

Hamburg – Uhlenhorst

# Kernsanierte 3ZI- Wohnung mit Süd- Balkon in Uhlenhorster Bestlage!

Property ID: 24187019



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

**PURCHASE PRICE: 997.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

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

Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## At a glance

Property ID	24187019
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Floor	4
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974

Purchase Price	997.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.03.2024	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187019 - 22085 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: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a tablet, and a desktop monitor, all displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a search profile creation form. A large QR code is positioned in the center, with a speech bubble above it containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

Property ID: 24187019 - 22085 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)*

Property ID: 24187019 - 22085 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: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## A first impression

Das 1974 in Uhlenhorst erbaute Gebäude mit 42 Wohneinheiten liegt nur einen Steinwurf von der Alster entfernt. Mittendrin statt nur dabei könnte hier das Motto sein. Sie erreichen den Hauseingang über den gepflegten Innenhof. Mit dem im Hochparterre integrierten Fahrstuhl erreichen Sie die im 4. Obergeschoss gelegene sonnige und somit sehr helle Wohnung. Diese wirklich wunderschön geschnittene Eigentumswohnung bietet ein großartiges Gesamtpaket für ein bis maximal drei Personen! Durch die perfekte Ausrichtung sind die Wohnräume sehr gut belichtet und bieten ein hervorragendes Wohngefühl. Über die mit indirekter Beleuchtung besonders in Szene gesetzte Diele erreichen Sie alle weiteren Räume. Im Jahre 2016/2017 wurde kernsaniert und die Eigentümer haben nur hier und da ein paar Tage dort verbracht. Somit ist die gesamte Ausstattung neuwertig und quasi unbenutzt. Angefangen vom Grundriss über sämtliche Leitungen, Fenster, Böden, Bad, Einbauküche, Elektrik etc. - hier wurde alles hochwertig grundüberholt! Der lichtdurchflutete und sehr großzügige Wohnbereich verfügt über einen schönen Süd-Balkon. Im Winter können Sie sogar einen seitlichen Alsterblick erhaschen. Neben dem zeitlos-modernen Badezimmer mit beheizter Dusche (Fußbodenheizung), gibt es ein separates Gäste-WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad ebenfalls vorhanden. Die komplett mit Siemens-Geräten ausgestattete helle Einbauküche inklusive Induktionsherd, Kühlschrank, Ofen und Geschirrspüler bietet auf kleiner Fläche sehr viel Stauraum. Die ganze Wohnung ist mit hellgrauen Fliesen einheitlich ausgelegt worden, die perfekt ins cleane und moderne Ambiente passen. Eine kleiner Abstellraum in der Diele sowie ein klassischer Dachbodenraum auf gleicher Ebene bieten ausreichend zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Das Gebäude wurde seit 2015 zu großen Teilen saniert. So wurden bereits die Fassade samt Isolierung, die Balkone und die Aufzüge modernisiert. Nach aktuellem Wirtschaftsplan beträgt das Wohngeld 549€ monatlich inklusive der mntl. Heizungskosten (ca. 137€ geschätzt über den Durchschnittsverbrauch) und Rücklagen (ca. 137€). Die Rücklage ist per 31.12.2023 mit ca. 265.000€ sehr gut gefüllt. Einen PKW-Stellplatz wäre ein Traum - nur in diesem Angebot nicht enthalten! Allerdings gibt es eine Tiefgarage und mit etwas Glück lässt sich eventuell einer aus der Hausgemeinschaft übernehmen. Ein aktueller Energieausweis ist bei der Verwaltung angefragt und wird zur Besichtigung bereit gestellt!

Property ID: 24187019 - 22085 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 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. Diese traumhafte Wohnung befindet sich genau im Übergang dieser beiden Geschäftsstraßen - also mittendrin und nur ca. 100 Meter entfernt von der Alsterperle. 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.



Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)