

Hamburg – Uhlenhorst

# Bright 3-room apartment with access to the Alster canal, large south-facing balcony & underground parking!

Property ID: 25187002c



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

**PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## At a glance

Property ID	25187002c
Living Space	ca. 118 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Underground car park, 50000 EUR (Sale)

Purchase Price	999.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

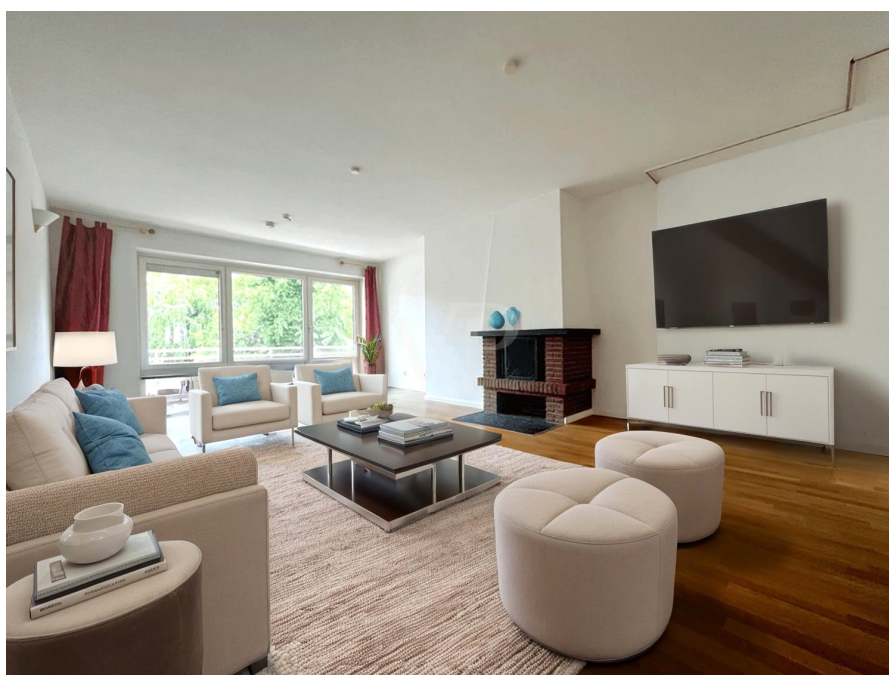
Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	26.02.2035	Final energy consumption	171.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property





Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property

**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)





Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



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

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

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

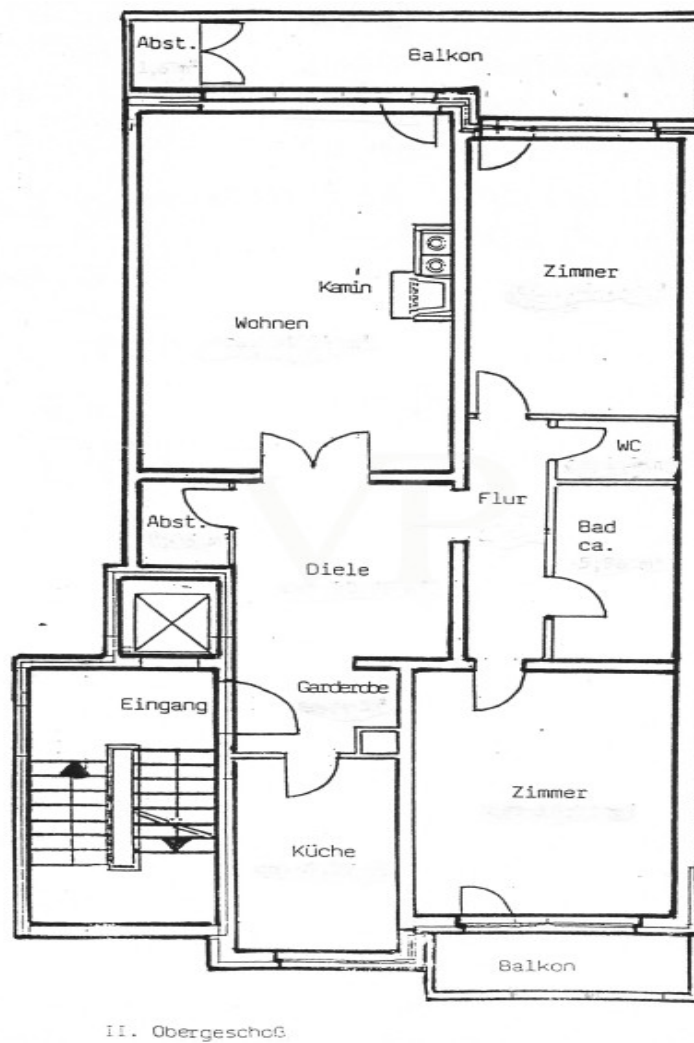
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## A first impression

Hamburg and its waterways – here's your chance to live right on the canal! The highlight of this enchanting property is the beautifully landscaped jetty, providing easy access to the water. Just 100 meters along the Uhlenhorst Canal, you'll reach the famous Fairy Pond, which then leads directly into the Outer Alster Lake. You couldn't find a more central and convenient location in Uhlenhorst! This light-filled apartment is located on the second floor of a well-maintained, nine-unit building, primarily owner-occupied. An elevator offers convenient access if you prefer to avoid the bright stairwell. A spacious entrance hall welcomes residents and divides the charming apartment into distinct areas. From the kitchen and entrance hall to the living area with its adjoining main balcony, a beautiful vista unfolds. The roomy south-facing balcony offers stunning views of the surrounding greenery and the canal, and is largely covered, complete with a storage room. A cozy fireplace in the living area provides comforting warmth during the colder months. Two spacious rooms and the bathrooms, along with a small anteroom, comprise the sleeping area. Both bedrooms have balconies. The high-quality, fully equipped bathroom with bathtub, shower, and double vanity—as well as the separate guest WC—features classic, timeless marble. The monthly service charge is €641, including a €54 reserve fund and heating costs. In 2023, the previous tenants incurred extremely high heating costs of €229. Significant savings potential exists here, especially with the addition of new windows. A sought-after underground parking space, valued at €50,000, is included in the purchase price. The balconies are counted at 50% and are included in the living area calculation. We look forward to presenting this rare opportunity on the canal to you and would be pleased to arrange a viewing appointment.



Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## All about the location

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.

Das Grundstück ist an zwei Seiten von Alsterkanälen umgeben - über den großen Anleger gelangen Sie einfach und sicher auf Ihr Wassergefährt.

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. Die erste Bushalte ist nur 1 Minute entfernt. Durch die zentrale Lage der

Uhlenhorst ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes (10 Minuten), des Flughafens (15 Minuten) und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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 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.

Property ID: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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