

Hamburg – Eilbek

# Posizione centrale privilegiata! Rara opportunità per circa 900 m<sup>2</sup> di spazio abitativo di nuova costruzione!

Codice oggetto: 25187015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

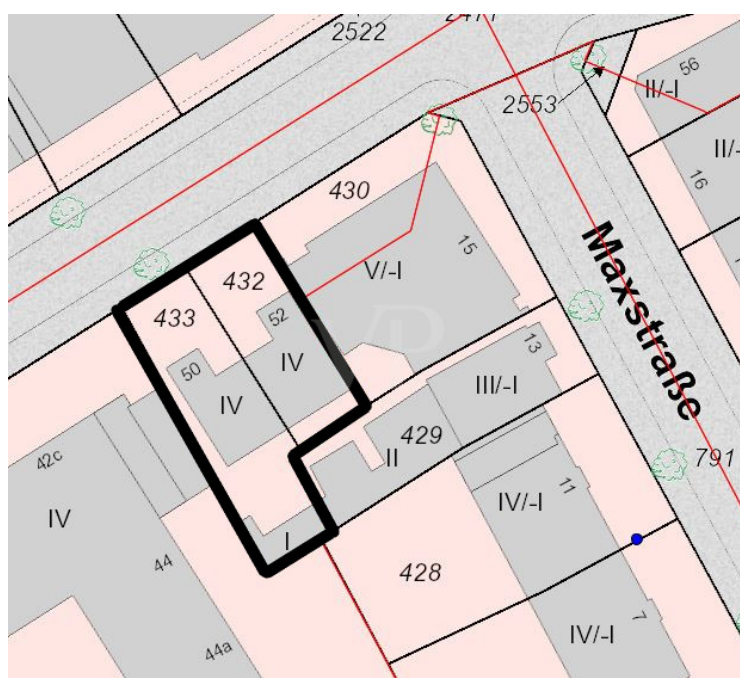
Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## A colpo d'occhio

|                |          |                        |                                                                           |
|----------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25187015 | Prezzo d'acquisto      | 1.295.000 EUR                                                             |
|                |          | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                |          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                |          | Stato dell'immobile    | Smantellamento                                                            |

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La proprietà



Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Una prima impressione

Siamo lieti di presentare un raro terreno edificabile in una zona residenziale centrale e urbana di Eilbek. A pochi passi dal canale di Eilbek e a sole tre fermate dalla stazione ferroviaria principale con i mezzi pubblici, avete ora l'opportunità di assicurarvi un terreno edificabile in una tranquilla strada residenziale in una posizione ricercata. Il terreno offre ottime condizioni per la costruzione di un condominio. Attualmente, sul sito sorge un edificio fatiscente con circa 340 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e otto unità abitative, che non offre alcuna possibilità di conservazione. Il piano di sviluppo Eilbek 14 prevede un indice di copertura del suolo (GRZ) di 0,6 su quattro piani interi più un piano attico! Con una superficie del terreno di circa 518,5 m<sup>2</sup>, ci sono ampie possibilità per gli sviluppatori di progetti con un edificio di 4,5 piani. Nel 2020 è stata presentata una domanda preliminare di costruzione per una superficie di circa 1.200 m<sup>2</sup> su sei piani, ma la richiesta non è stata ulteriormente elaborata. Pertanto, sono disponibili informazioni e indicazioni iniziali in merito alle normative comunali. Secondo il permesso di costruire preliminare, oltre al seminterrato o al seminterrato, sono possibili altri quattro piani interrati e un attico. Si raccomanda la demolizione dell'edificio esistente. In base agli obiettivi dell'ordinanza di tutela sociale, è necessario ottenere preventivamente il permesso di demolizione dal Comune. L'irragionevolezza economica della conservazione/ristrutturazione completa deve essere dimostrata da una perizia. Sono previsti uno stile edilizio chiuso e almeno un'unità commerciale al piano terra. Il quartiere è caratterizzato da una forte dinamica di sviluppo ed è accompagnato da numerosi nuovi progetti edilizi lungo la strada, che hanno creato e continuano a creare ulteriore spazio abitativo. Pertanto, rappresenta un'opzione particolarmente interessante per gli investitori. Attualmente, tre unità sono ancora affittate, quindi l'immobile copre almeno i propri costi grazie al reddito da locazione, seppur molto basso, fino all'ottenimento dei progetti edilizi definitivi e dei permessi necessari. Incuriositi? Prenotate una visita oggi stesso per vedere l'immobile di persona.

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Tutto sulla posizione

### 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.

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25187015 - 22089 Hamburg – Eilbek

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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