

Hamburg – Uhlenhorst

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

CODE DU BIEN: 24187019



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 997.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24187019
Surface habitable	ca. 105 m ²
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974

Prix d'achat	997.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	126.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2024	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



**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



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. Behind the smartphone, a laptop and a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter section with the heading 'Erklären zu Ihrem Suchanfang' and a map. The Von Poll Immobilien logo is positioned in the top right corner of the advertisement. Below the main text, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La propriété



Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24187019 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster Est

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com