

Hamburg – Uhlenhorst

# 3ZI, 2 Balkone, 1 TG-Platz + Aufzug - für den Anleger OHNE Eigenbedarf!

VP azonosító: 24187012



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	24187012
Hasznos lakótér	ca. 98,5 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	2
Szobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2014

Vételár	895.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.03.2015
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan





VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



**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.

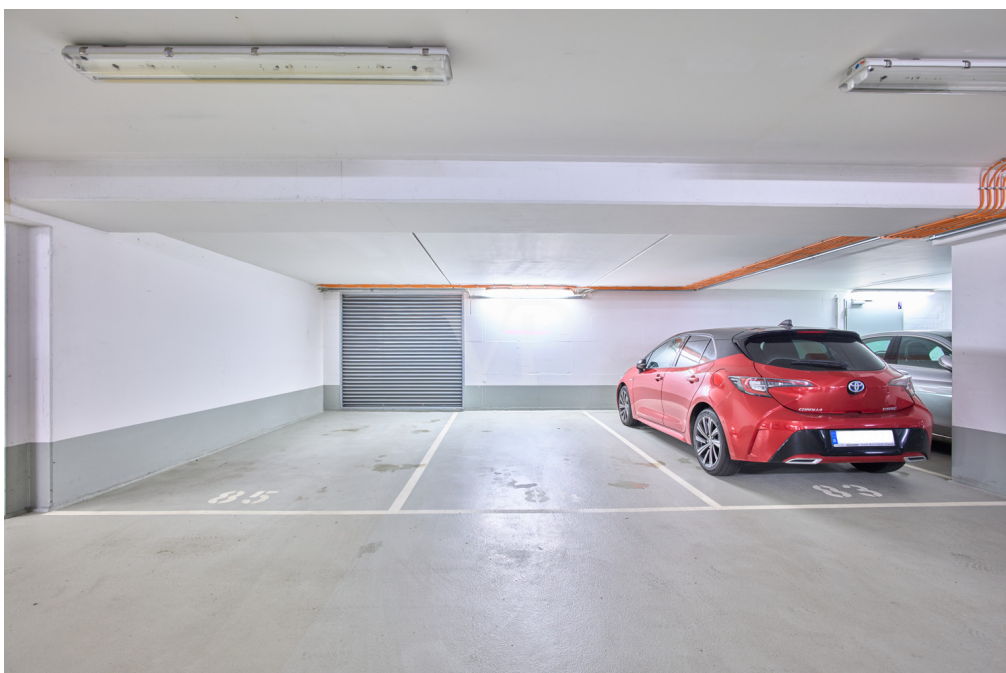
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





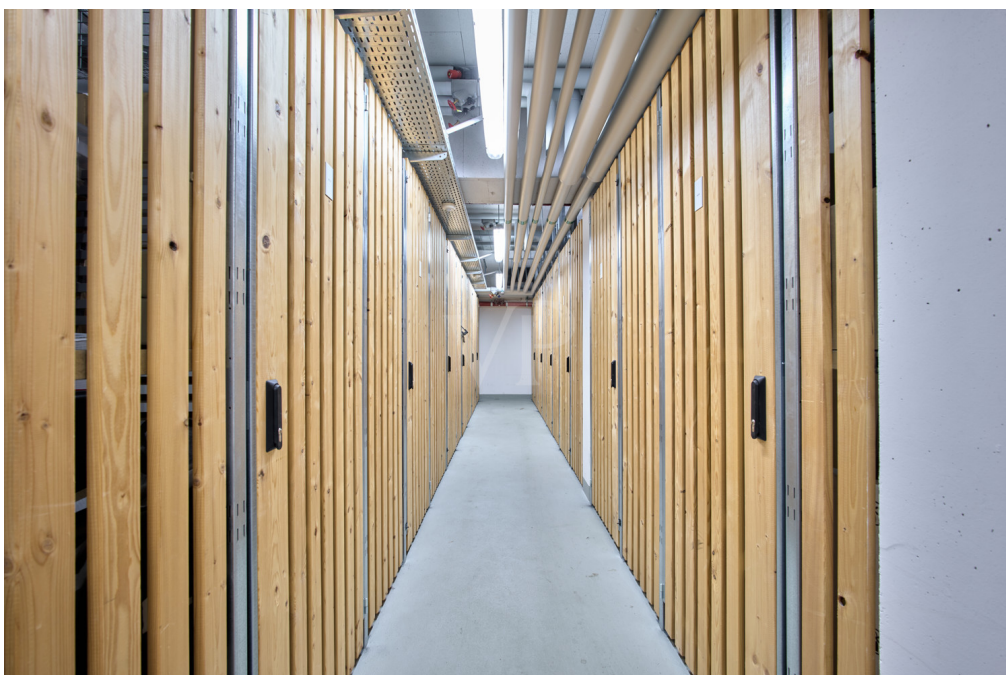
VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



