

# Exposé

## Wohnen in Hamburg

### Grundstück mit Baugenehmigung und Bestandsdoppelhaus in Poppenbüttel



Objekt-Nr. OM-411168

**Wohnen**

Verkauf: **2.100.000 €**

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.571,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs, im grünen und etablierten Stadtteil Poppenbüttel, bietet sich dieses hochwertige Immobilienangebot als seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer. Das ca. 1.571 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine ruhige Lage, das hochwertige Wohnumfeld sowie eine bereits weit fortgeschrittene Projektvorbereitung.

Genehmigtes Neubauprojekt

Für den vorderen Grundstücksbereich liegt eine vollständige Baugenehmigung (samt Baumgutachten), erteilt im April 2025 vor, wodurch eine hohe rechtliche und planerische Sicherheit gegeben ist.

Das genehmigte Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf moderne Wohneinheiten. Der Wohnungszuschnitt ist optimal auf die Nachfrage in dieser Lage abgestimmt und eignet sich sowohl für eine hochwertige Vermietung als auch für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen. Zur Umsetzung des Neubaus ist lediglich der Abriss einer bestehenden Doppelgarage erforderlich, sodass größere Abrisskosten entfallen und ein zügiger Baustart möglich ist.

Bestandsdoppelhaus mit flexibler Nutzung

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein Bestandsdoppelhaus aus dem Baujahr 1975. Jede Haushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> zzgl. Keller.

Die Doppelhaushälften sind derzeit befristet vermietet und können mietfrei übergeben werden. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten – von der Fortführung der Vermietung über eine Eigennutzung bis hin zu einer zukünftigen Weiterentwicklung des Grundstücks.

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft, Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.

## Sonstiges

Dieses Angebot vereint ein großzügiges Grundstück, ein bereits genehmigtes Neubauprojekt mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche, geringen Abrissaufwand sowie ein werthaltiges Bestandsdoppelhaus mit flexibler Übergabemöglichkeit. Eine seltene Kombination aus Planungssicherheit, Lagequalität und Entwicklungspotenzial in einer der besten Wohnlagen Hamburgs.

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft, Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.

## Lage

Poppenbüttel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Hamburger Norden. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe. Die Nähe zum Alstertal sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Hamburger Flughafen unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Die Immobilie wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft, Besichtigungen sind jederzeit nach Absprache möglich.

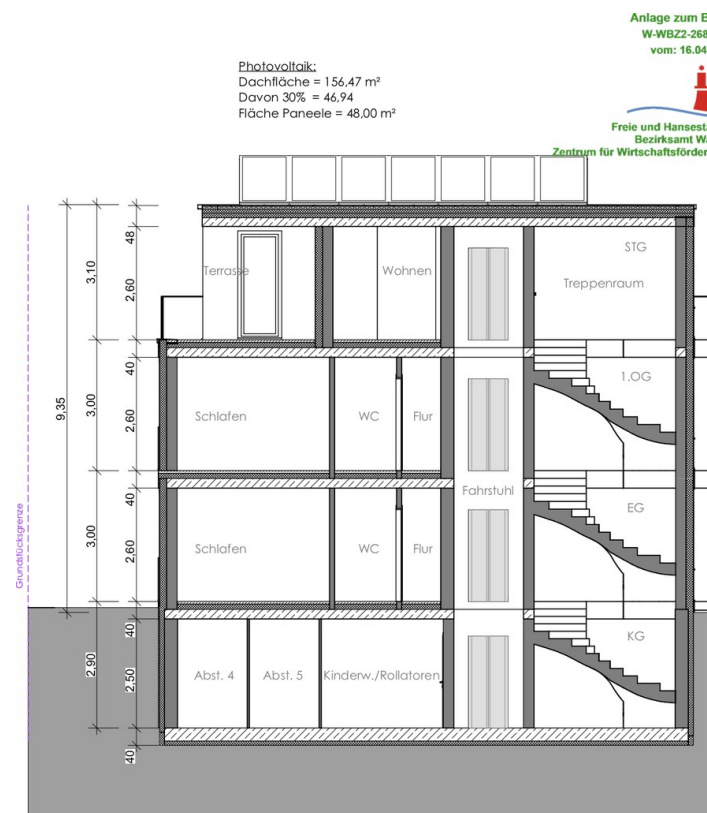
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Liegenschaftskarte

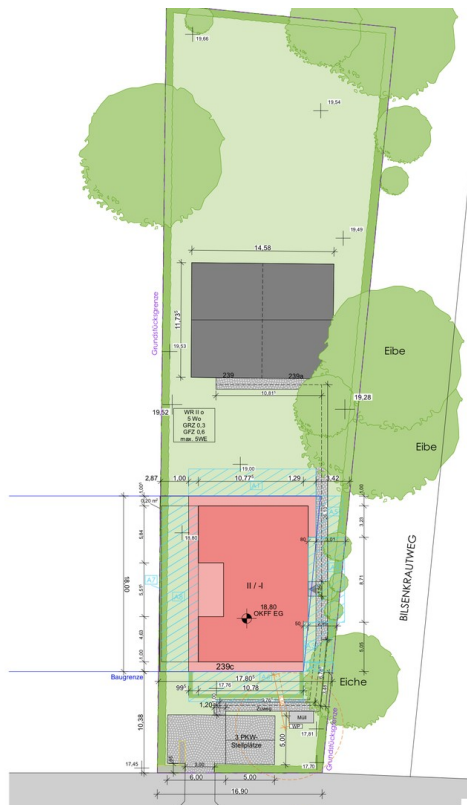


Neubauplanung (Schnitt)

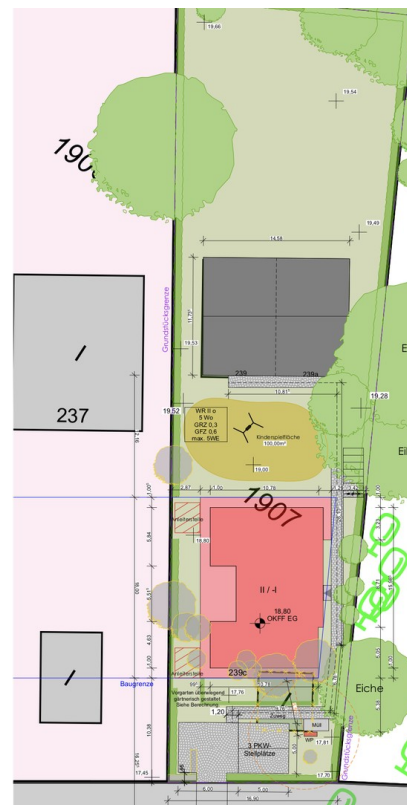
# Exposé - Galerie



Neubauplanung (Ansicht)



Lageplan Neubau/Bestand



Lageplan Neubau/Bestand



# Exposé - Galerie



Doppelhaus (Hausansicht)



Doppelhaus (Hausansicht)



# Exposé - Galerie



Doppelhaus (Rückansicht)



Grundstücksbereich (Vorne)



Grundstücksbereich (Hinten)



# Exposé - Galerie



Grundstücksbereich (Vorne)