

## Große Möglichkeiten in schöner Natur (unweit von Hollenstedt)

---

Objekt-Nr HI-160  
21279 Appel / Dierstorf

---

**Kaufpreis: 420.000,00 €**

Hübner Immobilien | Olaf Hübner  
Waldstraße 2g  
Tel. +494105580390  
Email [info@huebner-immobilien.com](mailto:info@huebner-immobilien.com)  
[www.huebner-immobilien.com](http://www.huebner-immobilien.com)

## Daten im Überblick

|             |            |
|-------------|------------|
| ImmoNr      | HI-160     |
| Objektart   | Grundstück |
| Objekttyp   | Wohnen     |
| Nutzungsart | Wohnen     |

|                  |                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------|
| Vermarktungsart  | Kauf                                                    |
| Grundstücksgröße | ca. 5.004 m <sup>2</sup>                                |
| Kaufpreis        | 420.000,00 €                                            |
| Außen-Provision  | 3% Makler-Courtage bez. auf den<br>Kaufpreis inkl. Mwst |



Mikro-Lage

## Lage

Dierstorf Heide ist ein kleines Siedlungsgebiet südlich von Hollenstedt, wo einst ein bekannter deutscher Sportler sich sehr lange sehr wohl fühlte.

Das Dorf Hollenstedt selbst ist eine attraktive und familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Harburg, welches auch für die Jüngsten mit dem Rad gut zu erreichen ist. Der idyllische Ort verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Verkehrsanbindung und einer ausgebauten Infrastruktur – ideal für Pendler, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen. Hollenstedt liegt im Dreieck Buxtehude (mit seiner schönen Altstadt), Tostedt und Buchholz.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Nordheide bietet dieses Grundstück unweit vom Rollbach ein hohes Maß an Lebensqualität. Wälder, Wiesen und Felder prägen das Umfeld und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Durch die direkte Anbindung an die Autobahn A1 (Anschlussstelle Hollenstedt) sind die Städte Hamburg, Bremen und Hannover schnell erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30–40 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Ergänzend bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie nach Buchholz in der Nordheide und Winsen (Luhe).

Hollenstedt verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken sowie gastronomischen Angeboten. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort; weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Städten gut erreichbar. Der Sportverein bietet viele Sportarten an und ist für seine gute Handballsparte bekannt.

## Beschreibung

Es handelt sich bei diesem Grundstück um ein allgemeines Wohngebiet in intakter Natur mit einem vorhandenen Bebauungsplan. Dieses Grundstück kann in zwei gleich große Grundstücke real geteilt werden. Bei einer möglichen Teilung sollten beide Teilgrundstücke eine Größe von mindestens 2.500qm haben, da man dann jeweils ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten bauen kann. Selbstverständlich ist auch ein Einzelhaus von bis 360 Quadratmetern Wohnfläche möglich.

Die maximale Grundfläche eines solchen Einzelhauses beträgt 150qm, die maximale Firsthöhe 9m.

Nach einer groben Einschätzung kann ein solches Haus maximal, insgesamt ca. 180 Quadratmeter Wohnfläche im Erd- und im Dachgeschoß haben. Eine detaillierte Architektenplanung ist dafür notwendig.

Als Beispiel scheint ein Generationshaus mit 60 Quadratmeter im Erdgeschoß und 120 Quadratmeter im Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einer Ausbaureserve im Spitzboden hier möglich. Aktuell befindet sich ein altes Ferienhaus auf dem Baugrundstück, sowie zwei noch junge, hier notwendige Bio-Kläranlagen.

## Ausstattung

Strom, Wasser, Internet.

Bitte den Passus im Bebauungsplan beachten:

Auf den Baugrundstücken ist zu 70 % der Fläche eine Bestockung mit Bäumen und Sträuchern

der standortgerechten Waldvegetation zu erhalten. Zur notwendigen Belichtung

des Wohnhauses dürfen maximal 30 % der gesamten Grundstücksfläche freigelegt werden. Ist der waldartige Gehölzbestand auf den Baugrundstücken auf weniger als 70 % zurückgegangen, so ist dieser durch Neupflanzungen wieder herzustellen. Die Gehölzbestände auf den Grundstücken sind in gemischte Laub-/Nadelholzbestände umzuwandeln. Entwicklungsziel sind Laub- und Nadelgehölze in einem Mischungsverhältnis von 2 : 1.

## Sonstige Angaben

Gern zeigen wir Ihnen diese Immobilie nach Absprache auch am Wochenende.

## Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

### Hübner Immobilien | Olaf Hübner

Waldstraße 2g  
21224 Rosengarten

Telefon: +494105580390  
Email: [info@huebner-immobilien.com](mailto:info@huebner-immobilien.com)  
[www.huebner-immobilien.com](http://www.huebner-immobilien.com)

### Ihr Ansprechpartner

#### Olaf Hübner

Waldstraße 2g  
21224 Rosengarten

Telefon: +4915150647404  
Mobil: +4915150647404  
Fax: +49 4105 58039 1  
Email: [info@huebner-immobilien.com](mailto:info@huebner-immobilien.com)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.