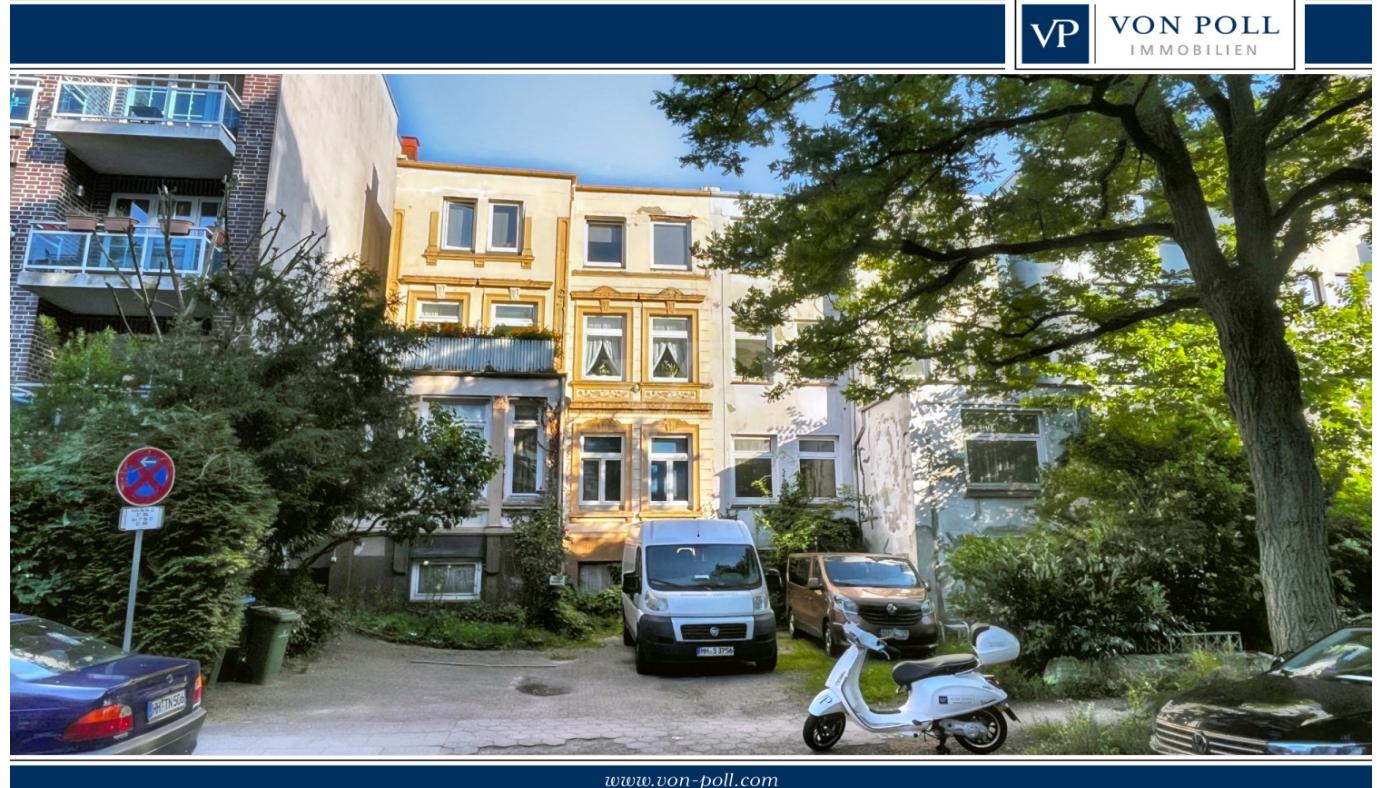


Hamburg – Eilbek

¡Ubicación céntrica y privilegiada! ¡Oportunidad única para aproximadamente 900 m<sup>2</sup> de espacio habitable de obra nueva!

Número de propiedad: 25187015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



VON POLL  
REAL ESTATE

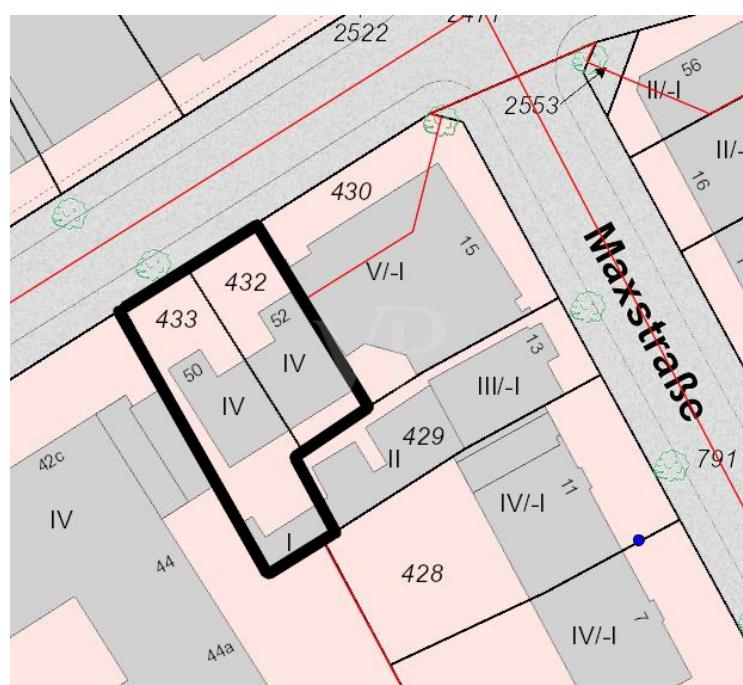
Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## De un vistazo

