

Hamburg – Eilbek

## Kiváló központi elhelyezkedés! Ritka lehetőség körülbelül 900 m<sup>2</sup>-es új építésű lakótérre!

VP azonosító: 25187015



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 518 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

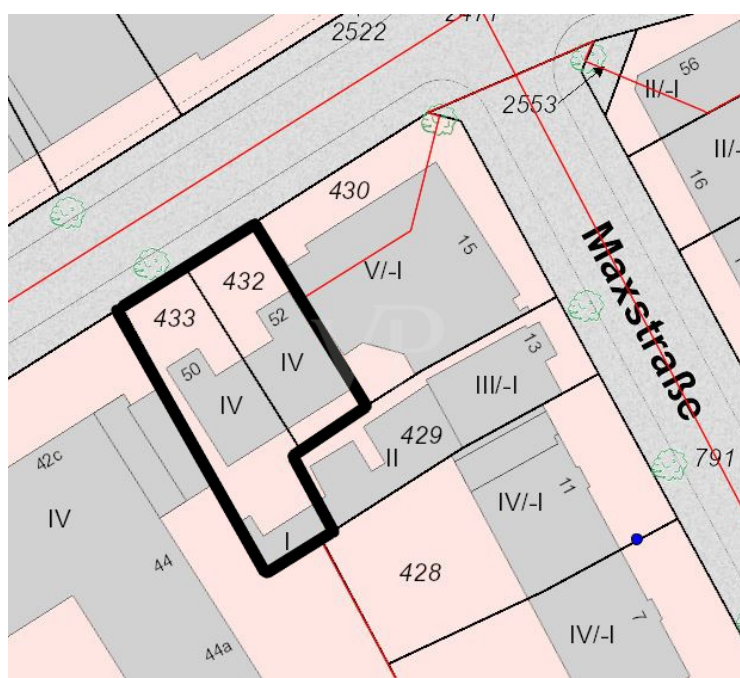
VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Áttekintés

VP azonosító	25187015	Vételár	1.295.000 EUR
		Objektum típusa	Telek
		Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Az ingatlan





VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search form.

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt a ritka építési telket Eilbek központi, városi lakóövezetében. Az Eilbek-csatornától mindössze pár lépésre, a főpályaudvartól pedig tömegközlekedéssel mindössze három megállónyra most lehetősége nyílik építési telket biztosítani egy csendes lakóutcában, egy keresett helyen. A telek kiváló feltételeket kínál egy lakóház építéséhez. Jelenleg egy romos, körülbelül 340 m<sup>2</sup> lakóterületű és nyolc lakóegységből álló épület áll a telken, amely nem kínál megőrzési lehetőséget. Az Eilbek 14 fejlesztési terve 0,6-os alapterületi arányt (GRZ) tesz lehetővé négy teljes emeleten és egy tetotéri szinten! A körülbelül 518,5 m<sup>2</sup>-es telekterülettel bőséges lehetőségek rejlenek a projektfejlesztők számára egy 4,5 emeletes épülettel. 2020-ban benyújtottak egy előzetes építési kérelmet körülbelül 1200 m<sup>2</sup> alapterületre hat szinten, de ezt nem folytatták. Ezért a városi szabályozásokkal kapcsolatos kezdeti információk és útmutatók rendelkezésre állnak. Az előzetes építési engedély szerint az alagsoron vagy félalagsoron kívül további négy teljes emelet és egy tetotéri szint építése lehetséges. A meglévő épület bontása javasolt. A társadalmi megőrzési rendelet céljai miatt előzetesen bontási engedély szükséges a várostól. A megőrzés/teljes felújítás gazdasági indokolatlanságát szakértői értékeléssel kell igazolni. Zárt építési stílus és legalább egy kereskedelmi egység a földszinten tervezett. A területet erős fejlődési dinamika jellemzi, és számos új építési projekt kíséri az utcában, amelyek további lakóteret teremtettek és teremtenek továbbra is. Ezért különösen vonzó lehetőség a befektetők számára. Jelenleg három egység még mindig bérbe van adva, így az ingatlan legalább a saját költségeit fedezi a kétségtelenül nagyon alacsony bérleti bevételekből, amíg a végleges építési tervek és a szükséges engedélyek meg nem érkeznek. Érdeklí? Akkor egyeztessen időpontot még ma, hogy személyesen is megtekinthesse az ingatlant.

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Minden a helyszínról

### 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.



VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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