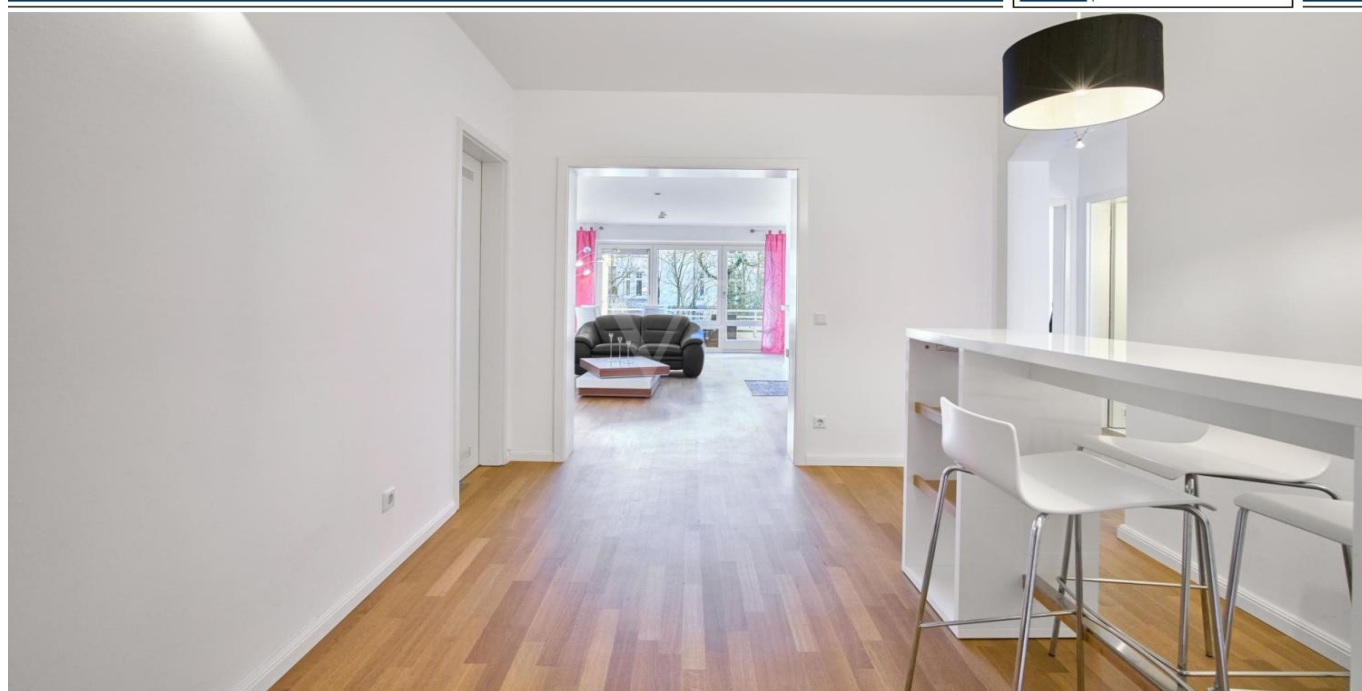


Hamburg – Uhlenhorst

## Luminoso apartamento de 3 habitaciones con acceso al canal Alster, amplio balcón orientado al sur y estacionamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25187002c



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

PRECIO DE COMPRA: 999.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## De un vistazo

Número de propiedad	25187002c
Superficie habitable	ca. 118 m²
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 50000 EUR (Venta)