Número de propiedad	25187015	Precio de compra	1.295.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Estado de la propiedad	propiedad para demolición

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propiedad



Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propiedad

**Matthias Preuß**  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

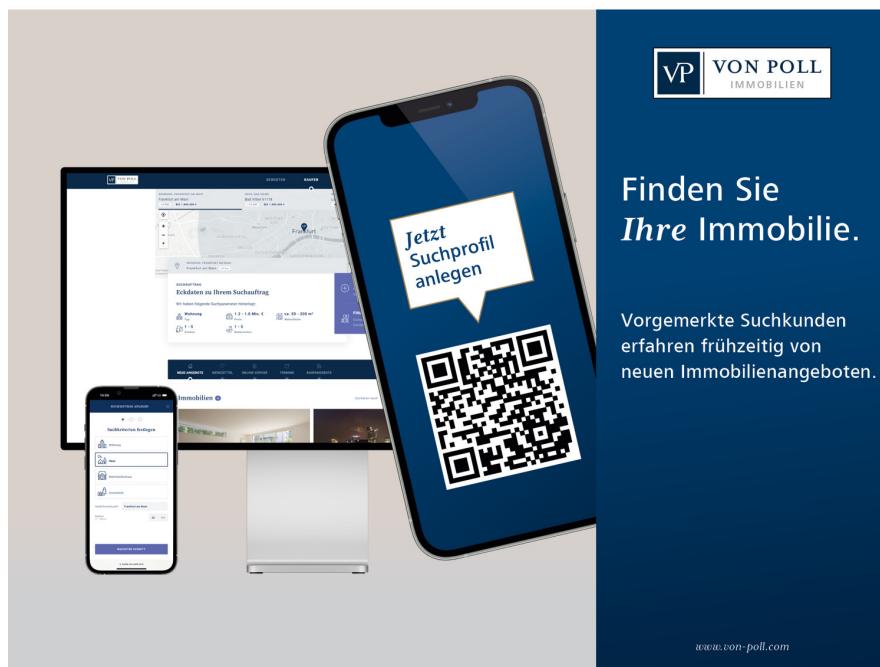
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Una primera impresión

Nos complace presentarles un terreno edificable excepcional en una céntrica y urbana zona residencial de Eilbek. A pocos pasos del Canal de Eilbek y a solo tres paradas de la estación principal de tren en transporte público, ahora tienen la oportunidad de adquirir un terreno edificable en una tranquila calle residencial en una ubicación privilegiada. El terreno ofrece excelentes condiciones para la construcción de un edificio de apartamentos. Actualmente, un edificio deteriorado de aproximadamente 340 m<sup>2</sup> de superficie habitable y ocho viviendas se encuentra en el terreno, sin posibilidad de conservación. El plan urbanístico de Eilbek 14 contempla una relación de ocupación del suelo (GRZ) de 0,6 en cuatro plantas completas más un ático. Con una superficie de terreno de aproximadamente 518,5 m<sup>2</sup>, existen amplias posibilidades para los promotores de proyectos con un edificio de 4,5 plantas. En 2020 se presentó una solicitud preliminar de construcción para una superficie construida de aproximadamente 1200 m<sup>2</sup> en seis plantas, pero esta no se tramitó. Por lo tanto, se dispone de información inicial y orientación sobre la normativa municipal. Según el permiso de obra preliminar, además del sótano o semisótano, se pueden construir cuatro plantas más y un ático. Se recomienda la demolición del edificio existente. Debido a los objetivos de la ordenanza de conservación social, se requiere un permiso de demolición municipal con antelación. La improcedencia económica de la conservación/renovación completa debe demostrarse mediante una evaluación pericial. Se prevé un estilo de construcción cerrado y al menos una unidad comercial en la planta baja. El distrito se caracteriza por una fuerte dinámica de desarrollo y está acompañado por numerosos proyectos de nueva construcción en la calle, que han creado y siguen creando espacio habitable adicional. Por lo tanto, es una opción especialmente atractiva para inversores. Actualmente, tres unidades siguen alquiladas, por lo que la propiedad al menos cubre sus propios gastos con los ingresos por alquiler, que son ciertamente muy bajos, hasta que se obtengan los planos finales de construcción y los permisos necesarios. ¿Le interesa? Entonces, programe una visita hoy mismo para ver la propiedad usted mismo.

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)