

Hamburg – Uhlenhorst

# Traumhaftes 3ZI- Gesamtpaket mit Aufzug, Balkonen und Tiefgarage!

Property ID: 24187012e



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

**PURCHASE PRICE: 865.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24187012e - 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: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## At a glance

Property ID	24187012e
Living Space	ca. 98,5 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	865.000 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. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 24187012e - 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	30.03.2025	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2014



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





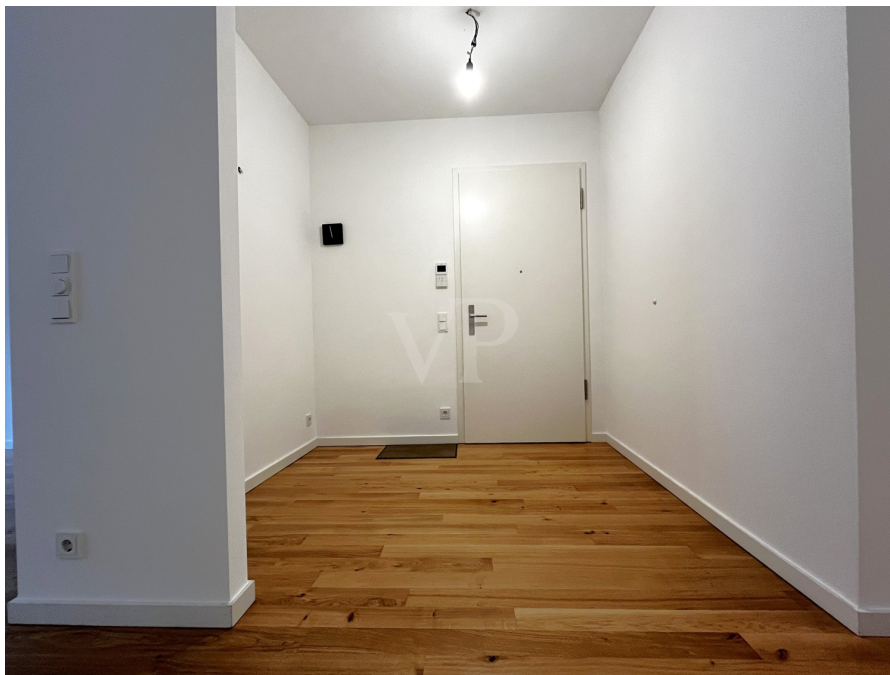
Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

