

Hamburg – Uhlenhorst

# Modernisierte Einzimmerwohnung mit praktischen Extras!

Número de propiedad: 25187018



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 31,16 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## De un vistazo

Número de propiedad	25187018	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 31,16 m <sup>2</sup>	Piso	Apartamento
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Modernización / Rehabilitación	2015
Año de construcción	1954	Estado de la propiedad	Estructura
		Método de construcción	Sólido
		Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.03.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



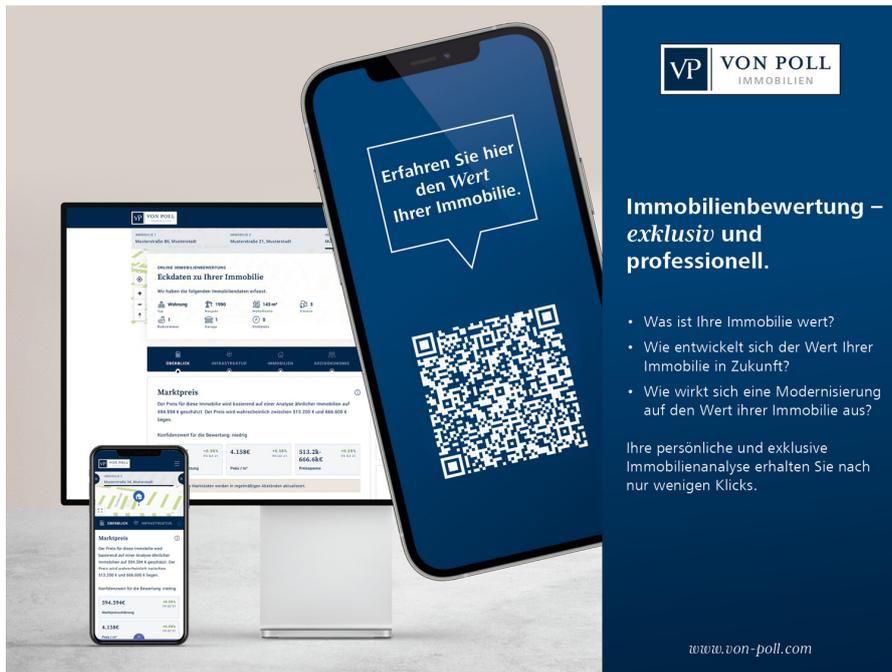
Número de propiedad: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 25187018 - 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: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25187018 - 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.

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 Papenhuide 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 Winterhuide 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.

Número de propiedad: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25187018 - 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)