

Exposé

Wohnen in Hamburg

Investment-Chance: Kompaktes Baugrundstück in Bestlage von Bergedorf-Süd



Objekt-Nr. OM-477161

Wohnen

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Weil

Holtenklinker Straße 26
21029 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Grundstücksfläche	454,00 m ²
-------------------	-----------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich ein Filetstück für den Wohnungsbau im Hamburger Osten. Auf 454 m² bietet dieses Eckgrundstück die perfekte Fläche für ein hochwertiges, überschaubares Neubauprojekt (z. B. ein Mehrfamilienhaus oder exklusive Stadtwohnungen) in einer der wertstabilsten Lagen Hamburgs.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Optimale Größe:** Die 454 m² ermöglichen eine effiziente Ausnutzung für modernen Geschosswohnungsbau in einem gewachsenen Wohnumfeld.
- **Top-Mikrolage:** Fußläufig zum Bergedorfer Schloss, dem Schlosspark und der belebten Fußgängerzone Sachsenteer (5 Min.)
- **Perfekte Anbindung:** Nur ca. 20 Minuten mit der S-Bahn in die Hamburger City; künftiger ICE-Halt (ab 2026) wertet den Standort zusätzlich auf.
- **Hohe Nachfrage:** Der Miet- und Kaufmarkt in Bergedorf-Süd ist geprägt von einem knappen Angebot bei gleichzeitig hoher Begehrlichkeit.

Dieses Grundstück ist die ideale Gelegenheit für Bauträger, die auf Qualität statt Masse setzen und ein renditestarkes Projekt in einem charmanten, urbanen Umfeld realisieren möchten.

Der Abriss des Altbestands geht zu Lasten des Käufers.

Sonstiges

Makleranfragen nur

Lage

Weitere Informationen s. Exposé

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Baugrundstück in zentraler Lage von Hamburg-Bergedorf



1. Objektübersicht

Adresse: Holtenklinker Straße 26, 21029 Hamburg

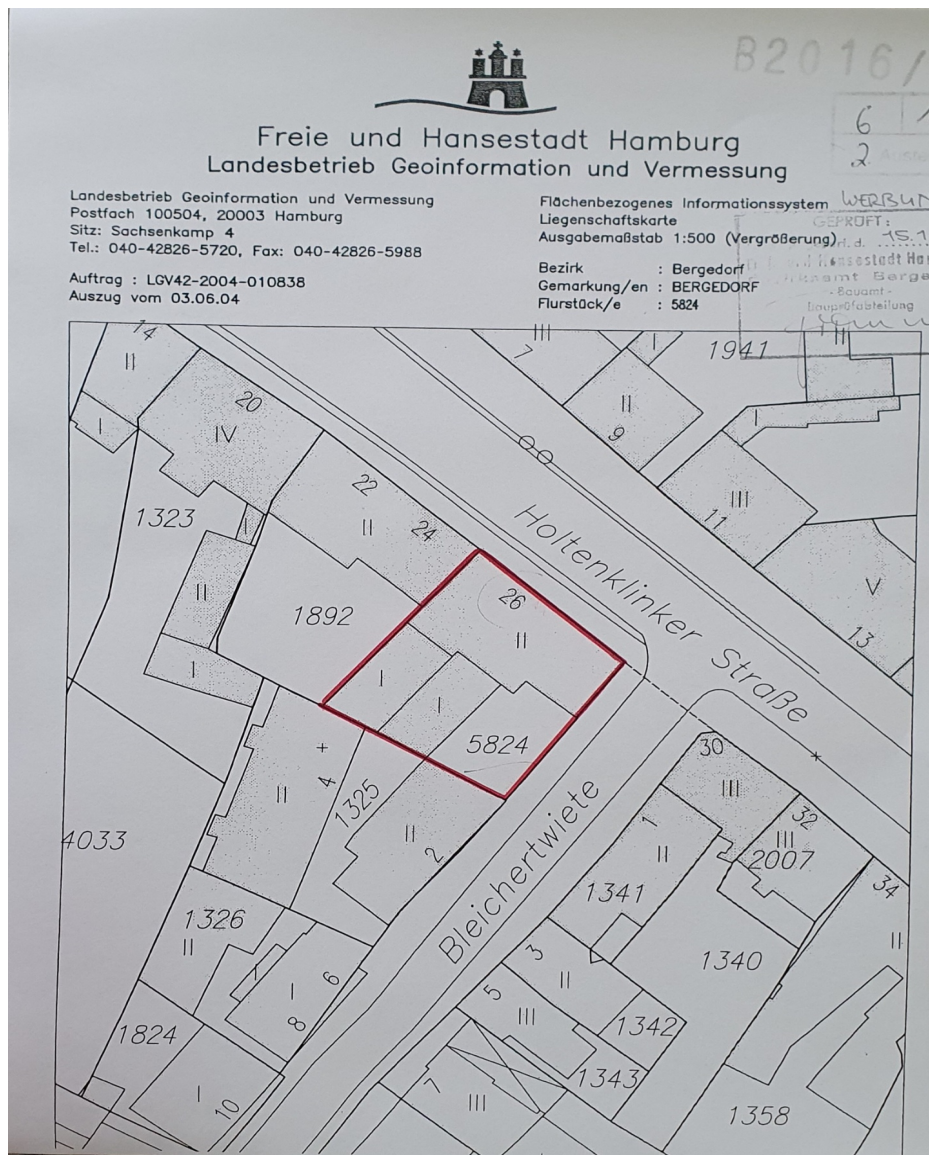
Grundstücksfläche: Das Flurstück 5824 umfasst ca. 454 m².