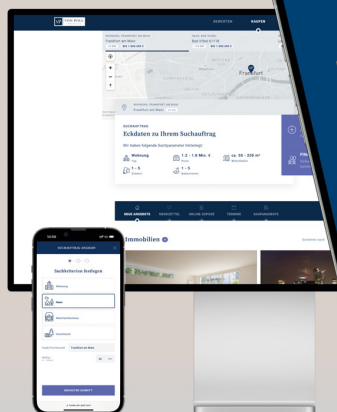
VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



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)



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

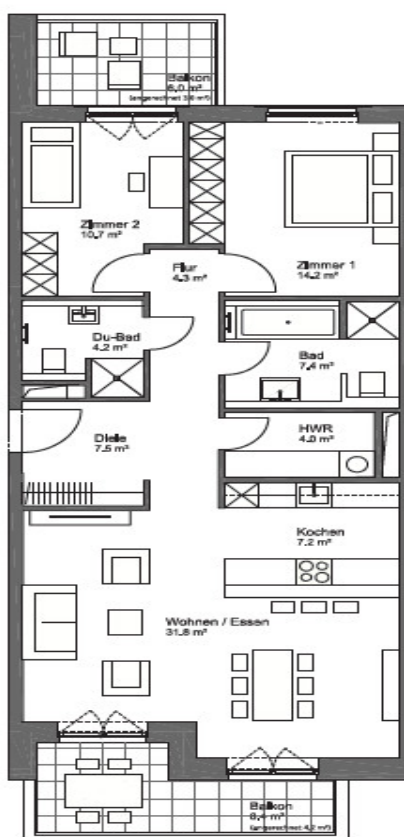
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Az els? benyomás

Zu schön, um wahr zu sein! Langfristige Kapitalanlage im energetisch bedenkenlosem Neubaugebäude von 2014. In dem größten Neubaugebiet Uhlenhorsts südlich der Hamburger Meile und nördlich des Eilbek- Kanals ist ein wunderbarer Wohnraum entstanden. Abwechslungsreiche Architektur ist hier in den letzten 10 Jahren bei modernen Mehrfamilienhäusern und Stadthäusern entstanden und hat ganz schnell den Weg in das Herz der Neubausuchenden gebahnt. Aber in diesem Fall müssen Sie ein wenig Geduld mitbringen, bevor Sie dieses wunderbare Gesamtpaket selbst nutzen können. Die derzeitige Mieterin (73 Jahre) erhält ein Wohnrecht, dass mit dem Kauf in das Grundbuch eingetragen wird. Doch dies tut dieser wunderschönen Wohnung im sehr gut durchdachten Neubau Ensemble ELEVEN HOUSES im Finkenau- Areal nichts ab. Grundsätzlich ist es ein Gesamtpaket, zu dem man nur schwer „NEIN“ sagen kann. Sie gelangen barrierefrei über den Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung. Ein gut durchdachter Grundriss bietet nicht nur zwei Bäder, sondern auch einen gut nutzbaren Flur, einen leicht separierten Schlafbereich und einen offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich. Gleich zwei großzügige Balkone ermöglichen luftige Freiräume – einer davon mit Blick auf das parkähnliche Hinterhofgelände, welches vom gesamten Karree genutzt wird. Parkett und Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, Tiefgarage und Aufzug sowie ein großer Abstellraum runden das perfekte Gesamtpaket ab. Um den Kauf als Anlage noch angenehmer zu gestalten, werden monatlich 1.610€ Kaltmiete plus Nebenkosten gezahlt (Wohnung und Tiefgarage). Somit ist eine Jahresnetto- Kaltmiete von 19.320 € einzukalkulieren. Für den Eigentümer verbleiben monatlich ca. 141 € nicht umlagefähige Kosten. Ob Sie später nach Beendigung des Wohnrechts selber einziehen wollen, einem Kind einen fantastischen Start ins "Erwachsenen-Leben" schenken, oder einfach auch nur eine klassische Kapitalanlage weiter betreiben wollen, ist langfristig natürlich Ihre eigene Entscheidung. Lassen Sie sich eine Besichtigung nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2015. 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.

VP azonosító: 24187012 - 22081 Hamburg – Uhlenhorst

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster East

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)