

ite

**Individuelle
Doppelhaushälfte direkt
am Klecker Wald in einer
Sackgasse bauen
(Ostseite). Top-Lage!**

Objekt-Nr HI-166
21224 Rosengarten

Kaufpreis: 266.000,00 €

**Große
Doppelhaus
individuell p**

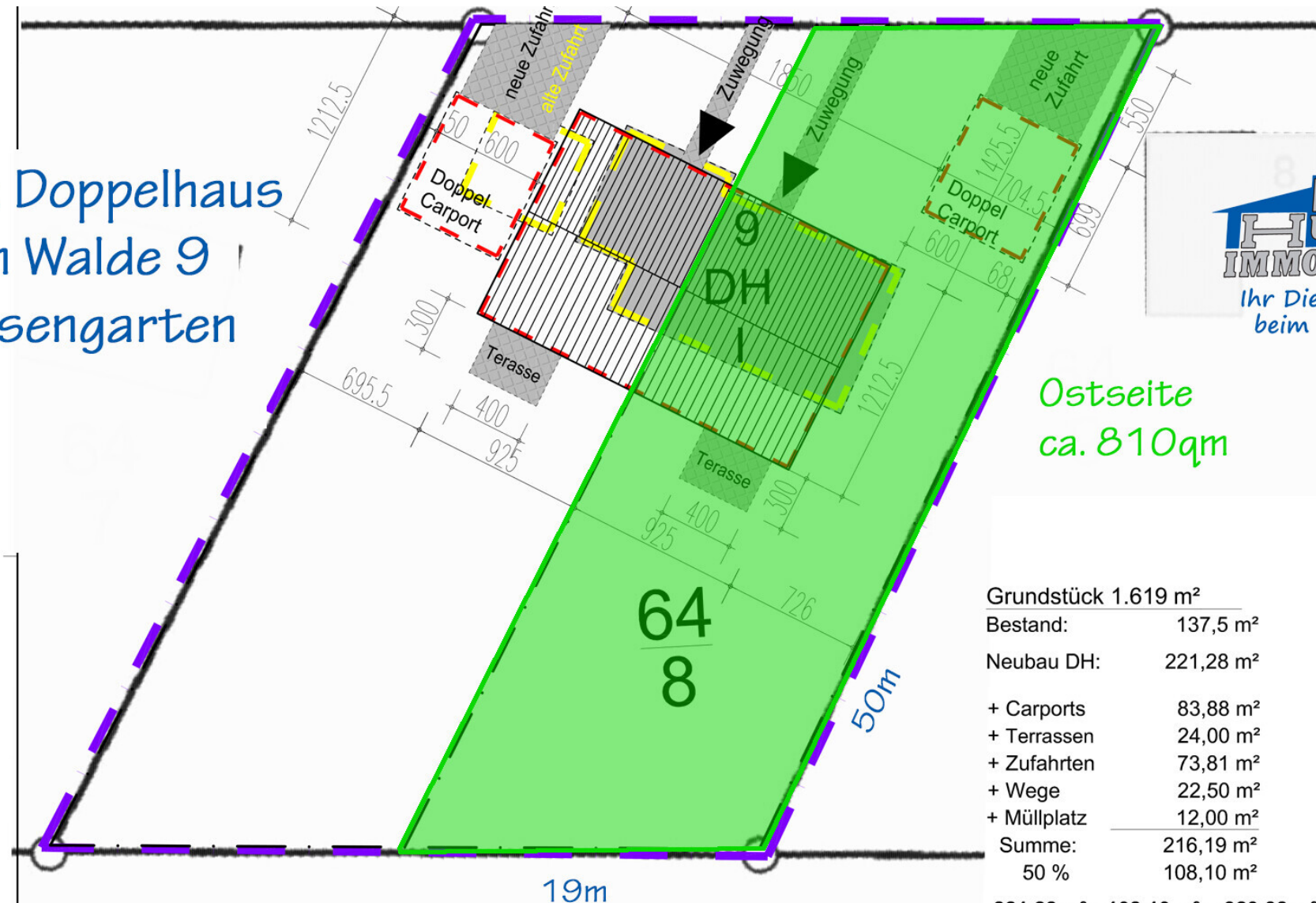
Hier
erklärt

Daten im Überblick

ImmoNr	HI-166
Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksgröße	ca. 810 m ²
GRZ	0,2

