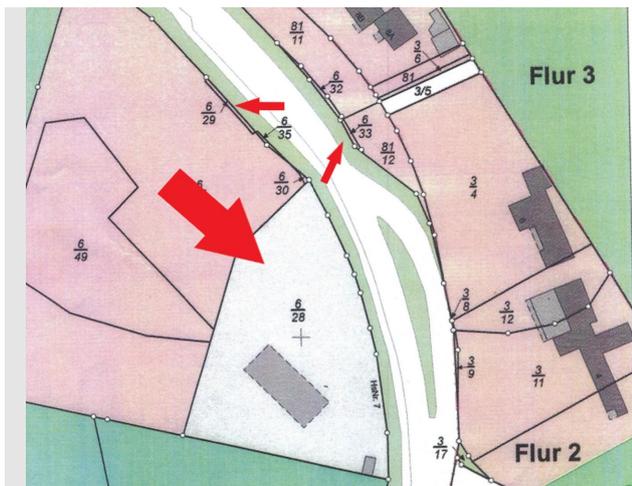


# Exposé

## Gemischt in Rosengarten

**Baugrundstück in hervorragender Wohnlage - Ruhiges  
Gewerbe möglich**



Objekt-Nr. OM-316328

**Gemischt**

Verkauf: **999.900 €**

21224 Rosengarten  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche 3.145,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Baugrundstück ist insgesamt 3.145 m<sup>2</sup> groß. Es bietet dem zukünftigen Eigentümer verschiedenste Projektierungsmöglichkeiten. Gemäß dem gültigen Bebauungsplan für den Bereich im Ort Gemeinde Rosengarten OT Ehestorf, ist dieses das Einzige, welches eine mehrgeschossige Bebauung erlaubt. Zudem ist es besonders, da nur dieses Baugrundstück als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) eingestuft ist. Abweichend zu allen umliegenden Grundstücken sind daher auch gewerbliche Nutzungen denkbar.

Die Realteilungsmöglichkeiten sind gemäß den amtlichen Festsetzungen eingeschränkt.

Dennoch ist auch diese Projektierungsmöglichkeit nicht ausgeschlossen. Im Zuge einer WEG-Teilung könnten auch separate Baugrundstücke entstehen.

Gemäß den offiziellen Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten ohne

Sondergenehmigungen ca. 1.250 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Eigennutzung, Vermietung oder

Weiterverkauf errichtet werden.

## Lage

Ehestorf ist als kleiner Ort der Gemeinde Rosengarten attraktiv gelegen direkt am südlichen Rand Hamburgs. Von hier erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in etwa 25-30 Minuten mit dem Auto, die Hamburger Elbvororte über den Elbtunnel sogar in nur ca. 20 Minuten. Hierfür stehen dank mehrerer Autobahnzubringer auch verschiedene Fahrtrouten zur Verfügung. Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsmittel in direkter Nähe – Die Bushaltestelle mit der Nummer 340 befindet sich direkt vor der Tür. Die Fahrzeit zur nächsten S-Bahn-Station beträgt ca. 7 Minuten.

Ehestorf zeichnet sich insbesondere durch sein stilles und naturverbundenes Auftreten aus, welches durch die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung noch verstärkt wird. So befindet sich nur einige hundert Meter entfernt das bekannte Freilichtmuseum "Am Kiekeberg", an welchem die Historie deutscher Landwirtschaft und Handwerkskunst Jahr für Jahr aufs Neue vermittelt wird. Es liegt zudem der Wildpark "Schwarze Berge" unweit Ihres neuen Wohnsitzes, welcher mit seiner Artenvielfalt besonders bei jüngeren Besuchern Begeisterung hervorruft. Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie mit dem Auto in ca. 5-10 Minuten. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im direkt angrenzenden Vahrendorf, weiterführende Schulen sind in Nenndorf, Hittfeld und Buchholz verfügbar. Diese werden mit dem Schulbus angefahren. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Weiter gibt es eine Waldorf-Schule, welche mit dem Fahrrad bequem oder auch fußläufig erreicht werden kann.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

