

Hamburg – Eilbek

Emplacement central de premier choix ! Rare  
opportunité d'acquérir environ 900 m<sup>2</sup> de surface  
habitable neuve !

CODE DU BIEN: 25187015



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

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

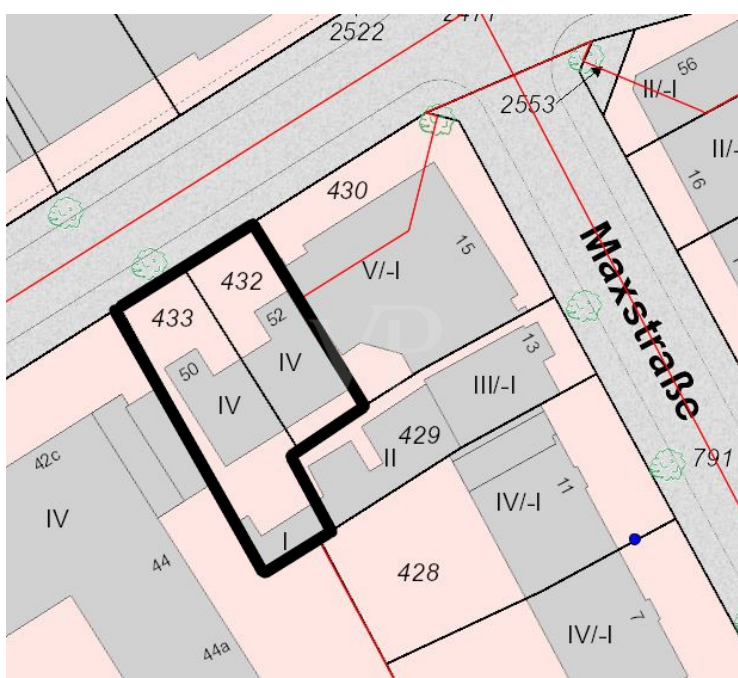
CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                           |
|--------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25187015 | Prix d'achat                 | 1.295.000 EUR                                                             |
|              |          | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | État de la propriété         | Démolition                                                                |

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propriété



Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
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)

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous présenter un terrain constructible exceptionnel dans un quartier résidentiel central et dynamique d'Eilbek. À deux pas du canal d'Eilbek et à seulement trois arrêts de la gare principale en transports en commun, vous avez l'opportunité d'acquérir un terrain dans une rue résidentielle calme, au sein d'un emplacement très recherché. Ce terrain offre d'excellentes conditions pour la construction d'un immeuble d'appartements. Actuellement, un bâtiment délabré d'environ 340 m<sup>2</sup> de surface habitable et comprenant huit logements se dresse sur le site, ne permettant aucune restauration. Le plan d'urbanisme Eilbek 14 autorise un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,6 sur quatre étages complets, plus un penthouse ! Avec une superficie d'environ 518,5 m<sup>2</sup>, les promoteurs disposent de nombreuses possibilités pour un projet d'immeuble de 4,5 étages. Une demande de permis de construire préliminaire a été déposée en 2020 pour une surface de plancher d'environ 1 200 m<sup>2</sup> sur six niveaux, mais n'a pas abouti. Par conséquent, des informations et des indications préliminaires concernant la réglementation municipale sont disponibles. Selon le permis de construire préliminaire, outre le sous-sol ou le demi-sous-sol, quatre étages supplémentaires et un penthouse sont envisageables. La démolition du bâtiment existant est recommandée. Conformément aux objectifs du règlement sur la préservation du patrimoine social, un permis de démolition de la ville est requis au préalable. L'absence de rentabilité de la conservation/rénovation complète doit être démontrée par une expertise. Un bâtiment fermé et au moins un local commercial au rez-de-chaussée sont prévus. Le quartier se caractérise par un fort dynamisme et de nombreux projets de construction neuve en cours, créant et continuant de créer des logements. Il représente donc une opportunité particulièrement intéressante pour les investisseurs. Actuellement, trois appartements sont loués, ce qui permet au bien de couvrir ses charges grâce à des revenus locatifs certes modestes, en attendant l'obtention des plans définitifs et des permis nécessaires. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à organiser une visite dès aujourd'hui pour découvrir ce bien par vous-même.

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Tout sur l'emplacement

### 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 Badensee 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.

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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