Precio de compra	999.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

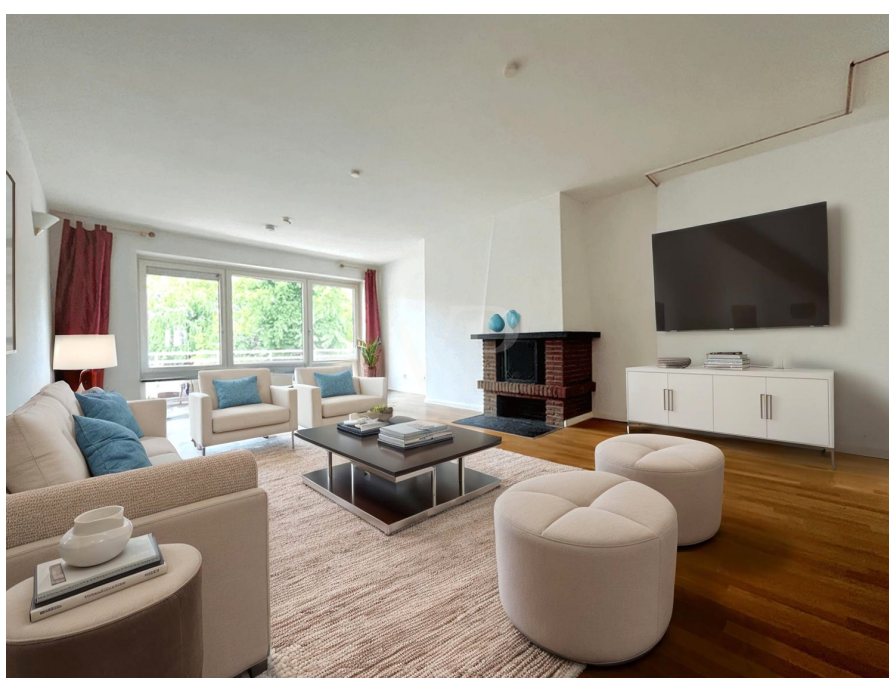
Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	26.02.2035	Consumo de energía final	171.90 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad





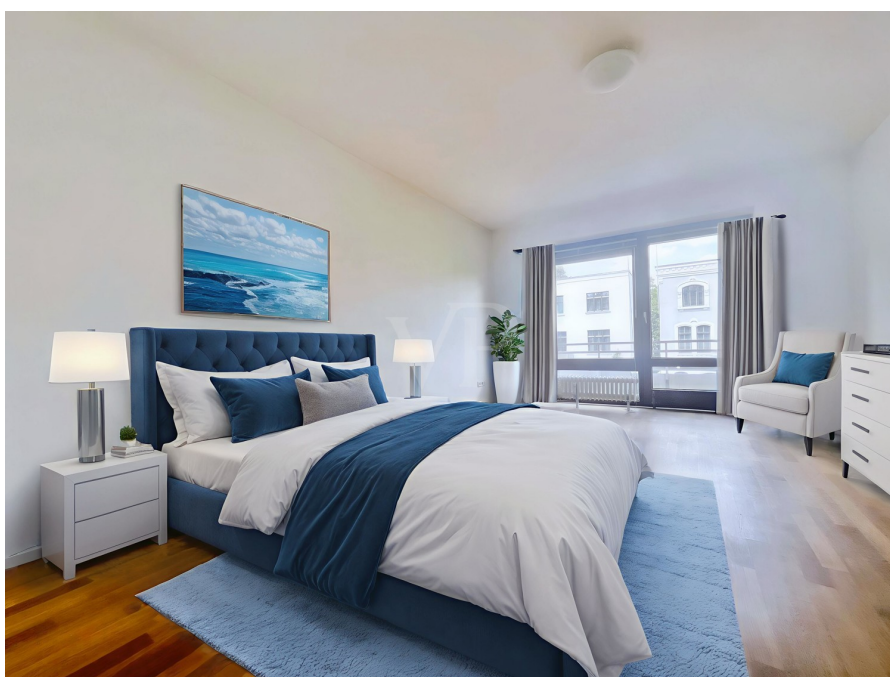
Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad





Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad





Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



**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)





Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad




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)

