

Hamburg – Uhlenhorst

# Helles 1ZI- Apartment fußläufig zur Alster!

Objektnummer: 26187002



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26187002
Wohnfläche	ca. 30,92 m²
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnung	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie






Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Die Immobilie



**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)



Carlotta Neuhaus  
Vertriebsassistentin

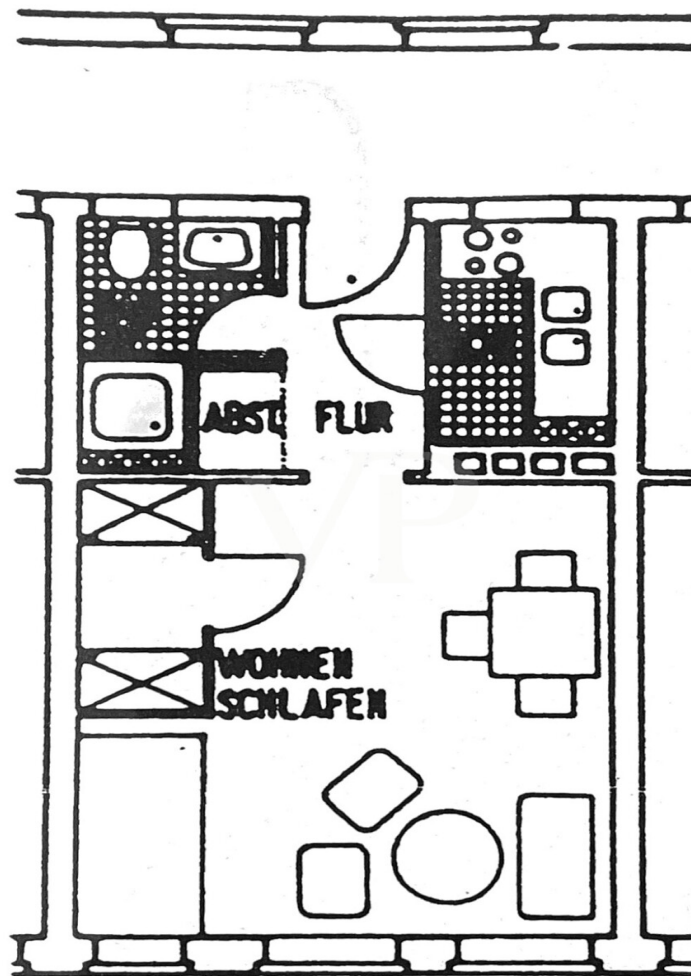
T: 040 - 41 34 63 30 0

M.: 0151 - 74 52 78 01

[carlotta.neuhaus@von-poll.com](mailto:carlotta.neuhaus@von-poll.com)

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Ein erster Eindruck

Eingebettet in ein charmantes Umfeld herrschaftlicher Altbauten aus der Jahrhundertwende präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren mit klassisch-schlichter Architektur und gutem Erhaltungszustand.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Ein heller, innenliegender Laubengang führt zum Wohnungseingang und unterstreicht das ruhige, freundliche Wohnambiente mit Blick in den Innenhof.

Sie betreten die Wohnung über einen Flur, der eine praktische Garderobe und Zugang zum Wohnbereich, Küche und Bad bietet.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überzeugt durch große Fensterflächen, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Eine großzügige Abstellkammer, die auch als begehbarer Kleiderschrank dienen kann, verfügt über ausreichend Fläche, nicht immer benötigte Gegenstände griffbereit zu halten.

Die Küche ist als separater Raum ausgeführt und damit klar vom Wohn- und Schlafbereich getrennt – ein praktischer Vorteil im Alltag. Die vorhandene Ausstattung bietet eine solide Basis; viele Käufer werden jedoch die Gelegenheit nutzen, diesen Raum nach eigenen Vorstellungen neu und zeitgemäß zu gestalten.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 erneuert und befindet sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Die Ausstattung ist hell und zeitlos gehalten und verfügt über eine Dusche sowie Handtuchheizkörper.

Die Wohnung war zuletzt für eine monatliche Nettokaltmiete von 549?€ vermietet, wird aber frei geliefert – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger. Das monatliche Hausgeld beträgt 178?€, von denen 41,59 € direkt in die Rücklage einfließen.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum. Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung selbst überzeugen- wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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