

Hamburg - Uhlenhorst

# Charmant gelegenes Gesamtpaket mit Aufzug, Balkon & Tiefgarage!

Objektnummer: 26187014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

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

Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	26187014	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 51,78 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	125.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## Die Immobilie



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)



Carlotta Neuhaus  
Vertriebsassistentz

T: 040 - 41 34 63 30 0

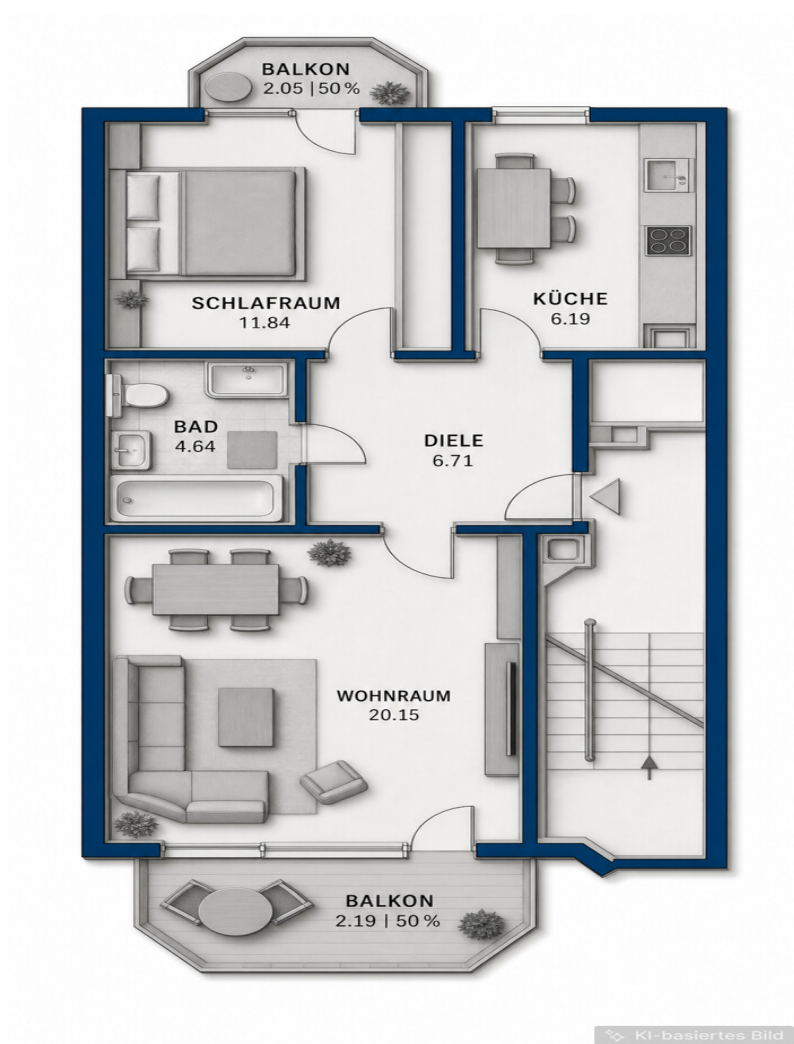
M.: 0151 - 74 52 78 01

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

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

Objektnummer: 26187014 - 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: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## Ein erster Eindruck

**Ein Gesamtpaket, das überzeugt:**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51,78 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die Ihnen angenehme Rückzugsmöglichkeiten im Freien bieten.

Zusammen mit dem eigenen Tiefgaragenstellplatz und dem Aufzug ergibt sich hier ein Gesamtpaket, das den Wohnkomfort deutlich erhöht und von jung bis alt jeden anspricht.

Die Wohnung wurde im Jahr 2006 in wesentlichen Bereichen modernisiert. Damals wurden das Badezimmer, die Küche sowie die Bodenbeläge erneuert.

Die Ausstattung der Immobilie ist funktional, lässt aber auch Raum für Modernisierungen nach dem eigenen Geschmack.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschraum sowie einen kleinen Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern zur Verfügung steht.

Ein weiterer Pluspunkt: Voraussichtlich wird noch dieses Jahr eine Balkonsanierung beschlossen. Die hierfür anfallende Sonderumlage übernimmt vollständig der derzeitige Eigentümer, sodass der Käufer von den neu sanierten Balkonen profitiert, ohne hierfür zusätzliche Kosten tragen zu müssen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 280 € und beinhaltet bereits die Heizkosten sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 49€.

Diese frei gelieferte Wohnung bietet eine hervorragende Grundlage für Eigennutzer, die ihre Wohnideen verwirklichen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die auf eine solide Immobilie mit gefragten Ausstattungsmerkmalen setzen. Ob für die studierende Tochter, als junges Paar, Single, oder Senior- hier wird jeder glücklich.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie- wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26187014 - 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: 26187014 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26187014 - 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)**