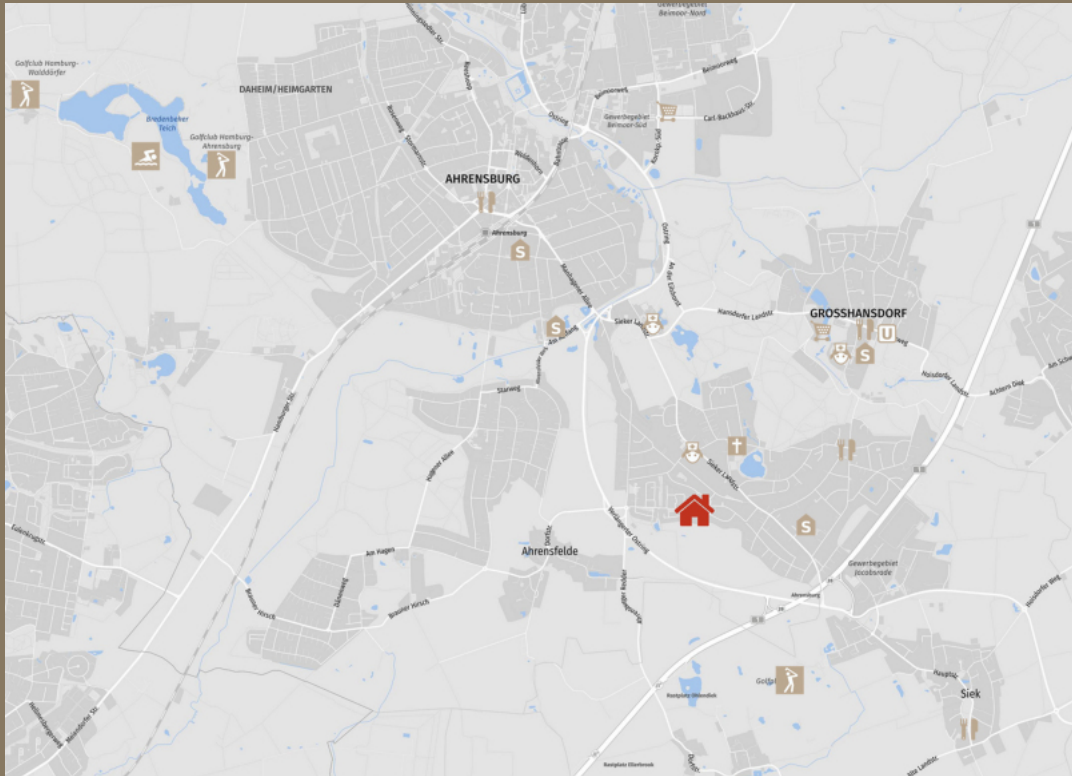
Das angebotene Baugrundstück in Großhansdorf, Wetenkamp 2, überzeugt mit einer großzügigen Fläche von 1.087 qm und hervorragenden Voraussetzungen für ein Neubauvorhaben. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres Bestandsgebäude, das abgerissen werden muss. Der Kaufpreis wurde bewusst unter dem Bodenrichtwert angesetzt, um die Abrisskosten auszugleichen.

Das Grundstück ist liebevoll angelegt, gepflegt und bereits vollständig erschlossen. Es bietet somit ideale Bedingungen für die sofortige Planung und Realisierung eines Neubaus in attraktiver Lage.



# Standort

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in Großhansdorf, einer sehr begehrten Nachbargemeinde Ahrensburgs, die nicht umsonst als "Hamburgs schöne Nachbarin" bekannt ist. Großhansdorf besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Sie finden hier fußläufig alles für den täglichen Bedarf - von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Ärztehäusern & Fachkliniken. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und liegt nur wenige Gehminuten vom Groten Diek Teich in Großhansdorf entfernt. Die Lage gehört zu den begehrtesten Wohnadressen nördlich von Hamburg. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen Wohnatmosphäre.



