

Hamburg - Eilbek

Εξαιρετική κεντρική τοποθεσία! Σπάνια
ευκαιρία για περίπου 900τ.μ. νεόδμητου χώρου
διαβίωσης!

Αριθμός ακινήτου: 25187015



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.295.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 518 m²

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

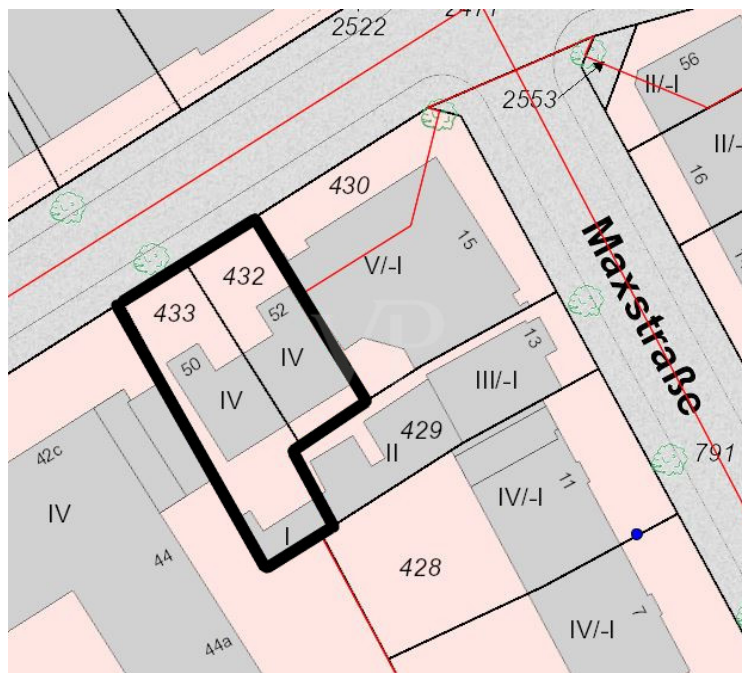
Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25187015	Τιμή αγοράς	1.295.000 EUR
		Τύπος αντικειμένου	Οικόπεδο
		Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Το ακίνητο



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

www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Μια πρώτη εντύπωση

Με χαρά σας παρουσιάζουμε ένα σπάνιο οικόπεδο σε μια κεντρική και αστική κατοικημένη περιοχή του Eilbek. Μόλις λίγα βήματα από το κανάλι Eilbek και μόλις τρεις στάσεις από τον κεντρικό σιδηροδρομικό σταθμό με τα μέσα μαζικής μεταφοράς, έχετε τώρα την ευκαιρία να εξασφαλίσετε ένα οικόπεδο σε έναν ήσυχο οικιστικό δρόμο σε μια περιζήτητη τοποθεσία. Το οικόπεδο προσφέρει εξαιρετικές συνθήκες για την κατασκευή μιας πολυκατοικίας. Επί του παρόντος, ένα ετοιμόρροπο κτίριο με περίπου 340 τ.μ. χώρου διαβίωσης και οκτώ οικιστικές μονάδες βρίσκεται στο οικόπεδο, χωρίς να προσφέρει καμία επιλογή διατήρησης. Το σχέδιο ανάπτυξης Eilbek 14 επιτρέπει συντελεστή κάλυψης εδάφους (GRZ) 0,6 σε τέσσερις ορόφους συν ένα ρετιρέ! Με εμβαδόν οικοπέδου περίπου 518,5 τ.μ., υπάρχουν άφθονες δυνατότητες για τους κατασκευαστές έργων με ένα κτίριο 4,5 ορόφων. Μια προκαταρκτική αίτηση οικοδόμησης υποβλήθηκε το 2020 για εμβαδόν περίπου 1.200 τ.μ. σε έξι επίπεδα, αλλά αυτό δεν συνεχίστηκε. Ως εκ τούτου, είναι διαθέσιμες οι αρχικές πληροφορίες και οδηγίες σχετικά με τους κανονισμούς της πόλης. Σύμφωνα με την προκαταρκτική άδεια οικοδομής, εκτός από το υπόγειο ή το ημιυπόγειο, είναι δυνατή η κατασκευή τεσσάρων ακόμη ορόφων και ενός ρετιρέ. Συνιστάται η κατεδάφιση του υπάρχοντος κτιρίου. Λόγω των στόχων του διατάγματος κοινωνικής διατήρησης, απαιτείται εκ των προτέρων άδεια κατεδάφισης από την πόλη. Η οικονομική αβεβαιότητα της διατήρησης/πλήρους ανακαίνισης πρέπει να αποδειχθεί με εκτίμηση εμπειρογνώμονα. Προβλέπεται κλειστό κτιριακό στυλ και τουλάχιστον μία εμπορική μονάδα στο ισόγειο. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από ισχυρή δυναμική ανάπτυξης και συνοδεύεται από πολλά νέα κατασκευαστικά έργα στον δρόμο, τα οποία έχουν δημιουργήσει και εξακολουθούν να δημιουργούν επιπλέον χώρο διαβίωσης. Ως εκ τούτου, αποτελεί μια ιδιαίτερα ελκυστική επιλογή για τους επενδυτές. Προς το παρόν, τρεις μονάδες εξακολουθούν να ενοικιάζονται, επομένως το ακίνητο καλύπτει τουλάχιστον τα δικά του έξοδα μέσω του

ομολογουμένως πολύ χαμηλού εισοδήματος από ενοίκια μέχρι την έκδοση των τελικών σχεδίων δόμησης και των απαραίτητων αδειών. Σας ενδιαφέρει; Τότε κανονίστε μια επίσκεψη σήμερα για να δείτε το ακίνητο από κοντά.

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Όλα για την τοποθεσία

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 zu haben 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.

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25187015 - 22089 Hamburg - Eilbek

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com