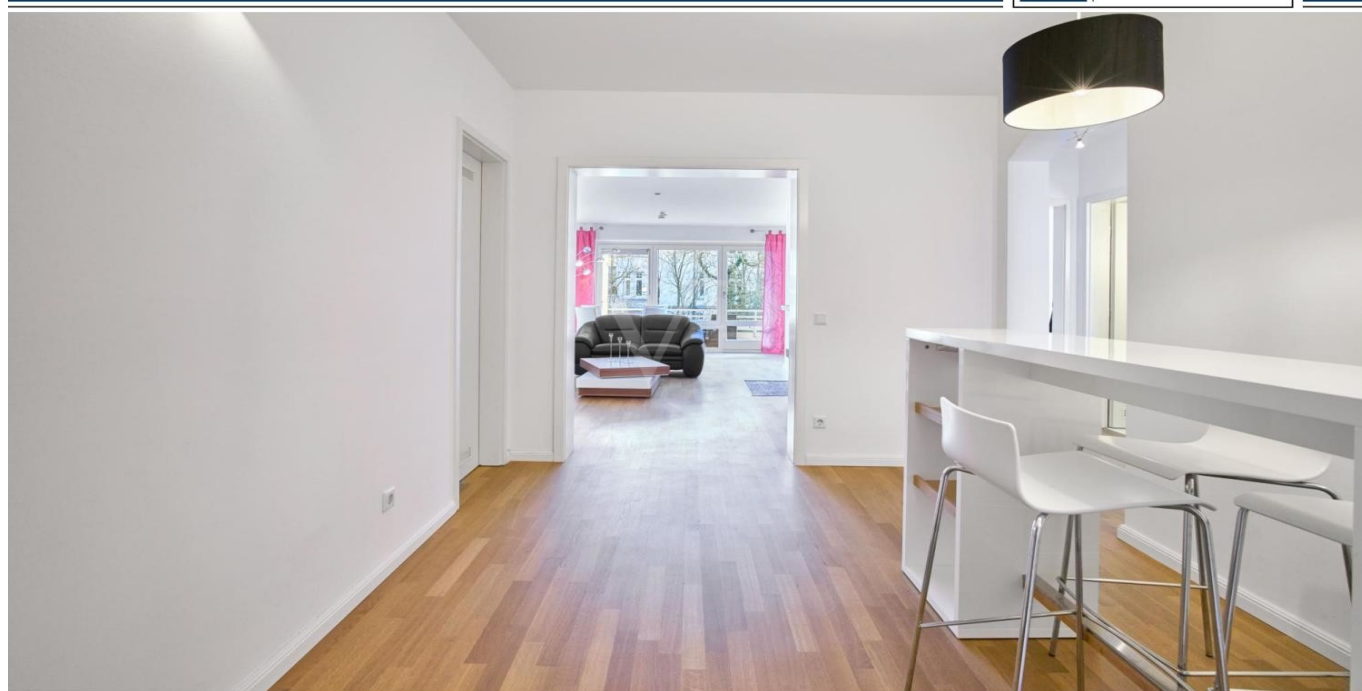


Hamburg – Uhlenhorst

# Appartement lumineux de 3 pièces avec accès au canal de l'Alster, grand balcon exposé au sud et parking souterrain !

CODE DU BIEN: 25187002c



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

PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25187002c                                 |
| Surface habitable      | ca. 118 m²                                |
| Etage                  | 3                                         |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 1982                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 50000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 999.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2014                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

