

Hamburg – Uhlenhorst

## Besonders viel Wohnnutzen auf 3 sehr gut geschnittenen Zimmern - 2001 kernsaniert!

Número de propiedad: 24187027



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

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87,5 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## De un vistazo

Número de propiedad	24187027
Superficie habitable	ca. 87,5 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1999

Precio de compra	749.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2001
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.03.2024	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Planos de planta



1. Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Una primera impresión

Das von 1999 bis 2001 kernsanierte Gebäude stammt ursprünglich aus den 30er Jahren und war nur zwei Stockwerke hoch. Es wurde um zwei weitere Stockwerke ergänzt und um einen Anbau gen Süden verlängert. Zur WEG mit fünf Einheiten gehören sowohl die vier Wohnungen im Vorderhaus sowie das Hinterhaus im Innenhof. Angefangen vom Grundriss über sämtliche Leitungen, Fenster, Böden, Bad, Einbauküche, Elektrik etc. - hier wurde alles hochwertig und ökologisch grundüberholt! Praktisch gelegen im 1. Obergeschoss kann man auch bis ins hohe Alter die Treppe meistern. Schöne Granitstufen führen Sie zur Wohnung. Einen kostenintensiven Auszug gibt es nicht. Diese wirklich sehr gut geschnittene Eigentumswohnung bietet viel Wohnnutzen mit einigen Extras für 1-3 Personen! Durch die Ausrichtung mit bodentiefen Fenstern nach Süden, sind die Wohnräume sehr gut belichtet. Der schöne und sehr großzügige Wohnbereich verfügt über eine überdachte Süd-Loggia. Hier genießen Sie die Stille des Innenhofs. Durch den guten Schnitt können Wohn- und Essbereich individuell und abwechslungsreich gestaltet werden. Das Schlafzimmer bietet sehr viel Platz - auch für die Errichtung eines begehbaren Ankleidebereiches. Selbst eine kleine Homeoffice- Ecke wäre denkbar, sollte das dritte Zimmer zum Kinderzimmer werden. Die ganzen Wohnbereiche sind mit einheitlichem Parkett ausgelegt worden. Die geräumige Einbauküche bietet Platz für einen kleinen Frühstückstisch und ist auch funktional, jedoch würden Sie vermutlich Modernisierungsbedarf sehen. Gleiches gilt für das derzeitige Bad. Nach aktuellem Wirtschaftsplan beträgt das Wohngeld 418€ monatlich inklusive der mntl. Heizungskosten und Rücklagen. Sanierungen und Sonderumlagen stehen nicht an. Einen PKW- Stellplatz wäre ein Traum - nur in diesem Angebot leider nicht enthalten! Ein aktueller Energieausweis ist bei der Verwaltung angefragt und wird schnellstmöglich bereit gestellt! Seit Ablauf im März 2024 wurden aber keine energetischen Sanierung mehr durchgeführt, womit der Wert gleich bleiben sollte. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número de propiedad: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburgo - Alster Este

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)