Erschliessung	Erschlossen
Bebaubar nach	Nachbarbebauung (§34BauGB)
Bebaubar mit	Doppelhaus, Einfamilienhaus, Garagen, Garten
Kaufpreis	266.000,00 €
Außen-Provision	5% Makler-Courtage inkl. MwSt. bez. auf den Kaufpreis zu Lasten des Käufers

Gr. Doppelhaus Am Walde 9 Rosengarten



Ostseite
ca. 810qm

Grundstück 1.619 m²	
Bestand:	137,5 m²
Neubau DH:	221,28 m²
+ Carports	83,88 m²
+ Terrassen	24,00 m²
+ Zufahrten	73,81 m²
+ Wege	22,50 m²
+ Müllplatz	12,00 m²
Summe:	216,19 m²
50 %	108,10 m²

Ostseite BV

Lage

"Wie Schweden, nur mit HVV Bahnhof!" titelt vor Jahren ein glücklicher Kunde über Klecken. Dieses Grundstück liegt in der Siedlung Am Walde direkt am Klecker Wald in Rosengarten. Mit dem Rad, mit dem E-Bike oder mit dem Auto fährt man schnell nach Klecken, Bendestorf oder auch nach Buchholz. Die Siedlung erfuhr ihre Anfänge mit der einstigen Waldburg-Gaststätte, die in den 1950er Jahren, Wanderern und speziell Film-Interessierten, die vom Kleckener Bahnhof zu den Bendestorfern Filmstudios „pilgerten“, einen willkommenen Halt bot. Die beliebte Siedlung hat sich in den letzten 8 Jahren erneuert. Beim jüngsten Siedlungsfest zählte man über 20 Kinder und Jugendliche, die sich morgens am Schulbus-Halt treffen.

Durch ein kleines Waldstück sind es nur etw 900 Meter zum Fußballplatz, wo der FC Rosengarten in allen Altersklassen eine Spielmöglichkeit für beide Geschlechter bietet. Etwas weiter ist es bis zur modernen Großfeldhalle, in der der SC Klecken insbesondere Badminton und Tischtennis mit Erfolg anbietet. Hier findet sich auch eine Outdoor- Skateranlage.

Den HVV Bahnhof (HVV Großbereich) erreicht man auch mit dem Fahrrad. In nur 21 Minuten fährt der Metronom von Klecken bis zum Hamburger Hbf, da der Zug nur noch in Hittfeld und in Harburg (Bhf beim Phönix Center) hält. Geschäftsreisende erreichen die Abflughalle am Hamburger Airport ab Klecken sicher ohne Staus mit dem HVV für unter € 5,- in 60 Minuten. Etwas mehr als 60 Minuten sind es mit der Bahn zum Bremer ICE Bahnhof. Das etwa 8 km entfernte Horster Dreieck / Maschener Kreuz ist ein wirkliches „Katapult“, womit man per Auto viele Ziele im Norden schnell erreicht. Zu einem der größten Einkaufszentren auf der grünen Wiese (Obi, Media Markt, Famila, Möbel Kraft) sind es nur 8km nach Buchholz, was "ein Mehr an Freizeit am Sams-

tag" bedeutet. Klecken und der Nachbarort Eckel faszinieren, weil relativ hoch gelegen, mit ihren Weitblicken über bestellte Felder.

Beschreibung

Hier gibt es die Idee, dass wir zwei sympathische Bauherren finden, die gemeinsam den Bau eines Doppelhauses in Klecken direkt am Klecker Wald beauftragen. Vor dem Ankauf moderieren wir die Gespräche und stehen für die Aufstellung eines groben Kostenplanes mit dem präferierten Bauunternehmen zur Verfügung.