## Gehminuten

U1 Schmalenbeck	Grundschule
<b>10 min</b>	<b>12 min</b>
Supermärkte	Kindergarten
<b>10 min</b>	<b>4 min</b>
Post & Pakete	Restaurants
<b>5 min</b>	<b>5 min</b>

## Fahrminuten

Hamburg Zentrum	Timmendorf, Ostsee
<b>30 min</b>	<b>50 min</b>
Ahrensburg Zentrum	Lübeck Zentrum
<b>10 min</b>	<b>35 min</b>
Flughafen Hamburg	Diverse Golfplätze
<b>40 min</b>	<b>10 min</b>



## Leben zwischen Dorf und Großstadt

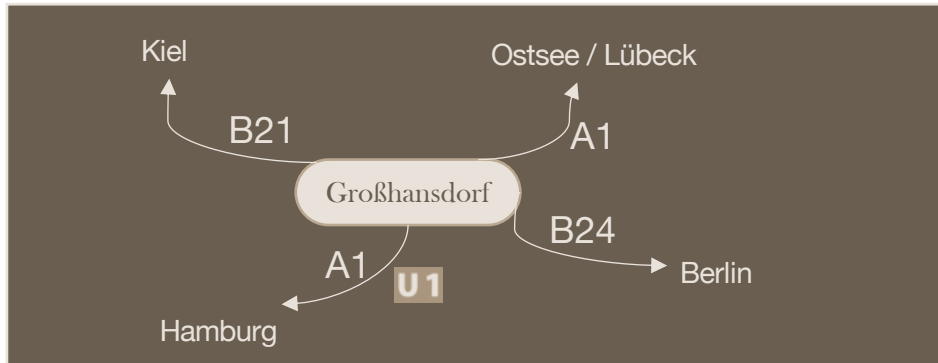
### Mikrolage

Großhansdorf liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein, etwa 25 km nordöstlich von Hamburg.

Die Mikrolage ist geprägt durch eine naturnahe Umgebung mit ausgedehnten Wäldern, kleinen Seen und geschützten Biotopen. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Alt-Großhansdorf und Schmalenbeck. Sie bietet eine sehr gute Infrastruktur: mehrere Schulen, darunter ein Gymnasium, zwei spezialisierte Kliniken, diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie vielfältige kleinere und mittlere Einkaufsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Drei U-Bahn-Stationen der Hamburger Linie U1 liegen im Ort und ermöglichen schnelle Fahrten in die Hamburger Innenstadt.

Die Nähe zur A1 sorgt zudem für gute Autoanbindung nach Lübeck, an die Ostsee und Richtung Hamburg / Berlin. Großhansdorf bietet somit eine ruhige Wohnlage im Grünen mit gleichzeitig enger Anbindung an die Metropolregion Hamburg – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.



### Makrolage

Großhansdorf liegt in Schleswig-Holstein und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Die Makrolage ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Hamburg und die sehr gute regionale Einbindung. Großhansdorf profitiert von der leistungsfähigen Infrastruktur des Hamburger Umlands: Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der öffentliche Nahverkehr über die U1 mit direktem Anschluss an die Hamburger Innenstadt. Angrenzend an Großhansdorf liegt die Schloßstadt Ahrensburg, wo größere Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Fahr-Minuten erreichbar sind.

