



Grundstück mit Zukunftspotenzial

OBJECT ID

21474

MAIN CRITERIA

Address	22415 Hamburg
Object type	Purchase property
Available land	4,170 m²
Condition	Object for demolition

CONTACT

Haferkamp Immobilien GmbH
 Herr Waldemar Arnold
 Bremer Straße 181
 21073 Hamburg
 Phone: +49(40) 766500-821
 E-mail: anfragen@haferkamp-investment.de

DESCRIPTION

Das zum Verkauf stehende Grundstück umfasst eine Fläche von rund 4.170 m² und befindet sich in einer ruhigen, zugleich verkehrsgünstig angebundenen Lage im Hamburger Stadtteil Langenhorn. Die Liegenschaft bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für die Entwicklung eines neuen Gewerbeprojekts als auch vorübergehend für Wohnzwecke.

Derzeit steht auf dem Grundstück ein zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude, das noch bis 2027 von der Deutschen Telekom als Betriebs- und Technikstandort genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen, von denen eine vermietet ist. Nach Ablauf der Nutzung durch die Telekom wird das Gebäude vollständig geräumt; die technischen Einrichtungen werden in ein neues Gebäude auf dem vorderen Teil des Grundstücks verlegt.

Zusätzlich befinden sich auf dem Areal ein kleiner Bunker sowie ein Funkmast, der auch künftig in Betrieb bleiben wird. Die übrigen Bauwerke – einschließlich des Hauptgebäudes und des Bunkers – können, vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung, abgerissen und neu entwickelt werden.

Das Gelände ist weitgehend eben und verfügt über eine gut ausgebaute technische Infrastruktur, was hervorragende Voraussetzungen für eine künftige Gewerbe- oder Mischbaunutzung bietet. Eine ausschließliche Wohnnutzung ist derzeit aufgrund der geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich.

Besonderes Augenmerk gilt der Feuerwehrezufahrt, die über das Grundstück verläuft und der Erschließung eines benachbarten Hotels dient. Diese Zufahrt muss auch künftig dauerhaft erhalten und gesichert bleiben.

LOCATION

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage im Hamburger Stadtteil Langenhorn im Bezirk Hamburg-Nord. Die Straße "Auf dem Felde" zeichnet sich durch ihren gepflegten Charakter und ihre geringe Verkehrsbelastung aus. Es handelt sich um eine typische Anliegerstraße in einem etablierten Wohngebiet mit vorwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung, bestehend aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft wirkt familienfreundlich, grün und stadtteiltypisch aufgelockert bebaut.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung. In der Umgebung gibt es mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Auch ärztliche Versorgungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr komfortabel: Die U-Bahn-Stationen Langenhorn Markt oder Fuhlsbüttel Nord in fußläufiger Entfernung oder nur wenige Fahrminuten entfernt. Von dort aus ist die Hamburger Innenstadt in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien in der näheren Umgebung. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zur B433 und zur A7 hervorragend gewährleistet.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich im nahegelegenen Raakmoor-Naturschutzgebiet sowie im Stadtpark Norderstedt. Diese laden zu Spaziergängen, Sport und Naturerlebnissen ein.

EQUIPMENT

Diverse Sportvereine, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab.

Die Wohnqualität in dieser Lage ist als hoch einzuschätzen. Die ruhige Umgebung, das grüne Umfeld und die gute Infrastruktur schaffen ein attraktives Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt. Aufgrund der gewachsenen Nachbarschaft und der Nähe zu Naturflächen ist auch eine nachhaltige Wertentwicklung des Grundstücks zu erwarten.

- Grundstücksgröße: ca. 4.170 m²

- Lage: ruhige, aber verkehrsgünstige Lage im Hamburger Stadtteil Langenhorn

- Bestehende Bebauung:

zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude (aktuell Betriebs- und Technikstandort der Deutschen Telekom bis 2027)

Obergeschoss mit zwei Wohnungen (eine vermietet)

- Zukünftige Nutzung:

nach 2027 vollständige Räumung durch Telekom

technische Einrichtungen werden in ein neues Gebäude auf dem vorderen Teil des Grundstücks verlegt

- Weitere Bauwerke:

kleiner Bunker

Funkmast (bleibt in Betrieb)

- Abriss und Neubau: möglich (vorbehaltlich behördlicher Zustimmung)

- Topografie & Infrastruktur:

weitgehend ebenes Gelände

gut ausgebaute technische Infrastruktur

sehr gute Voraussetzungen für Gewerbe- oder Mischbaunutzung

reine

- Besonderheit:

Feuerwehruzufahrt über das Grundstück, dient Erschließung eines benachbarten Hotels

IMPRINT

Haferkamp Immobilien GmbH · Bremer Str. 181, 21073 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Ollig, Thomas Machtenberg ·

Amtsgericht Hamburg, HRB 98440, Ust.IdNr.: DE250647021

Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg Verbraucherschutz,
Gewerbe, Umwelt · Knoopstr. 35, 21073 Hamburg

IMAGES



Luftbild 1



Luftbild 2



Luftbild 3



Bestandsgebäude



Überblick Bestand