

Hamburg – Uhlenhorst

# 3ZI, 2 Balkone, 1 Tiefgarage + Aufzug - für den Anleger OHNE Eigenbedarf!

Property ID: 24187012a



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## At a glance

Property ID	24187012a
Living Space	ca. 98,5 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2014

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.03.2015	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



**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?

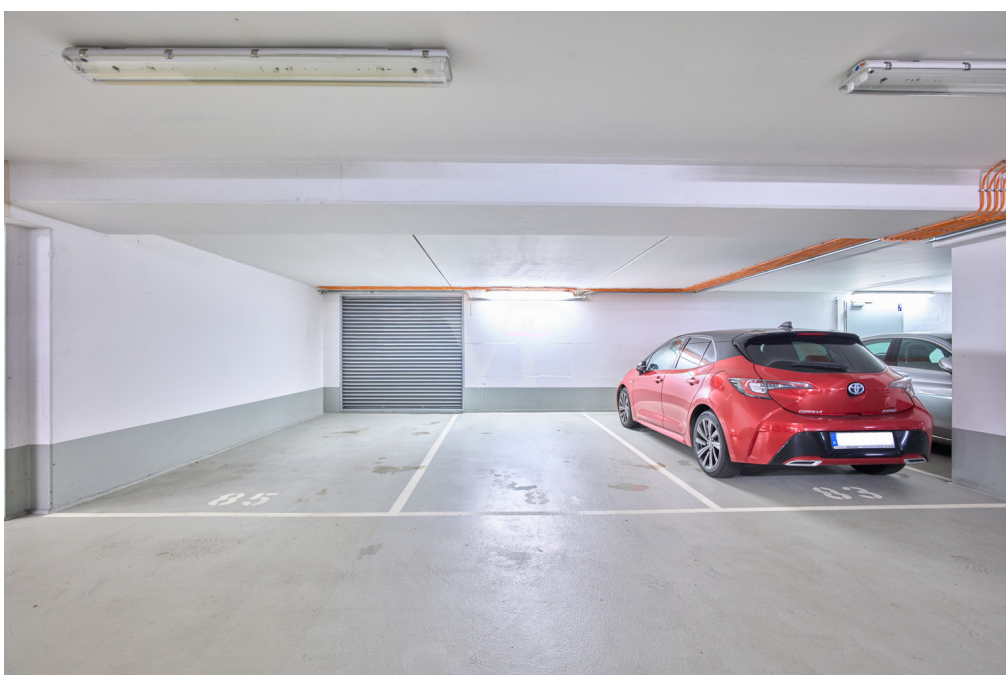
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



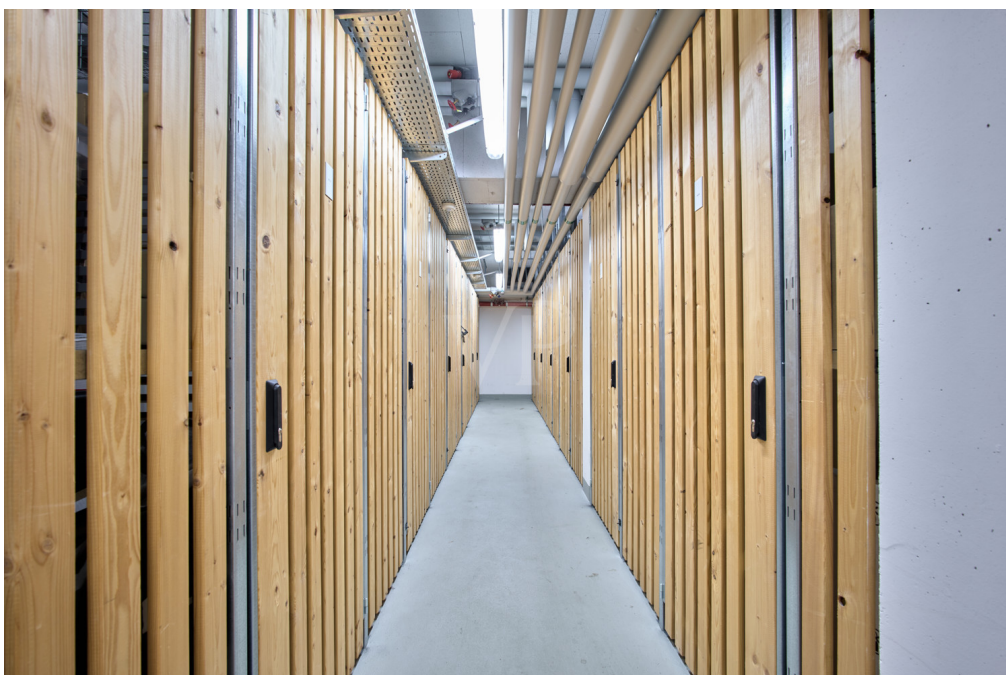
Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