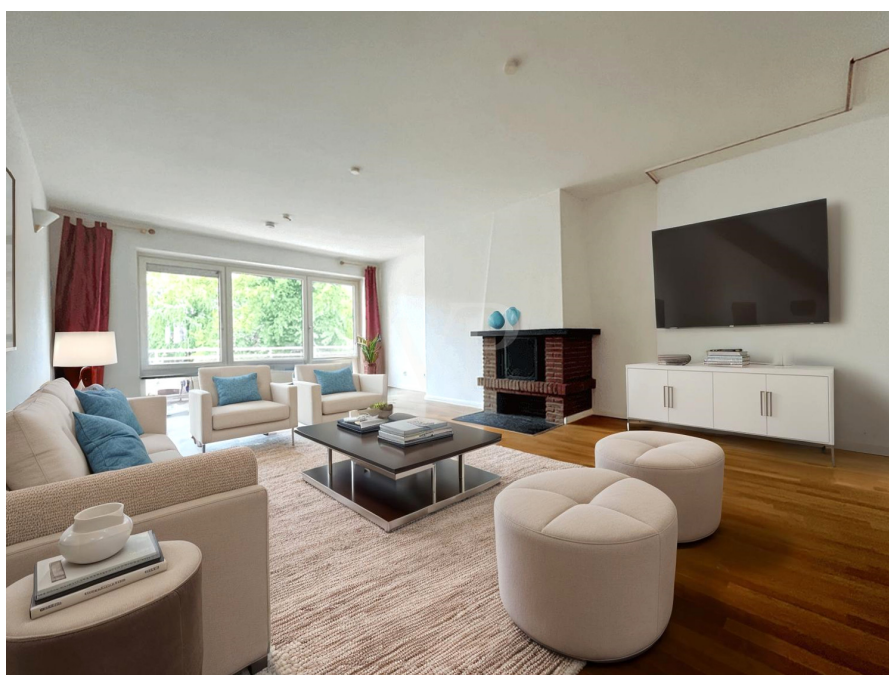
CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.02.2035 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 171.90 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1981                                        |

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



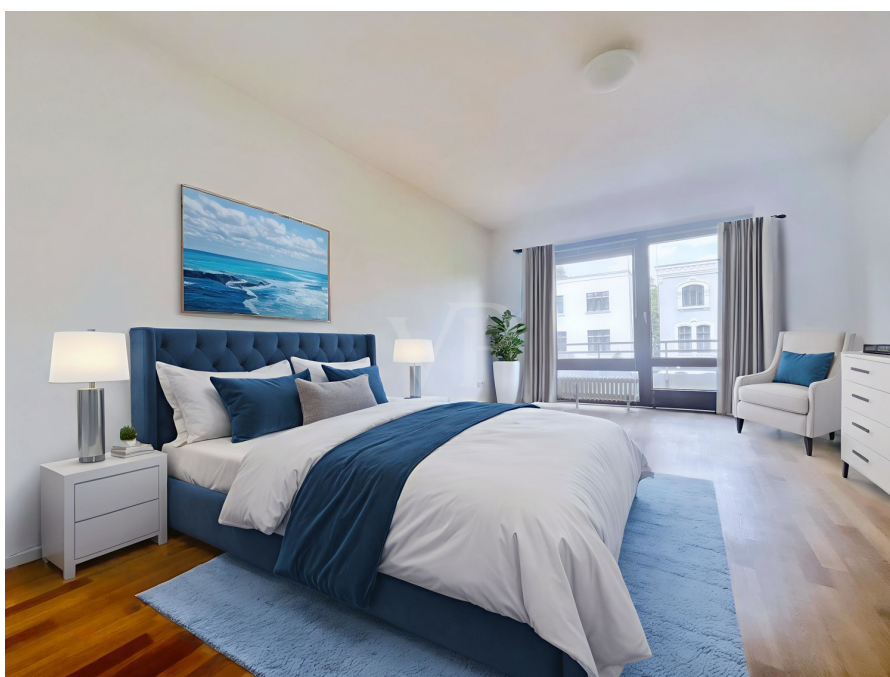
CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