Objektart: Wohnbaugrundstück

Aktueller Status: Es befindet sich derzeit noch ein Bestandsgebäude (ehemals Gastronomie "BeLaMi") auf dem Grundstück.

Baulasten: Keine

Grundbucheintrag vorhanden und nach Absprache einsehbar.



2. Lagebeschreibung

Zentrale Anbindung: Das Grundstück liegt direkt im belebten Bereich von Bergedorf. Der **Bahnhof Bergedorf** ist schnell erreichbar, von wo aus die Hamburger Innenstadt in nur etwa **20 Minuten** per S-Bahn erreicht wird.

Fernverkehr: Zügige Auffahrt auf die B5, A25 (Richtung Geesthacht) und das Kreuz Hamburg-Ost (A1/A24).

Infrastruktur: In direkter Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Gastronomiebetriebe.

Umgebung: Das Viertel ist geprägt durch eine Mischung aus historischem Charme (nahegelegenes Bergedorfer Schloss) und moderner Wohnbebauung.

Bildung: Großes Angebot an Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien im direkten Umkreis.

Freizeitwert: Perfekter Ausgangspunkt für Aktivitäten an der Bille, der Elbe oder im nahen Sachsenwald.

3. Bebauung & Potenzial

Nutzung: Das Areal ist im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** ausgewiesen. Es eignet sich ideal für die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses oder einer hochwertigen Stadthausbebauung, ähnlich wie aktuelle Projekte in der Nachbarschaft, dort befinden sich bereits 3-4 Stöckige Wohngebäude.

Bebaubarkeit: Laut Bauamt unterliegt das Flurstück 5824 dem Baustufenplan „BSBergedorfNeufassung_1957“. Es dürfen Wohngebäude mit max. 3 Vollgeschossen als geschlossene Bauweise errichtet werden. Ein Staffelgeschoss sei möglich.

Nachfrage: Bergedorf gilt als der „grünste Bezirk“ Hamburgs mit hoher Lebensqualität, was die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigert.

4. Kontaktdaten:

Michael Weil
Tel.: 01636934512
Email: mike.weil@gmx.de (bevorzugt)

Alle weiteren Informationen nach Absprache.