

Rosengarten

# Attraktives Baugrundstück in begehrter Wohnlage

???????? ?????: 25095028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ?????: 299.000 EUR • ????? ??: 1.090 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ???????????? ????????????????

??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

?? ??? ??????

|                    |          |                  |                                                                                       |
|--------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????? | 25095028 | ????? ???????    | 299.000 EUR                                                                           |
|                    |          | ?????            | ?????????                                                                             |
|                    |          | ???????????????? |                                                                                       |
|                    |          | ???????????      | Käuferprovision<br>beträgt 6,25 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

?? ????????



??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

?? ????????



??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein ideell zu teilendes, außergewöhnliches Grundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen der Region. Das Grundstück umfasst eine Fläche von insgesamt 976 m<sup>2</sup>, hinzu kommt eine anteilige Zufahrt mit ca. 114 m<sup>2</sup>. Es bietet ideale Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihres Wohntraums.

Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1 eröffnet sich Ihnen großzügiger Gestaltungsspielraum – perfekt geeignet für den Bau eines Einfamilienhauses mit viel Platz und Lebensqualität. Nach individueller Absprache und entsprechender Preisverhandlung ist auch eine Erhöhung der GFZ auf 0,15 (349.000 €) oder 0,2 (399.000 €) möglich. Die Bebauung richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Emmetal“, der eine klare und verlässliche Grundlage für Ihre Planungen bietet.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um Ihr persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ?????????: 25095028 - 21224 Rosengarten

??? ??? ??? ???????????

Das Grundstück befindet sich im begehrten Rosengarten-Ehestorf, nur wenige Hundert Meter hinter der Hamburger Landesgrenze. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln des HVV erreichen Sie die Hamburger Innenstadt bequem, und auch die Bundesautobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Umgebung – beispielsweise im nahegelegenen Vahrendorf sowie in den Hamburger Stadtteilen Neuwiedenthal und Neugraben.

Für Familien besonders attraktiv: Eine Schulbushaltestelle befindet sich ganz in der Nähe und ermöglicht eine gute Anbindung an die Schulen des Landkreises Harburg in Vahrendorf, Nenndorf und Hittfeld. Zusätzlich liegt eine Rudolf-Steiner-Schule in der näheren Umgebung.

Ehestorf verbindet das Beste aus zwei Welten: die unmittelbare Nähe zur Metropole Hamburg und gleichzeitig eine ruhige, grüne Wohnlage. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spaziergänge, Wanderungen, Jogging oder Radtouren in den umliegenden Wäldern, Reitsport oder weitere vielfältige Sportangebote.

Auch kulturell und naturnah hat die Region viel zu bieten: Der Wildpark Schwarze Berge und das Freilichtmuseum am Kiekeberg befinden sich in kurzer Entfernung.

??????? ???????: 25095028 - 21224 Rosengarten

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Syring

---

Neue Straße 16, 21244 Buchholz

Tel.: +49 4181 - 99 849 0

E-Mail: nordheide@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)