

## KURZ – OFFERTE

### Baugrundstück für ein Einfamilienhaus Notkestraße 101 Hamburg/Groß Flottbek

Lage:	Das Baugrundstück liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft im beliebten Hamburger Stadtteil Groß Flottbek. Der Stadtteil Groß Flottbek ist wesentlich von Wohngebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung geprägt. Wegen seiner stadtnahen Lage, der günstigen Verkehrsverbindungen und der Nähe zum Elbstrom ist Groß Flottbek ein bevorzugtes Wohngebiet. Das nahe gelegene Elbufer, der Volkspark und Jenischpark bieten vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung an die Hamburger Innenstadt erfolgt mit dem PKW über die B 431 und mit der Bahnlinie S1 ist die Innenstadt in Kürze zu erreichen. Gute Einkaufsmöglichkeiten finden sich zudem in den Fachgeschäften an der Waitzstraße sowie im nahe gelegenen Elbe-Einkaufszentrum. Im Stadtteil Groß Flottbek sind ferner diverse öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten vorzufinden.
Flurstück:	3994, 3993-1
Grundstücksnummer:	4159
Grundstücksgröße ca.:	628 m <sup>2</sup>
Preis je m <sup>2</sup> :	€ 341,--
Kaufpreis ca.:	€ 214.148,--
Baurechtliches und Planung:	Es liegt ein Vorbescheid vor, nach welchem die Bebauung mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Walmdach (30° Neigung) genehmigungsfähig ist. Grundlage für die Entscheidung ist der Baustufenplan Bahrenfeld sowie die im Vorbescheid aufgeführten Entscheidungen, Nebenbestimmungen und Hinweise. Bei der Planung sind insbesondere naturschutzrechtliche Anforderungen – wie der Erhalt der Straßenbäume, Vornahme von Ersatzbepflanzungen – zu beachten. Das Grundstück wird zurzeit von der Verkäuferin gemäß § 5 der Kampfmittelverordnung sondiert.
Erschließung:	Das Grundstück wird einschließlich der Beiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Straße sowie der Sielbaubeiträge für Mischwassersiel verkauft.
Besonderheiten:	Das Baugrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zur nördlich gelegenen Wohnunterkunft der f & w fördern & wohnen AöR und ist in der Fluglärm-schutzzone 3 gelegen. Gemäß dem Altlastenhinweiskataster liegt das Grundstück auf einer Fläche des ehemaligen Flugplatzes Bahrenfeld (Munitionsverdachtsfläche des Kampfmittelräumdienstes). Hinweise auf Bodenverunreinigungen bzw. Grundwasserbelastungen sind nicht bekannt.
Provision:	Bei Vertragsabschluss hat der Käufer an die PMC Immobilienmanagement GmbH eine Provision in Höhe von 2,96% inkl. gesetzl. MwSt. des Kaufpreises zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.
Kaufnebenkosten:	Sind vom Käufer zu tragen.
Hinweis für Makler:	Die Mitbearbeitung durch einen Makler ist ausgeschlossen.

