

Hamburg – Uhlenhorst

# Zauberhafte 4ZI- Wohnung im gepflegten Dreiparteienhaus!

Objektnummer: 24187016



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

**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	24187016
Wohnfläche	ca. 122,48 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



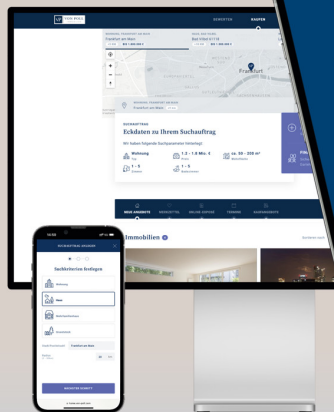
Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



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)



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

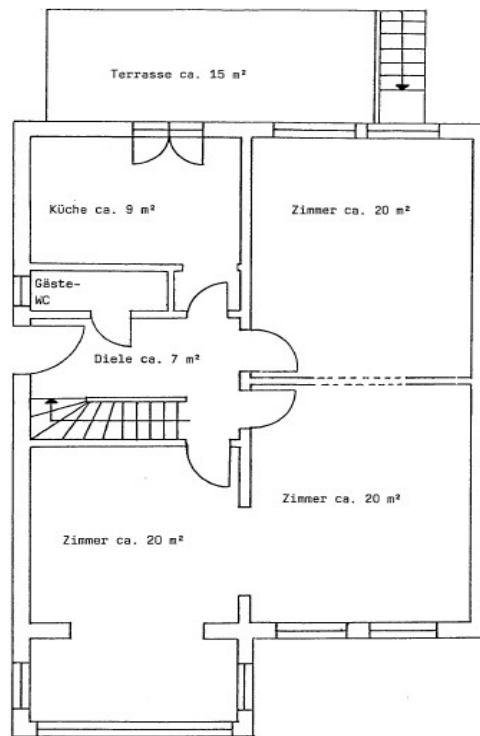
## Die Immobilie



Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Grundrisse

Overbeckstraße 15

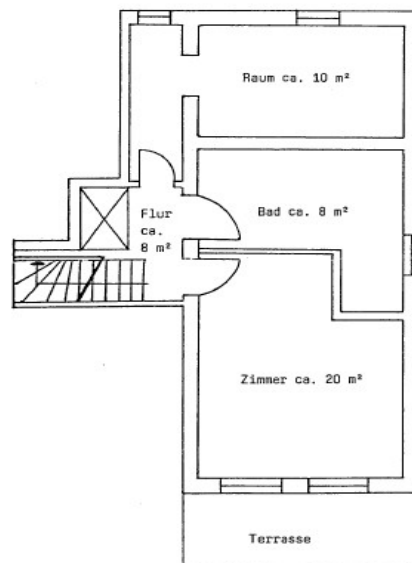


- nicht maßstabgerecht -

Hochparterre



Overbeckstraße 15



- nicht maßstabgerecht -

Souterrain

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Ein erster Eindruck

Zauberhafte 4ZI- Wohnung im gepflegten Dreiparteienhaus in Uhlenhorst! Die sehr charmante Maisonette- Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> befindet sich in einem um das Jahr 1900 fertiggestellten und 1997 kernsaniertem Haus. In einer ruhigen Anwohnerstraße lässt es sich wunderbar zwischen dem Aspria und Blumen- Lahann leben. Sie erreichen die stilvolle Maisonette- Wohnung im Hochparterre über ein prachtvolles Entree im Treppenhaus. Ein roter Teppich begleitet Sie zum Wohnungseingang. Drei ansprechend große Räume, darunter ein derzeit durch Flügeltüren miteinander verbundener Wohn- und Essbereich mit herrlich großen Fenstern, die Küche mit Ausgang zum traumhaften Terrassenbereich sowie ein Gäste-WC empfangen Sie im Hochparterre. Ein weiteres Schlafzimmer, welches sehr gut als Kinder- oder Arbeits- und Gästezimmer genutzt werden kann sowie das Hauptbad finden Sie im Souterrain. Das Vollbad ist klassisch gehalten und mit weißen Marmorfliesen versehen und verfügt über eine Eckbadewanne und eine Dusche. Angeschlossen an diesen mit einer Fußbodenheizung versehenem Bereich ist ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum, der auch als Keller dient und nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Das Highlight dieser Wohnung ist der idyllische Außenbereich. Er bietet einen wunderschönen Ausblick ins Grüne und schützt gleichzeitig die Privatsphäre. Er ist der Küche vorgelagert, sodass Speisen und Getränke schnell bei den Gästen im Freien sind. Aber auch die stilvollen Altbauelemente überzeugen den Bewohner auf den ersten Blick! WICHTIG: Wer diese tollen Räumlichkeiten selbst bewohnen möchte, muss noch ein wenig Geduld mitbringen. Die Eigentümer werden mit lebenslangen im Grundbuch fixiertem Wohnrecht als Mieter erhalten bleiben. Sie zahlen monatlich eine angemessene und am oberen Ende des Mietenspiegels platzierte Nettokaltmiete von 2.075 €! Lassen Sie uns gerne über die weiteren Details und Wahrscheinlichkeiten dazu sprechen. Eine Kernsanierung fand bereits im Jahre 1997 statt, sodass sich das Gebäude technisch auf einem guten Stand befindet. 2019 wurde die Hebeanlage erneuert und auch die Sielleitungen wurden im Jahr 2020 saniert. Ein zusätzlicher Einbruchschutz ist installiert. Wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Angebot für den Bedarf zeigen zu können.

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Alles zum Standort

Uhlenhorst Uhlenhorst zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Stadtteilen Hamburgs und zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage direkt an der Alster aus. Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights auf der Szenepromenade Papenhuder Straße, die nördlich in den Hofweg übergeht sorgt für Abwechslung. Da das geografische Gebiet des Stadtteils aus einer ehemaligen Insellage hervorgeht, die damals als Papenhude bekannt war, wohnen die bereits ca. 18.500 Einwohner nicht „in“ sondern „auf“ der Uhlenhorst mit reichlich Altbau-Charme und wunderschönem alten Baumbestand. Westlich begrenzt wird Uhlenhorst durch die als Segel-Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Spazier- und Radwanderwegen. Die gut 7,5 km eignen sich hervorragend als Rundwanderweg oder als Joggingstrecke mitten in Hamburg. Alternativ ist Stand-Up-Paddling eine gute Möglichkeit die Freizeit auf der Alster zu verbringen. Die Flaniermeile von der Papenhuder Straße über den Hofweg bis hin zum Mühlenkamp bietet eine Vielzahl an trendigen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einzelhandelsläden. Ein Shopping-Highlight ist das EKZ Hamburger Meile – das wohl längste Einkaufszentrum Deutschlands bietet alles was das Herz begehrt und deckt den kompletten Alltagsbedarf. Auch kulturell ist Uhlenhorst mit dem Ernst-Deutsch-Theater gut versorgt. Diverse Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätze, Sportvereine und das exklusive Fitnessstudio „Aspria“ mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaften befinden sich zudem in der direkten Umgebung. Die Nachbarschaft der Uhlenhorst etabliert sich durch die Stadtteile Winterhude im Norden, Barmbek-Süd im Nordosten, Eilbek im Südosten und Hohenfelde im Süden. Die westliche Grenze wird durch die wunderschöne Außenalster gebildet. Die U-Bahnlinie U3 und die baldige U5, die Regionalbahnlinien RB81 und RE70 sowie diverse Buslinien (u. a. 6, 18 und 25) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage der Uhlenhorst ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 228.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24187016 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg – Alster-Ost

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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