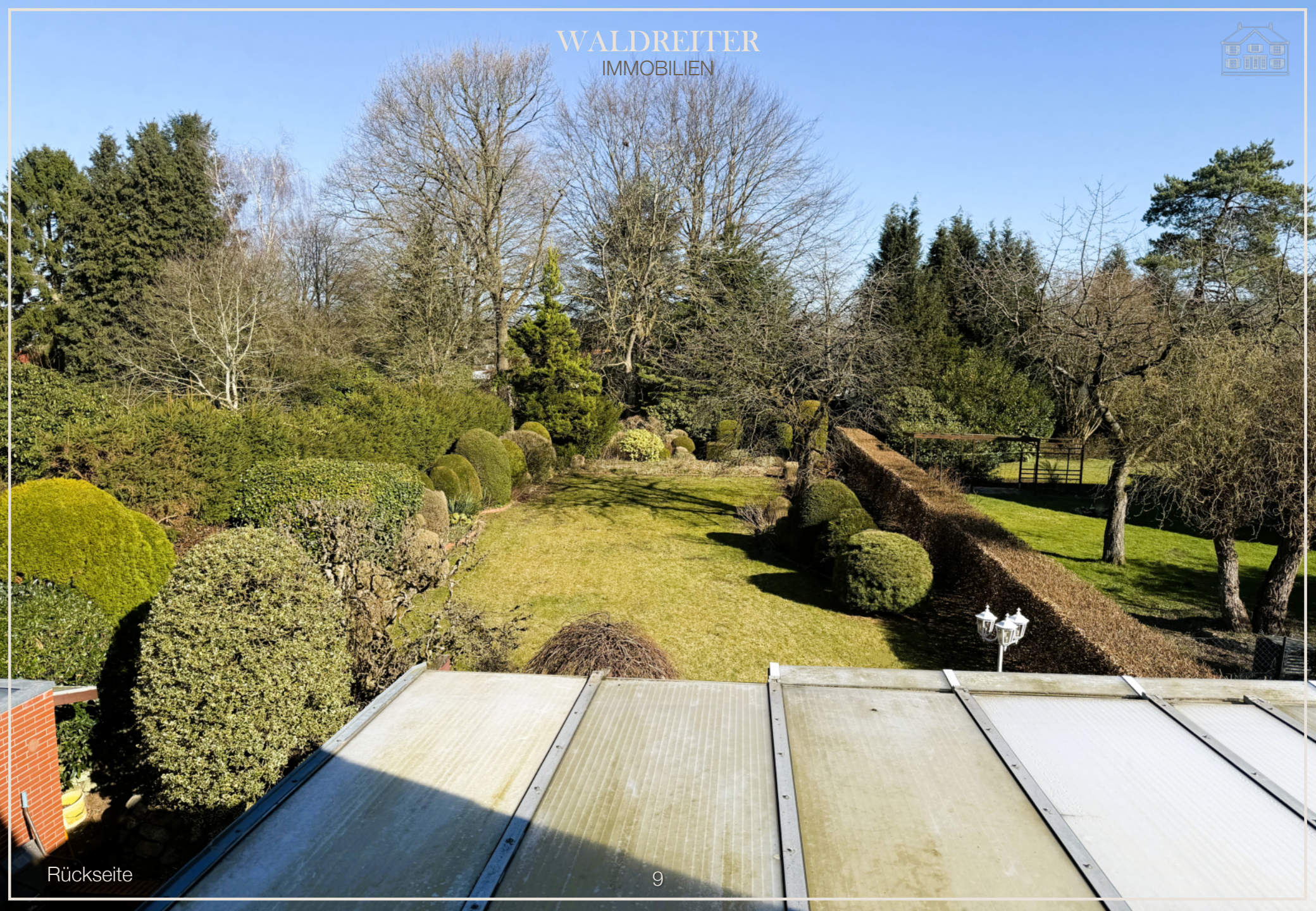
Die Region besticht durch hohe Kaufkraft, niedrige Arbeitslosigkeit und gut entwickelte Wirtschaftsförderung. Als Teil des wachsenden Speckgürtels Hamburgs ist Großhansdorf mit seiner naturräumlichen Lage mit zahlreichen Landschaftsschutzgebieten, Waldflächen und Erholungsräumen ein beliebter Wohnort der dörfliche Geborgenheit mit städtischer Erreichbarkeit verbindet. Ein Ort an dem Natur, Nachbarschaft und Lebensqualität zusammenfinden.





