

# Exposé

## Wohnen in Hamburg

### Zentrales Baugrundstück in Eidelstedt



Objekt-Nr. OM-304624

**Wohnen**

Verkauf: **625.000 €**

Ekenknick 10  
22523 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Grundstücksfläche

657,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Zentrales Baugrundstück direkt im Zentrum von Eidelstedt.
- S21 / S5 in 3 Gehminuten zu erreichen, in 17 Minuten zum HBF. Umbau AKN -> S-Bahn voraussichtlich 2028 abgeschlossen.
- 3 x Wochenmarkt, Supermärkte, Ärzte, Restaurants direkt vor der Tür.
- Baufenster ist unbebaut (15,00m x 8,50m), kann mit 2 Vollgeschossen + Staffel + Keller bebaut werden. ca. 268 qm Wohnfläche, 405 qm Bruttogrundfläche, Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus möglich.
- WA II o, GRZ 0,4 / GFZ 0,8 (B-Plan Eidelstedt 53 vom 22.10.1985, BauNVO 1977). Es wurde keine Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt.
- Altbestand genießt Bestandsschutz, kann abgerissen oder saniert werden. Laut Voranfrage kann der Altbestand auch parallel zu einem Neubau behalten werden.
- Altbestand hat ca. 94 qm Wohnfläche und 109 qm Nutzfläche, ist voll unterkellert und stark sanierungsbedürftig.
- Für die Grundstücke Ekenknick 6, 8, 10, 12, 14, 16 ist ein Baufenster im vorderen Grundstücksteil mit einem Abstand von der Straße von ca. 6 m und einer Tiefe von ca. 15 m ausgewiesen.  
Auf dem Grundstück Ekenknick 10 ist im Bereich des durch den Bebauungsplan ausgewiesenen Baufensters keine Bebauung vorhanden.  
Das bestehende Gebäude liegt außerhalb des Baufensters im hinteren Grundstücksteil. Für das Einfamilienhaus besteht Bestandsschutz. Es ist, inklusive einer Garage, um ca. 1949 gebaut und um 1970 modernisiert worden.

Es liegen folgende Dokumente aus 2022 vor:

- Bodengutachten
- Vermessung
- Altlastenkataster (keine Eintragungen)
- Baulastenverzeichnis (keine Eintragungen)
- Luftbilddauswertung (ca. 80 qm müssten sondiert werden)
- Diverse Leitungsausgänge (Gas, Strom, Entwässerung, etc.)

## Lage

Das Grundstück liegt schön ruhig, dennoch sehr zentral in der Nähe des Einkaufszentrums in Eidelstedt. In der unmittelbaren Umgebung gibt es Supermärkte (Aldi, Penny, Alnatura, Budni, etc.), Kitas, Ärzte, Banken, Sparkassen, einen Wochenmarkt und diverse Fachgeschäfte.

Die nächste Bahn-Haltestelle (Eidelstedt-Zentrum) ist fußläufig in 3 Minuten zu erreichen, das Busdrehkreuz Eidelstedter Platz in nur in 2 Minuten.

Ab 2028 wird die S21 / S5 (S-Bahn) direkt von der Haltestelle Eidelstedt-Zentrum fahren. Die S-Bahn wird dann 17 Minuten bis zum Hauptbahnhof benötigen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Baufeld