Das zum Verkauf stehende Grundstück mit Abrissobjekt befindet sich in einer absolut ruhigen, kinderreichen Sackgasse. An der Südgrenze des Grundstückes grenzt direkt der Klecker Wald. Die Laubfärbung im Frühjahr und im Herbst wird hier aus dem Neubau heraus intensiv sichtbar sein. Der Abstand zum Wald ist aber groß genug, so dass eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach (bei 1,5 Geschossen) nicht verschattet werden würde.

Es gibt für diese Siedlung keinen Bebauungsplan. Eine GRZ von 0,2 gilt für die Bebauung als akzeptiert. Auch eine Bauvoranfrage für ein Doppelhaus oder für ein Haus mit zwei Wohneinheiten wurde jüngst positiv beschieden.

Der Abriss eines vorhandenen Altgebäudes ist notwendig.

Ein stilles Gewerbe wird in der Siedlung akzeptiert und wird an der einen oder anderen Stelle in der Nachbarschaft gelebt.

Ausstattung

Kanalisation in der Strasse

Modernes Glasfasernetz von Buchholz Digital

Als anteilige Kosten für den Abriss sind ca. € 15.000,- anzusetzen.

Sonstige Angaben

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

Stets lockt der nahe Klecker Wald, dessen Hünengrab (Jungsteinzeit) eines der ältesten menschlichen Zeitzeugnisse in und um Hamburg ist! I

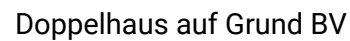
Der große REWE Markt Burmeister mit einer Frischetheke und einer Bäckerei hat in Klecken von 7h bis 22h geöffnet.

Wahrscheinlich sind es die kurzen Wege und die geringen Pendlerzeiten, dass sich die Menschen ein wahres Freizeitparadies in Klecken und Eckel geschaffen haben.

Folgende Merkmale des Dorfes erklären wir Ihnen gern auch im Video: Ärzte, Ausdauersport, Autowaschen, Badminton, Blumenladen, Bogenschiessen, Bolzplätze, Bücherei, Bürgertreff, Chöre, Dat Ole Fösterhuus, Deutsches Rotes Kreuz, Dorfjugend, Fahrschule, Fitness, Floh- & Weihnachtsmarkt, Freibad (3x in Nachbarorten), Friseure (2x), Fußball, Garn & Wolle, Gesundheitssport, Golf in Helmstorf, Grundschule, Gymnastik, Hallenbad (2x in den Nachbarorten), Handball, Heimatverein, Hofläden, Indoor-Kletterturm (Buchholz- Herrenheide), ein italienisches, ein spanisches und ein asiatisches Restaurant in Klecken, Jugendzentrum (Kirche), KFZ- Werkstätten, Kinder - Krippe (2x), Kindergarten (2x), Kirche, Kirchengemeinde, Kunsthandwerkausstellung, Laufftreff,

Leichtathletik, Maibaum, Motorrad-Gruppe, Nordic Walking, Nutzgeflügelausstellung, Nutzgeflügelverein, Orientierungslauf, Osterfeuer, Physio Therapie (2x), Postannahme & Lotto, QiGong, Radsport, Reiterhöfe, Schützenfeste (2x), Schützenverein (2x). Skater Anlage, Spielmannszug (2x), Spielplätze, Sportabzeichen, Sporthalle (groß & klein), Sportverein (2x), Tankstelle, Tennishalle, Tennisplätze, Tischtennis, Turnen, Volleyball, Waldgottesdienst & Pfingstvergnügen, Wandern, Wehren (2x), Zahnarzt, Zumba.

Mit dem E-Bike erreicht man schnell Bendestorf oder Harmstorf, wo das Meinsbur Restaurant, ein italienisches Restaurant, „der Harmstorfer“ sowie die Veranstaltungen (Konzerte/Kino) des Film Museums und des Bendestorfer Bürger- und Kulturforums locken.





