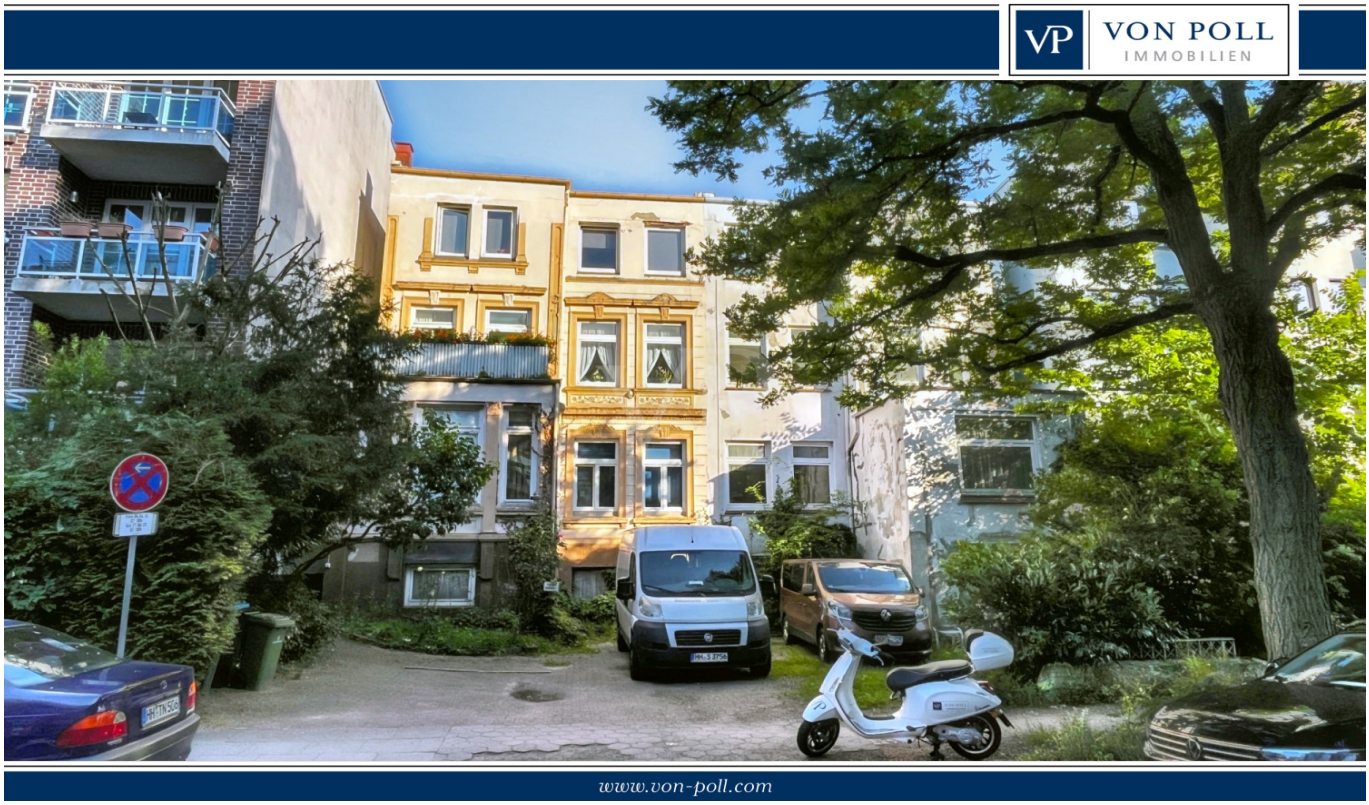
Hamburg – Eilbek

Zentrale Top-Lage! Seltene Möglichkeit für ca. 900m² Neubau-Wohnfläche!