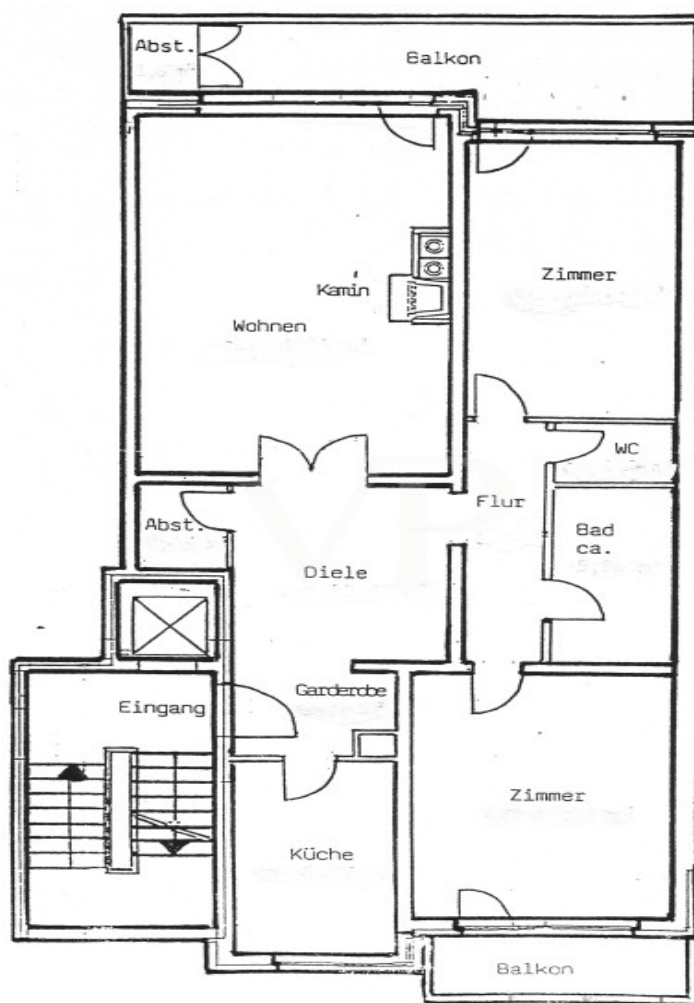
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Plans d'étage



II. Obergeschoß

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Une première impression

Hambourg et ses voies navigables – voici votre chance de vivre au bord du canal ! Le point fort de cette charmante propriété est son ponton paysagé, offrant un accès direct à l'eau. À seulement 100 mètres le long du canal d'Uhlenhorst, vous atteindrez le célèbre Étang des Fées, qui mène directement au lac extérieur de l'Alster. Difficile de trouver un emplacement plus central et pratique à Uhlenhorst ! Cet appartement lumineux se situe au deuxième étage d'un immeuble de neuf appartements bien entretenu, principalement occupé par ses propriétaires. Un ascenseur permet d'y accéder facilement si vous préférez éviter le lumineux escalier. Un hall d'entrée spacieux accueille les résidents et divise ce charmant appartement en différentes zones. De la cuisine au hall d'entrée, en passant par le séjour et son balcon principal attenant, une vue magnifique s'offre à vous. Le balcon spacieux exposé plein sud offre une vue imprenable sur la verdure environnante et le canal. Il est en grande partie couvert et comprend un espace de rangement. Une cheminée chaleureuse dans le séjour apporte une agréable sensation de bien-être pendant les mois les plus froids. Deux chambres spacieuses, les salles de bains et une petite antichambre composent l'espace nuit. Chaque chambre dispose d'un balcon. La salle de bains, haut de gamme et entièrement équipée (baignoire, douche et double vasque), ainsi que les toilettes séparées, sont revêtues d'un marbre classique et intemporel. Les charges mensuelles s'élèvent à 641 €, incluant un fonds de réserve de 54 € et les frais de chauffage. En 2023, les précédents locataires ont supporté des frais de chauffage extrêmement élevés, de 229 €. Des économies substantielles sont possibles, notamment grâce à l'installation de nouvelles fenêtres. Une place de parking souterrain très recherchée, d'une valeur de 50 000 €, est incluse dans le prix d'achat. Les balcons sont comptabilisés à 50 % de la surface habitable. Nous serions ravis de vous présenter cette opportunité rare en bord de canal et de convenir d'un rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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