Nach Abriss (KI)



Südseite Bestandshaus



heutiger Zugang



Ost West



Ostseite



Rhododendron



Sackgasse



Strassenseite (Nord)



farbenfroh



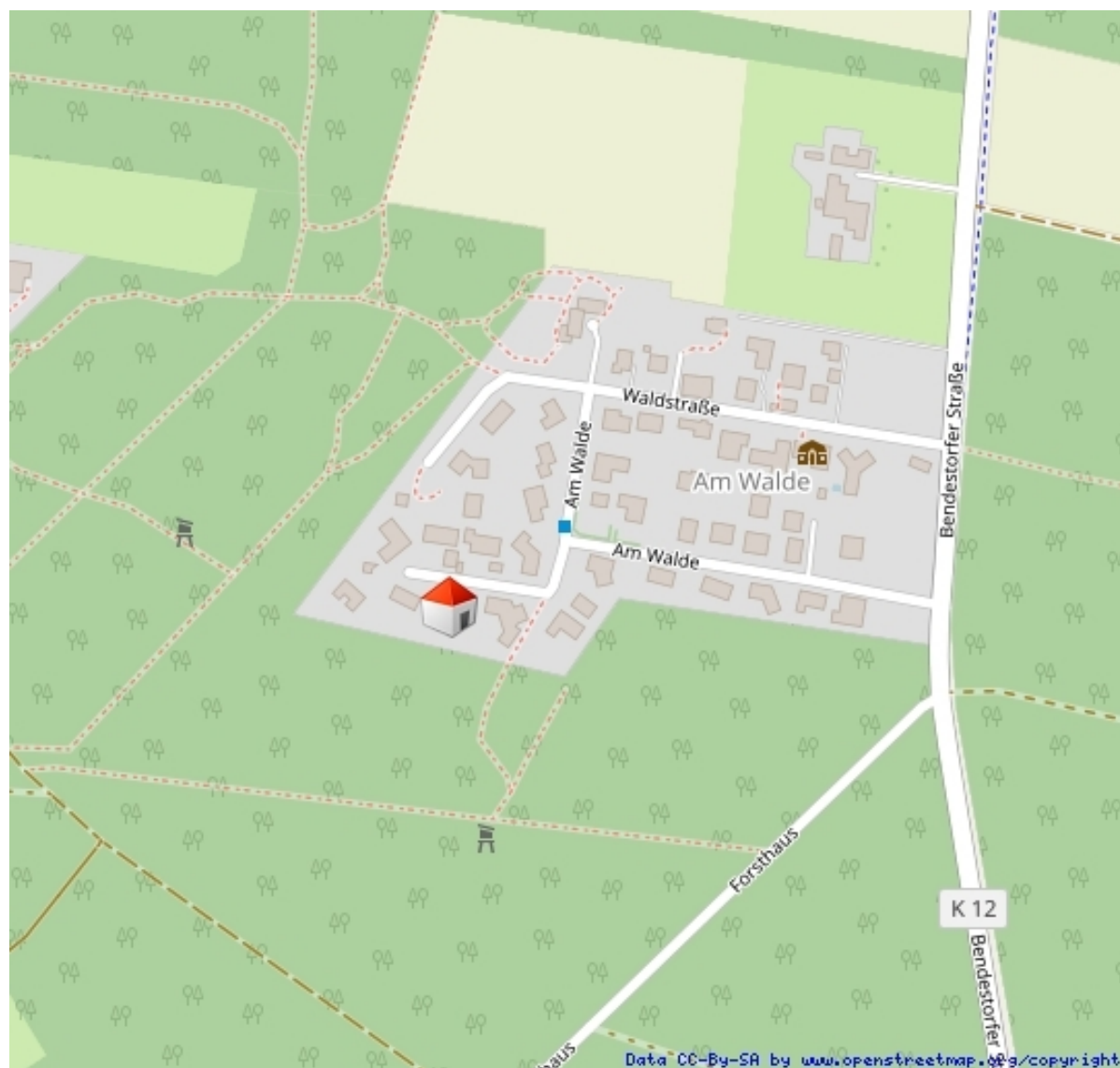
an der Ostgrenze



blüht es im Mai



Heutige Rasenfläche



Lageplan

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Hübner Immobilien | Olaf Hübner

Waldstraße 2g
21224 Rosengarten

Telefon: +494105580390
Email: info@huebner-immobilien.com
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

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.