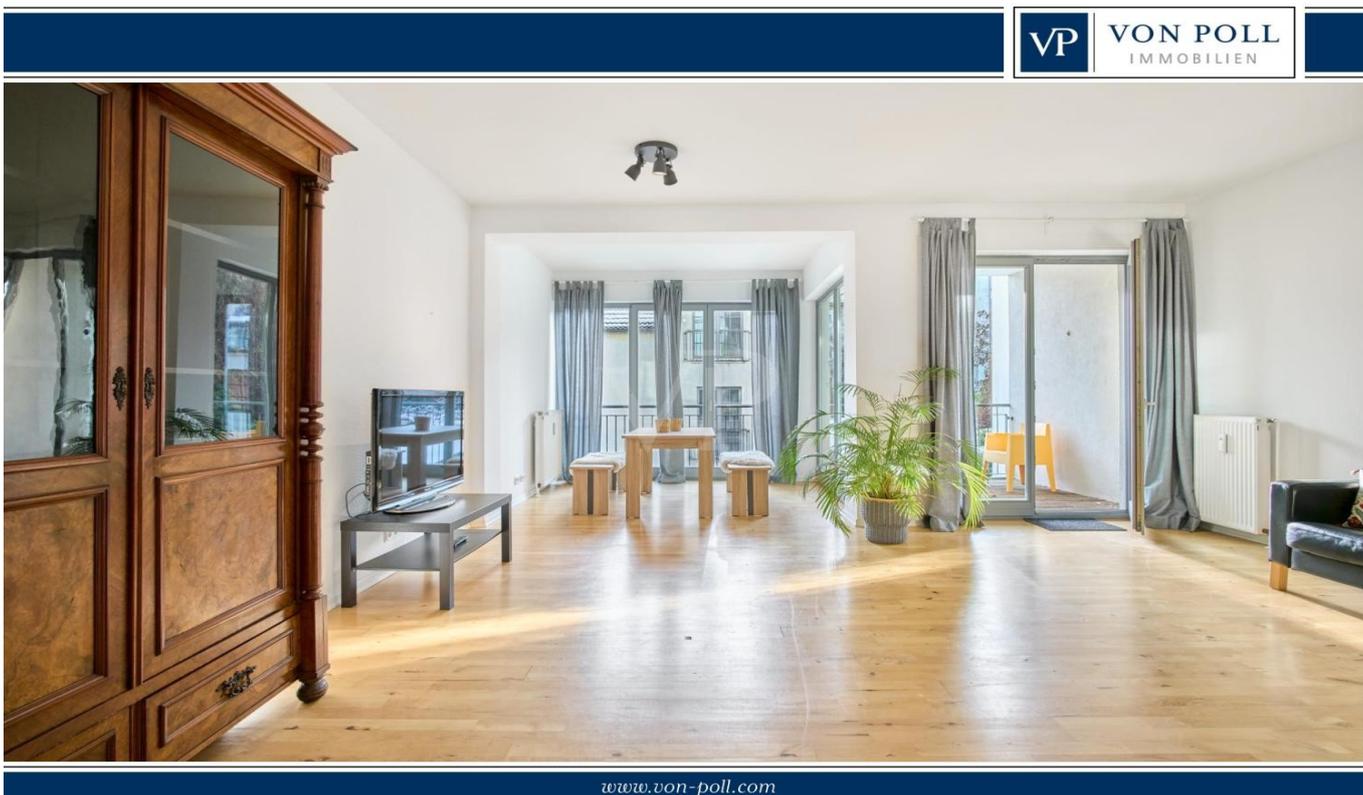


Hamburg – Uhlenhorst

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

CODICE OGGETTO: 24187027



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,5 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24187027	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 87,5 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1999	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	96.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.03.2024	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



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

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

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Planimetrie



1. Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2024. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24187027 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Amburgo - Alster Est
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com