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

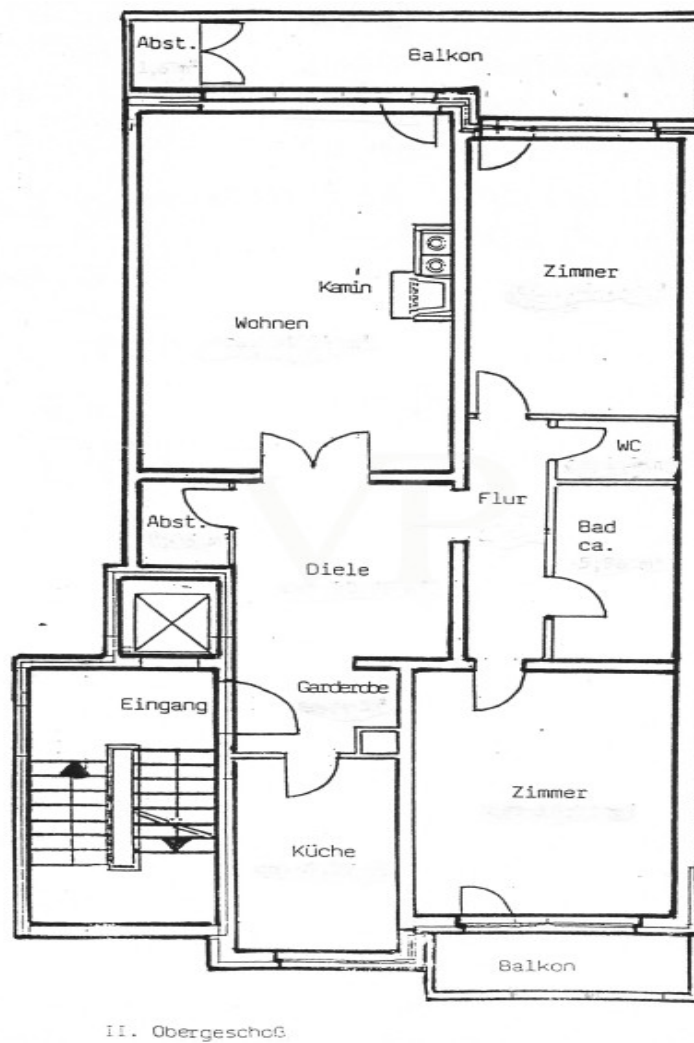
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Una primera impresión

Hamburgo y sus canales: ¡esta es tu oportunidad de vivir junto al canal! Lo más destacado de esta encantadora propiedad es su embarcadero, bellamente diseñado, que ofrece fácil acceso al agua. A solo 100 metros del Canal de Uhlenhorst, llegarás al famoso Estanque de las Hadas, que desemboca directamente en el lago Alster. ¡No encontrarás una ubicación más céntrica y conveniente en Uhlenhorst! Este luminoso apartamento se encuentra en la segunda planta de un edificio de nueve viviendas bien cuidado, principalmente ocupado por sus propietarios. Un ascensor ofrece un cómodo acceso si prefieres evitar la luminosa escalera. Un espacioso recibidor da la bienvenida a los residentes y divide el encantador apartamento en distintas zonas. Desde la cocina y el recibidor hasta el salón con su balcón principal contiguo, se despliega una hermosa vista. El espacioso balcón orientado al sur ofrece impresionantes vistas a la vegetación circundante y al canal, y está en gran parte cubierto, con un trastero incluido. Una acogedora chimenea en el salón proporciona un calor reconfortante durante los meses más fríos. Dos amplias habitaciones y los baños, junto con una pequeña antesala, conforman la zona de noche. Ambos dormitorios tienen balcones. El baño de alta calidad, totalmente equipado con bañera, ducha y lavabo doble, así como el aseo de invitados independiente, luce mármol clásico y atemporal. La cuota mensual es de 641 €, incluyendo un fondo de reserva de 54 € y los gastos de calefacción. En 2023, los anteriores inquilinos incurrieron en gastos de calefacción extremadamente elevados, de 229 €. Existe un importante potencial de ahorro, especialmente con la instalación de nuevas ventanas. Una codiciada plaza de aparcamiento subterráneo, valorada en 50.000 €, está incluida en el precio de compra. Los balcones se contabilizan al 50 % y se incluyen en el cálculo de la superficie habitable. Esperamos presentarle esta excepcional oportunidad junto al canal y estaremos encantados de concertar una visita.



Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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