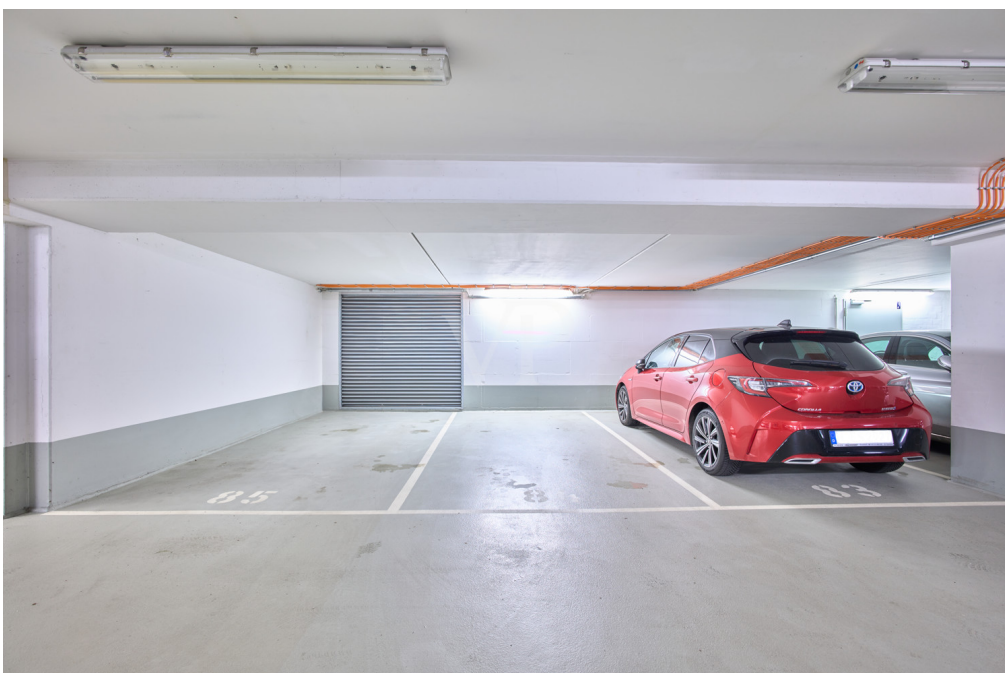
## The property





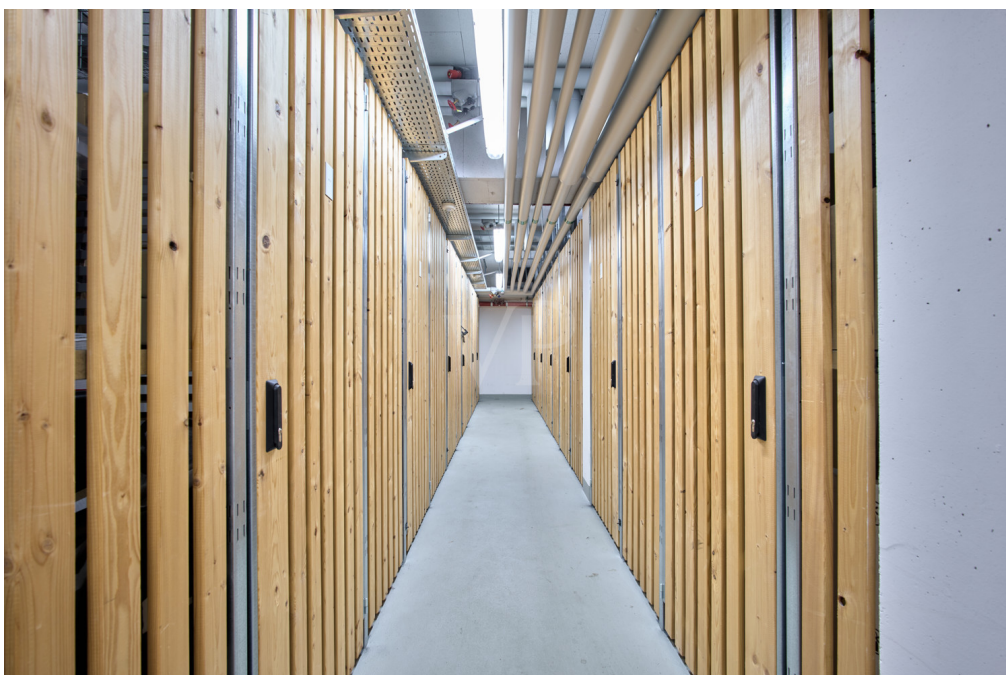
Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 24187012e - 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)

### 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: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

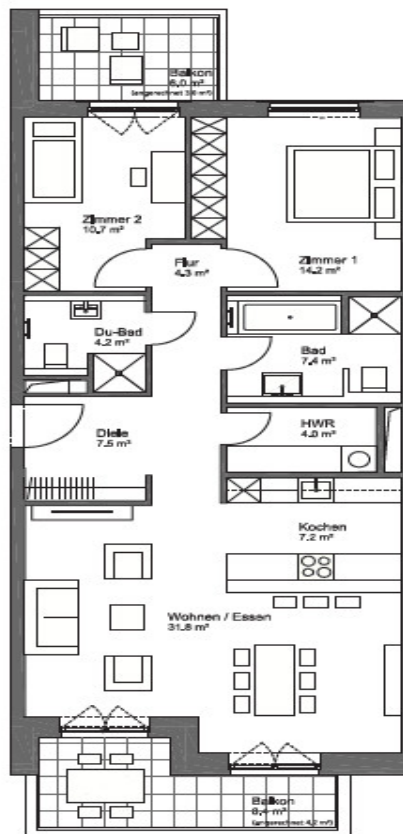
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24187012e - 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: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## A first impression

Perfektes Gesamtpaket - 3 Zimmer, 2 Balkone, 1 Tiefgarage + Aufzug und kleiner Park im Innenhof! Was will man mehr? Sehr gute Energiewerte? Die bekommen Sie hier on top! In einem traumhaften Neubaugebiet Uhlenhorsts südlich der Hamburger Meile und nördlich des Eilbek- Kanals ist ein wunderbarer Wohnraum entstanden.

Abwechslungsreiche Architektur ist hier in den letzten zehn Jahren bei modernen Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern entstanden und hat sich ganz schnell den Weg in das Herz der Neubausuchenden gebahnt. Diese wunderschöne 3-Zimmerwohnung im sehr gut durchdachten Neubau Ensemble ELEVEN HOUSES im Finkenau- Areal ist ein attraktives Gesamtpaket, zu dem man nur schwer „NEIN“ sagen kann. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und ist barrierefrei über den Aufzug von der Tiefgarage erreichbar. Ein gut durchdachter Grundriss bietet nicht nur zwei Bäder (1 x Badewanne und 2 x Dusche), sondern auch einen gut nutzbaren Flur, einen leicht separierten Schlafbereich und einen offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich. Die zeitlose Einbauküche mit grauen Hochglanz-Fronten verfügt über einen praktischen Tresen, der zu geselligen Kochabenden mit Freunden einlädt. Gleich zwei großzügige Balkone ermöglichen luftige Freiräume – einer davon mit Blick auf das parkähnliche Hinterhofgelände, welches von der Nachbarschaft gemeinschaftlich genutzt wird. Der größere Balkon ist nach Südosten ausgerichtet und der zum Park gelegene nach Nordwesten. Beide sind überdacht, sodass auch an regnerischen Tagen die Freiheit genossen werden kann und genießen Sonneneinstrahlung zu unterschiedlichen Tageszeiten. Naturholz-Parkett und Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, sowie ein großer Abstellraum runden das altersgerechte Angebot ab. Das monatliche Wohngeld für Wohnung und Tiefgarage beträgt 422€ inklusive der Instandhaltungsrücklage und Heizungskosten. Die Wohnung ist frei verfügbar und zur Selbstnutzung als auch Vermietung bestens geeignet. Lassen Sie sich eine Besichtigung nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Property ID: 24187012e - 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: 24187012e - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2025. 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.

**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: 24187012e - 22081 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)