Baufeld

# Exposé - Galerie



Baufeld



Eingang

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Dachboden

# Exposé - Anhänge

## 1. Bebauungsanalyse

# Standard Bebauungsanalyse

## Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

### Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße, FINr

670 m<sup>2</sup> 1615

Circa-Angabe; Größe wurde aus Flurkarte rausgemessen

Postleitzahl, Stadt/Gemeinde

22523 Hamburg

Straße, Hausnummer

Ekenknick 10

Bebauungsplan-Nummer

24096

Bebauungsplan Bezeichnung

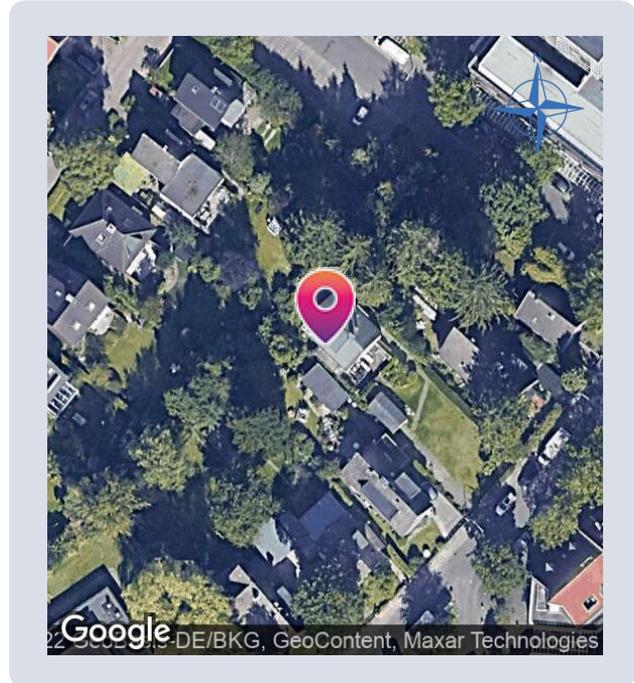
Eidelstedt 53

Inkrafttreten des Bebauungsplans

22.10.1985

Grundlage BauNVO

1977



**Grundflächenzahl (GRZ)**

nicht festgelegt

**Gebäudegrundfläche (GR)**

maßgebend durch Baufenster u. Abstandsflächen

135 m<sup>2</sup>

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

nicht festgelegt

**Geschossfläche (GF)**

Fläche der Vollgeschosse

270 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche (Woflä)**

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen, inkl. Flächen im DG, ohne Erker u. Gauben

ca. 260 m<sup>2</sup>

**Art der Baulichen Nutzung**

WA

**Anzahl Vollgeschosse**

D = ausgebauten Dachgeschoss, kein Vollgeschoss

II (=E+I+D)

**Bauweise**

offen  
(d.h. seitlicher Grenzabstand)

**Bruttogrundfläche (BGF)**

ohne Terrassen, Balkone, KG Flächen, inkl. Flächen im DG, ohne Erker

405 m<sup>2</sup>

**Dachform / Dachneigung**

nicht festgelegt

**Wand-/Traufhöhe (WH/TH)**

nicht festgelegt

**Firsthöhe (FH)**

nicht festgelegt

### Wichtig zu beachten:

Sofern bei der Bestellung keine Hinweise angegeben worden sind, wird bei der Analyse fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei; evtl. vorhandene Baulasten wurden nicht berücksichtigt; Baumschutz- u. Garagenverordnung sind zu beachten; Die ermittelten Werte beziehen sich auf die max. Bebauung gem. Bplan bezogen auf ein unbebautes Grundstück im vorderen Grundstückteil

# Professionelle Bebauungsanalyse | bebauung.online

---

Von: **Bebauung.Online** | service@bebauungonline.de

Dienstag, 4. Jan., 09:14

An: **mail@rwichmann.com**



## Professionelle Bebauungsanalyse

Sehr geehrter Herr Raphael Wichmann

vielen Dank für Ihre Anfrage! Anbei erhalten Sie für Ihr angefragtes Grundstück die Bebauungsanalyse zur weiteren Verwendung.

Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Bauamt Eimsbüttel kann der vordere Teil des Grundstücks gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden, ohne dass dies negative Auswirkungen auf das Bestandsgebäude hat. Das Bestandsgebäude hat Bestandschutz und ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet worden.

Um eine rechtsverbindliche Aussage zur Bebaubarkeit zu erhalten, empfehlen wir einen Antrag auf Vorbescheid beim Bauamt einzureichen, diesen erstellen wir Ihnen inkl. Einreichung beim Bauamt für nur 978€ (netto).

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Erstellung eines Baunatrages.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr bebauung.online-Team



## **MF Bauprojektentwicklungs GmbH**

Billerberg 10  
82266 Inning am Ammersee

Tel: +49 (0) 8143 24192 80

E-Mail: info@bebauung.online

Internet: www.bebauung.online

Sitz der Gesellschaft: München

Registergericht: Amtsgericht München, HRB 252590

Geschäftsführer: Christian Mars, Sebastian Franke