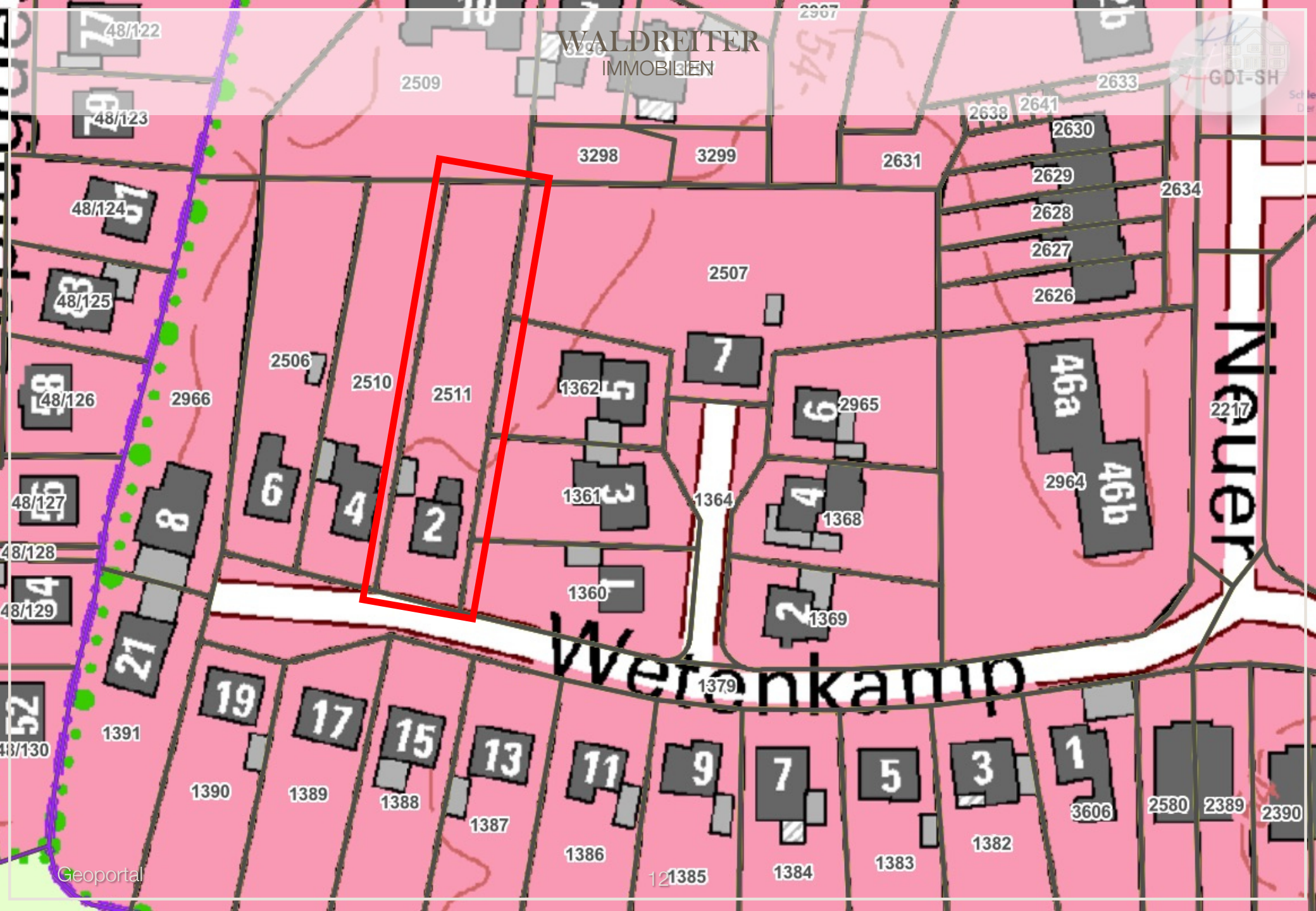














WALDREITER  
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner für  
diese Immobilie



04102 / 88 88 245



[info@waldreiter-immobilien.de](mailto:info@waldreiter-immobilien.de)



[www.waldreiter-immobilien.de](http://www.waldreiter-immobilien.de)



Timo Tretter  
Geschäftsführer



WALDREITER

IMMOBILIEN

## Finanzierung gesucht?

Als exklusiver Partner von Norddeutschlands führendem Finanzierer bieten wir Ihnen mehr als nur eine Vermittlung: Wir begleiten Sie mit persönlicher, unabhängiger Beratung und maßgeschneidertem Service auf dem Weg zu Ihrer optimalen Immobilienfinanzierung.

Dank der Auswahl aus über 250 deutschen Banken finden wir für jedes Anliegen die passende Lösung – individuell, transparent und zuverlässig. Sprechen Sie uns gerne an.



## Neubaukonzept gewünscht?

Wir kommen aus dem Bauwesen und bringen über zehn Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienentwicklung mit.

Ob Sanierung oder Neubau – wir beraten Sie umfassend, entwickeln individuelle Konzepte und liefern fundierte Einschätzungen zu Kosten und Möglichkeiten. Für die Umsetzung vermitteln wir Ihnen, regionale Handwerksbetriebe, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten.

