

Hamburg – Uhlenhorst

# Perfekt geschnittene 3ZI- Wohnung mit Alsterkanalzugang, 2 Balkonen und TG- Stellplatz!

Objektnummer: 25187002



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

**KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25187002
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 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: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25187002 - 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)

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

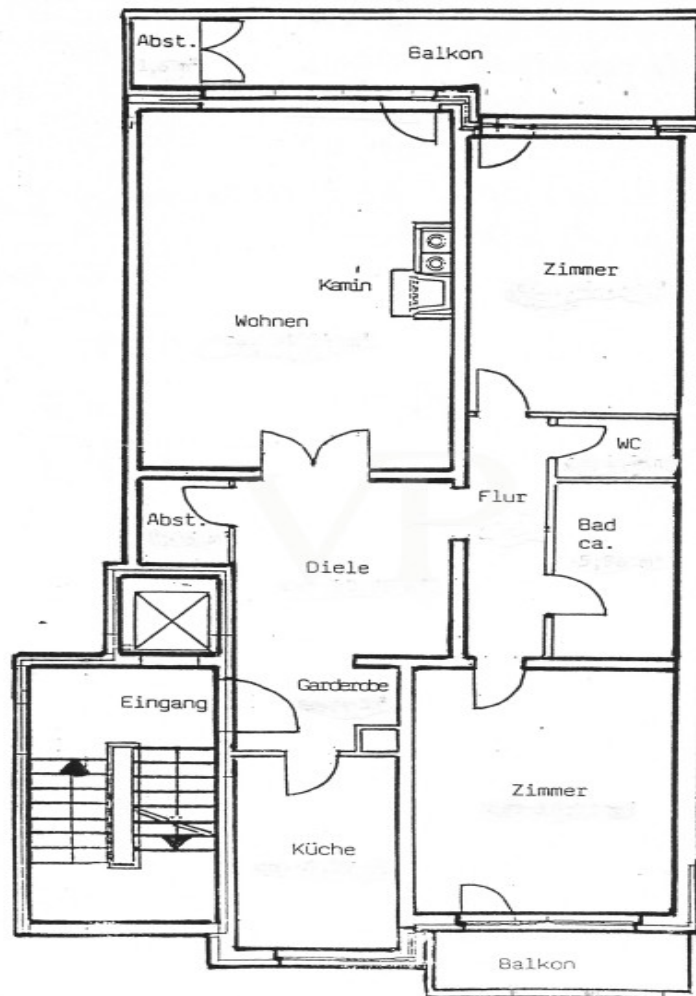
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Grundrisse



II. Obergeschoß

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: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Ein erster Eindruck

Der Hamburger und sein Wasser – hier bietet sich die Chance auf ein Leben am Kanal! Das Highlight des zauberhaften Komplettpaketes ist der schön angelegte Steg, der Ihnen einfachen Zugang zum Wasser ermöglicht. Über den Uhlenhorster Kanal erreichen Sie in 100 Metern den berühmten Feenteich, der Sie dann direkt in die Außenalster übergibt. Zentraler und praktischer können Sie in Uhlenhorst kaum wohnen! Gefühlt ist alles nur einen Steinwurf entfernt. Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit neun Einheiten, welches überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Ein Fahrstuhl befördert Sie bequem hinauf, falls Sie das helle Treppenhaus einsparen wollen. Ein großzügiges Entrée empfängt den Bewohner und teilt die charmante Wohnung in unterschiedliche Bereiche auf. Von der Küche übers Entrée bis hin zum Wohnbereich mit dem vorgelagerten Hauptbalkon ergibt sich eine wunderschöne Blickachse. Der geräumige Südbalkon ermöglicht Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne, auf den Kanal und ist zu großen Teilen sogar überdacht und verfügt über einen Abstellraum. Ein gemütlicher Kamin sorgt im Wohnbereich für heimelige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zwei geräumige Zimmer und die Sanitärbereiche bilden mitsamt eines kleinen Vorflurs den Schlaftrakt. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Balkon. Das Vollbad mit Wanne und Dusche bietet zusätzlich noch einen Doppelwaschtisch. Ein zweites separates WC steht für zum Beispiel Gäste bereit. Die Sanitärberieche sind mit zeitlosem Marmor belegt. Ein hochwertiger Parkettboden sorgt in der restlichen Wohnung für angenehme Haptik beim Barfußlaufen. Das Wohngeld beträgt monatlich 641 €, inklusive 54 € Rücklage und Heizkosten. Im Jahr 2023 sind extrem hohe Heizkosten von 229€ der letzten Mieter verbraucht worden. Zusammen mit neuen Fenstern wäre hier noch gutes Einsparpotential. Zur Wohnung gehört ein begehrter Tiefgaragenplatz, der mit einem Wert von 50.000€ im Kaufpreis inkludiert ist. Die Balkone sind zu 50% angerechnet und in der Wohnfläche enthalten. Ein neuer Energieausweis ist bereits von der Verwaltung beantragt worden. Wir freuen uns schon jetzt, Ihnen dieses seltene Angebot am Kanal näher bringen zu dürfen und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Alles zum Standort

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. Das Grundstück ist an zwei Seiten von Alsterkanälen umgeben - über den großen Anleger gelangen Sie einfach und sicher auf Ihr Wassergefährt. 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. Die erste Bushalte ist nur 1 Minute entfernt. Durch die zentrale Lage der Uhlenhorst ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes (10 Minuten), des Flughafens (15 Minuten) und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Objektnummer: 25187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Sonstige Angaben

**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: 25187002 - 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)