

Hamburg – Uhlenhorst

# Modernisierte Einzimmerwohnung mit praktischen Extras!

Property ID: 25187018



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 31,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## At a glance

Property ID	25187018	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 31,16 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	1	Condition of property	Renovated
Year of construction	1954	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.03.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Property ID: 25187018 - 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: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## The property



Carlotta Neuhaus  
Innendienst

**T: 040 - 41 34 63 30 0**

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

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

Property ID: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## A first impression

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 dritten Obergeschoss und ist bequem über das stilvolle Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Ein heller, innenliegender Laubengang führt zum Wohnungseingang und unterstreicht das ruhige, freundliche Wohnambiente mit Blick in den Innenhof.

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig saniert. Auf ca. 31,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit praktischen Details:

Direkt rechts vom Eingangsbereich befindet sich die separate Einbauküche der Marke Hummel, die mit einem großen Ceran-Elektroherd, Multifunktionsbackofen inkl. Mikrowelle, Geschirrspüler sowie einem in die Küche integrierten Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet ist. Alle Elektrogeräte der Küche sind von Siemens.

Auf kleiner Fläche wurde hier erstaunlich viel Stauraum geschaffen.

Auf der linken Seite liegt das moderne Badezimmer mit zeitloser Ausstattung.

Es besticht durch hochwertige Qualitäten und bietet eine Dusche, einen Waschtisch und einen Handtuch-Heizkörper. Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erwärmt.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch große Fensterflächen, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Eine kleine Abstellkammer wurde zum begehbaren Kleiderschrank umfunktioniert – so bleibt mehr Platz im Wohnraum selbst.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2015 wurden die Böden, Leitungen, die Elektrik sowie Bad und Küche vollständig erneuert- einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto.

In allen Räumen wurde ein heller Eiche-Vinylboden mit ökologischer Materialbasis und 100% Trittschallschutz verlegt.

Die Wohnung war zuletzt für eine monatliche Nettokaltmiete von 570€ vermietet, wird aber frei geliefert – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Das monatliche Hausgeld beträgt 170€, 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!

Property ID: 25187018 - 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.

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 Papenhide 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.

Property ID: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Other information

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 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.

Property ID: 25187018 - 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)