



Investment - Wohnen - Entwicklung

Baugrundstück

Teichstrasse 7a, Wentorf bei Hamburg

Die Gelegenheit

Ein vorbereitetes Baugrundstück mit mehreren Perspektiven

Zum Verkauf steht das rückwärtig gelegene Baugrundstück Teichstraße 7 mit ca. 504 m² in Wentorf bei Hamburg. Die Lage, die bereits geleisteten Vorarbeiten und die frühere Genehmigung eröffnen unterschiedliche Entwicklungswege – vom Mehrfamilienhaus bis zum privaten Einfamilien- oder Doppelhaus.

504 m²

Grundstücksfläche

bis 0,60

beantragte GRZ

130.000€

Vorleistungen

Für Sie vorbereitet

Für das Grundstück bestand bereits eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und Tiefgarage. Planung, Zufahrt und wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen wurden bereits vorbereitet. Ein Käufer übernimmt damit kein Projekt am Nullpunkt.

- für Investoren, Bauträger und Projektentwickler
- für Private Bauherren und Familien
- Entwicklung als MFH, EFH oder DHH

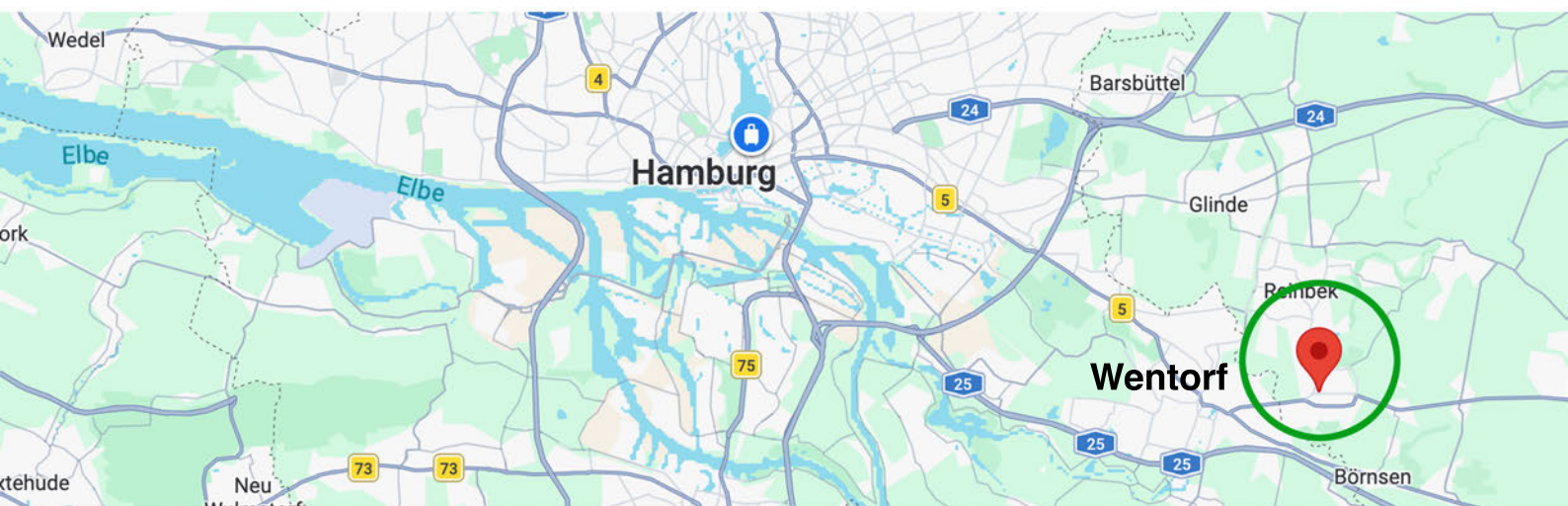
Lage | Teichstraße 7a



Zwischen Ruhe und Stadtleben

Die Teichstraße zählt zu den **attraktiven Mikrolagen** in Wentorf bei Hamburg. Das Ortszentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar. Gleichzeitig liegt das Grundstück in einer angenehm ruhigen Wohnstraße und verbindet damit **kurze Wege mit einem hohen Maß an Wohnqualität**.

Auch die Anbindung an Hamburg ist hervorragend: Die Hansestadt ist schnell und unkompliziert erreichbar, sodass sich die Lage ideal für Menschen eignet, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf die Nähe zu Hamburg zu verzichten.



Grundstücksplanung

Klar erschlossen - sicher geplant

Dem rückwärtigen Baugrundstück ist die vordere Wege- und Zufahrtsfläche zugeordnet, wodurch die Erschließung dauerhaft gesichert ist. Über die großzügige gemeinsame Auffahrt gelangt man direkt zum Grundstück sowie linksseitig zur möglichen Tiefgaragenzufahrt.

Damit bestehen klare Erschließungsverhältnisse und Planungssicherheit.



