

Hamburg – Uhlenhorst

# Lichtdurchflutete 3 Zimmer in Uhlenhorst mit perfektem Grundriss!

CODE DU BIEN: 25187005



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

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25187005 - 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: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25187005
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1955

Prix d'achat	479.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	160.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.01.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété





CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187005 - 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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété

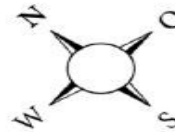


Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
matthias.preuss@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25187005 - 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: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Une première impression

In der dritten bzw. obersten Wohnetage des 1955 erbauten Mehrfamilienhauses in der Uhlenhorster Kanalstraße könnte sich Ihre neue Eigentumswohnung oder auch Anlage befinden! Der gut geschnittene Grundriss bietet Ihnen drei geräumige Zimmer, die sich auf ca. 70m<sup>2</sup> verteilen. Aufgrund des großzügigen Schnittes bietet Ihnen die Wohnung viel Flexibilität- sei es als Single oder auch kleine Familie. Die Balkonfläche ist zu 50% in der Wohnfläche enthalten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist der größte Raum und mit großen Fenstern zu gleich zwei Seiten ausgestattet. Der vorgelagerte und perfekt ausgerichtete Süd-West Balkon ist der perfekte Ort, um es sich am Platz in der Sonne gemütlich zu machen. Das etwas kleinere Schlafzimmer verfügt über einen sehr großen und über Eck angepassten Kleiderschrank. Angrenzend befindet sich das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, welches wahrscheinlich erneuert und an den individuellen Geschmack angeglichen werden müsste. Die Küche ist mit einer hellen Hochglanz- Einbauküche ausgestattet und verfügt ebenfalls über ein großes Fenster und eine im Jahr 2020 integrierte Gas-Etagenheizung. Mit viel Stauraum auf beiden Seiten bekommen Sie alle Küchenutensilien gut untergebracht. Das geräumige Multifunktionszimmer kann als Arbeits- oder Kinderzimmer dienen und könnte auch mit wenig Aufwand in einen ineinander übergehenden Wohnbereich zurück verwandelt werden. Der zentrale Flur verfügt über einen praktischen Abstellraum, der als kleine Garderobe genutzt werden kann. Ein charmanter Holzdielenboden begleitet durch die gesamte Wohnung. Das monatliche Hausgeld beträgt 196,00€, von dem 47,58€ für die Rücklage verwendet werden. Hinzu kommen die Kosten für Heizung, Wasser und Strom. Die gesamte Rücklage der Gemeinschaft beläuft sich aktuell auf 44.550,09€. Es sind Sanierungen geplant, die mit knapp 30.000€ zusätzlichen Kosten verbunden wären. Hierzu gibt es allerdings noch keinen festen Beschluss der Gemeinschaft. Das Sanierungskonzept liegt bereits vor. Ein PKW- Stellplatz wäre ein Traum - nur in diesem Angebot leider nicht enthalten! Dafür gibt es sowohl einen Kellerraum, als auch einen Stauraum auf dem Dachboden die zur Wohnung gehören. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme inklusive Telefonnummer, um Ihnen diese schöne Möglichkeit näher bringen zu können.

CODE DU BIEN: 25187005 - 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. 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: 25187005 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 160.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25187005 - 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](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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