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)

The advertisement features a desktop monitor and two smartphones. The desktop monitor displays a search interface with a map and text: "Erstellen zu Ihrem Suchanfrage". One smartphone shows a search profile form with fields for "Suchanfrage", "Suchradius", and "Suchzeitraum". The other smartphone displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

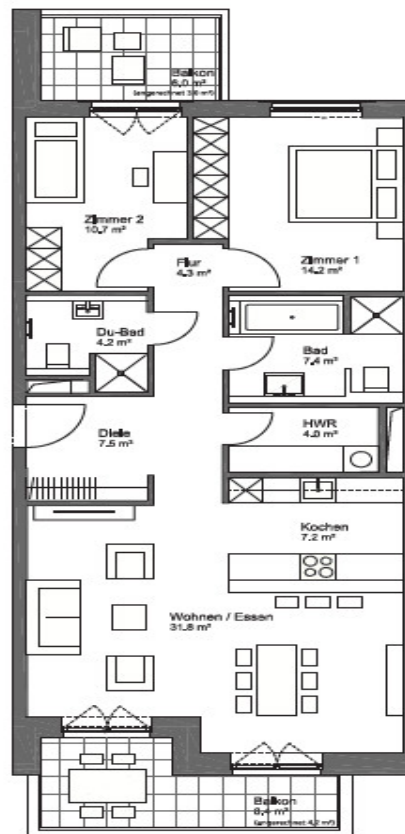
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## A first impression

Bestechende Details für eine langfristige Kapitalanlage im energetisch bedenkenlosem Neubaugebäude von 2014. Investieren Sie in Ihre Zukunft. In dem größten Neubaugebiet Uhlenhorsts südlich der Hamburger Meile und nördlich des Eilbek- Kanals ist ein wunderbarer Wohnraum entstanden. Abwechslungsreiche Architektur ist hier in den letzten 10 Jahren bei modernen Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern entstanden und hat ganz schnell den Weg in das Herz der Neubausuchenden gebahnt. Aber in diesem Fall müssen Sie ein wenig Geduld mitbringen, bevor Sie dieses wunderbare Gesamtpaket selbst nutzen können. Die derzeitige Mieterin (73 Jahre) erhält ein Wohnrecht, dass mit dem Kauf in das Grundbuch eingetragen wird. Doch dies tut dieser wunderschönen Wohnung im sehr gut durchdachten Neubau Ensemble ELEVEN HOUSES im Finkenau- Areal nichts ab. Grundsätzlich ist es ein Gesamtpaket, zu dem man nur schwer „NEIN“ sagen kann. Sie gelangen barrierefrei über den Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung. Ein gut durchdachter Grundriss bietet nicht nur zwei Bäder, sondern auch einen gut nutzbaren Flur, einen leicht separierten Schlafbereich und einen offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich. Gleich zwei großzügige Balkone ermöglichen luftige Freiräume – einer davon mit Blick auf das parkähnliche Hinterhofgelände, welches vom gesamten Karree genutzt wird. Parkett und Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, Tiefgarage und Aufzug sowie ein großer Abstellraum runden das perfekte Gesamtpaket ab. Um den Kauf als Anlage noch angenehmer zu gestalten, werden monatlich 1.610€ Kaltmiete plus Nebenkosten gezahlt (Wohnung und Tiefgarage). Somit ist eine Jahresnetto- Kaltmiete von 19.320 € einzukalkulieren. Für den Eigentümer verbleiben monatlich ca. 141 € nicht umlagefähige Kosten. Ob Sie später nach Beendigung des Wohnrechts selber einziehen wollen, einem Kind einen fantastischen Start ins "Erwachsenen-Leben" schenken, oder einfach auch nur eine klassische Kapitalanlage weiter betreiben wollen, ist langfristig natürlich Ihre eigene Entscheidung. Lassen Sie sich eine Besichtigung nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## All about the location

Uhlenhorst zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Stadtteilen Hamburgs und zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage direkt zwischen der Alster und dem Eilbek-Kanal 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 nur wenige Schritte von Ihrer neuen Immobilie entfernt. 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.

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2015. Endenergiebedarf beträgt 53.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 24187012a - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster East

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)