Planungsrecht & Potential

GRZ bis 0,60 – bereits früher genehmigt

Im Rahmen der früheren Baugenehmigung wurde für das Grundstück eine GRZ bis 0,60 genehmigt. Die ursprüngliche Genehmigung ist inzwischen ausgelaufen. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Bauantrag gestellt – erneut mit einer GRZ bis 0,60.

2022:

5 Wohneinheiten

mit Tiefgarage genehmigt

Viel Platz für neuen Wohnraum

Auch auf dem direkten Nachbargrundstück wurde eine GRZ von 0,60 genehmigt und entsprechend realisiert. Die erneut beantragte Ausnutzung ist daher keine rein theoretische Größenordnung, sondern in unmittelbarer Nachbarschaft bereits umgesetzt.

Bei einer Grundstücksfläche von ca. 504 m² und einer GRZ von bis zu 0,60 ergibt sich eine mögliche **Gebäudegrundfläche von ca. 302 m²**; bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss erscheint damit eine **Wohnfläche von ca. 600 m² realisierbar** – vorbehaltlich der konkreten Planung und behördlichen Genehmigung

Planungsrecht & Potential

Nahezu 130.000 € bereits investiert

Die bisherigen Investitionen reduzieren für einen Erwerber den typischen Vorlauf eines unvorbereiteten Baugrundstücks. Vorhandene Unterlagen und bereits geschaffene Infrastruktur können Zeit, Abstimmung und Kosten sparen.

Vorleistungen

- vollständige Planung des bisherigen Mehrfamilienhausprojekts durch einen Architekten
- umfangreiche Planungs- und Genehmigungsunterlagen
- bereits hergestellte gemeinsame Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück
- entsprechende Rechte zur Nutzung der Zufahrt
- bereits vorbereitete Leitungswege bzw. Leerrohre innerhalb der Zufahrt
- Möglichkeit zur Nutzung der bereits vorhandenen bzw. vorgesehenen Regenwasserableitung
- insgesamt bislang nahezu 130.000 € Investitionen in Planung, Vorbereitung und Infrastruktur

Drei Entwicklungsrichtungen

Unterschiedliche Wohnkonzepte

Die folgenden Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie verschieden das Grundstück entwickelt werden könnte. Sie sind keine genehmigten Planungen und ersetzen keine Prüfung durch Architekten und Behörden.



Mehrfamilienhaus

Kapitalanlage und Projektentwicklung



Einfamilienhaus

Großzügiges privates Wohnen



Doppelhaus

Großzügiges privates Wohnen



Option 1 - Investment

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Die frühere Genehmigung für fünf Wohneinheiten bildet eine konkrete historische Grundlage für die weitere Projektentwicklung. Die vorhandene Planung kann geprüft, angepasst und –vorbehaltlich neuer Genehmigung – fortgeführt werden.

- **Frühere Baugenehmigung für fünf Wohneinheiten mit Tiefgarage**
- **Hohe Grundstücksausnutzung früher bereits genehmigt**
- **Planungs- und Genehmigungsunterlagen vorhanden**
- **Interessant für Bestandshalter, Projektentwickler und Bauträger**



Option 2 - **privates wohnen**

Großzügiges Einfamilienhaus

Eine weniger intensive Bebauung kann ein geschütztes, hochwertiges Wohnumfeld in rückwärtiger Lage schaffen. Die Visualisierung zeigt beispielhaft ein modernes Haus mit großen Fensterflächen, Staffelgeschoss und Tiefgarage.

- **Privates Wohnen auf ca. 504 m² Grundstück**
- **Moderne Architektur mit bodentiefen Fenstern**
- **Rückwärtige, geschützte Lage**
- **Individuelle Neuplanung nach persönlichen Anforderungen**



Option 3 - Zwei Einheiten

Modernes Doppelhaus

Vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung ist auch ein Doppelhaus denkbar. Zwei klar getrennte Haushälften können Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Vermietung ermöglichen.

- **Zwei eigenständige Hauseingänge und Wohnbereiche**
- **Mögliche Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**
- **Gemeinsame infrastrukturelle Basis**

Übersicht

Grundstück auf einen Blick

Planungs- und Genehmigungsunterlagen können bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden. Ich beantworte jede Anfrage zeitnah und freue mich über einige Informationen zu Ihrem geplanten Vorhaben.

Key Facts:

Adresse	Teichstraße 7, Wentorf bei Hamburg
Grundstück	ca. 504 m²
Lage	rückwärtig und geschützt
Frühere Genehmigung	5 WE mit Tiefgarage
GRZ	bis 0,60 früher; erneut beantragt
Nachbargrundstück	GRZ 0,60 genehmigt und realisiert
Infrastruktur	Zufahrt & Leitungswege vorbereitet
Vorleistungen	nahezu 130.000 €
Optionen	MFH, EFH oder Doppelhaus
Preis	379.000 €

Teichstraße 7a

Kontakt

m@unu.de

01778088888

Ich freue mich
auf Ihre Nachricht!

Ihr Marco Pe

A stylized, handwritten signature in white ink, appearing to be 'Marco Pe', located below the printed name.