Property ID: 25187015



PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LAND AREA: 518 m²

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

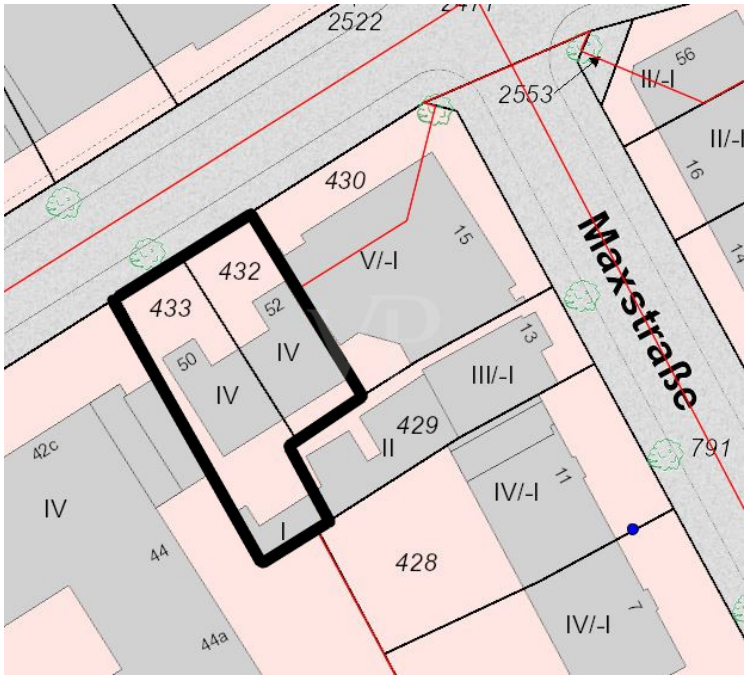
At a glance

Property ID	25187015

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Demolition property

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

The property



Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

The property

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

The property

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

A first impression

Mit Freude stellen wir Ihnen ein seltenes Grundstück in zentraler und urbaner Wohngegend Eilbeks vor. Nur wenige Schritte zum Eilbekkanal und nur 3 Stationen vom Hauptbahnhof mit dem öffentlichen Nahverkehr entfernt, haben Sie nun die Möglichkeit, sich ein Baugrundstück in ruhiger Wohnstraße in beliebter Lage zu sichern.

Das Grundstück bietet gute Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses. Derzeit steht dort ein abrissreifes Gebäude mit etwa 340 m² Wohnfläche und acht Wohneinheiten, welches keine Option zur Erhaltung bietet.

Der Bebauungsplan Eilbek 14 ermöglicht auf 4 Vollgeschossen plus Staffel eine GRZ von 0,6!
Bei einer Grundstücksfläche von ca. 518,5 m² ergeben sich bei 4,5 Geschossen reichlich Möglichkeiten in der Projektentwickler. Eine Bauvoranfrage wurde in 2020 bereits mit einer Geschossfläche von ca. 1.200 m² auf 6 Ebenen gestellt, jedoch nicht weiter verfolgt. Somit liegen erste Ansätze und Hinweise zu Bedingungen der Stadt vor.

Gemäß des Vorbescheids sind neben dem Kellergeschoß oder Souterrain 4 weitere Vollgeschoße und ein Staffelgeschoß möglich. Empfohlen wird ein Abriss des Altbestandes.
Es bedarf aufgrund der Zielsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung vorab eine Abrissgenehmigung seitens der Stadt. Es muss die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung/ Komplettsanierung gutachterlich nachgewiesen werden.
Vorgesehen ist eine geschlossene Bauweise und mindestens eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Der Stadtteil zeichnet sich durch starke Entwicklungsdynamik aus und wird von zahlreichen Neubauprojekten in der Straße begleitet, die zusätzlichen Wohnraum geschafft haben und noch schaffen. Daher ist es eine besonders attraktive Option für Investoren.
Derzeit befinden sich noch drei Einheiten in der Vermietung, sodass sich das Grundstück bis zur fertigen Bauplanung samt der erforderlichen Genehmigungen etc. durch die zugegebenermaßen sehr geringen Mieteinnahmen wenigstens selbst trägt.

Sie sind neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute eine Besichtigung, um sich persönlich von dem Angebot zu überzeugen.

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

All about the location

Eilbek

Im zentralen Osten Hamburgs befindet sich das beschauliche Eilbek, welches vor allem durch die Zentralität lebt. Durch die multikulturelle Vielfalt bietet der Stadtteil Eilbek ein spannendes und zugleich entspannendes Leben und Wohnen für alle. Hier lebt die ganz normale Familie, genauso wie der Arbeiter und der Millionär Tür an Tür.

Der im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstörte Stadtteil Eilbek zählt heute nur noch wenige Altbauten, allerdings dafür ca. 22.500 Einwohner und gehört somit zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Hamburgs.

Direkt am Kanal gelegen, können Sie entlang des Wassers herrliche Spaziergänge zum Beispiel bis zur Alster oder dem Eichtalpark machen. Genauso gelangen Sie über herrliche und sehr naturnahe Wege entlang der Wandse bis zum Tonndorfer Badesee oder sogar weiter bis nach Rahlstedt, wenn Sie zum Beispiel gerne mit dem Fahrrad die Gegend erkunden. Ebenfalls eignet sich der Jacobipark hervorragend für eine Auszeit im Grünen bei Spaziergängen, Joggingrunden und beim Grillen.
Die meisten Einwohner schätzen die zentrale und urbane Lage zwischen Eilbekkanal und Sievekingsallee mit den vielen Möglichkeiten alles für den täglichen Bedarf dicht bei zuhaben und auch schnell in die anderen Teile der Stadt zu gelangen. Sie können alle Ihre Einkäufe in der näheren Umgebung erledigen. Spätestens durch das sehr nahe gelegene und beliebte Einkaufszentrum Hamburger Meile und dem Wandsbeker Quarree sind jegliche Bedürfnisse gedeckt und lange Shoppingtouren vorprogrammiert. In direkter Umgebung ist eine Vielzahl an Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten zu finden.

Die Nachbarschaft Eilbeks etabliert sich durch die Stadtteile Barmbek-Süd im Norden, Wandsbek im Osten, Hamm im Süden, Hohenfelde im Westen und die Uhlenhorst im Nordwesten.

Die U-Bahnlinie U1 und die S-Bahnlinie S1 sowie diverse Buslinien (u. a. Metrobusse 16 und 25) erschließen den Stadtteil und sorgen somit für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Eilbeks ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com