

Hamburg – Uhlenhorst

## Strahlende 3ZI mit Alsterkanalzugang, großem Südbalkon & Tiefgarage!

???????? ??????????: 25187002c



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 999.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????: 3

?????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## ?? ??? ????

????????? ????????	25187002c	????? ????????	999.000 EUR
???????????	ca. 118 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	3	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	????? ????????????	Kaufpreises
????? ????????????	1982	???????	2014
????? ????????????	1 x ????????	???????????	???????
	?????????, 50000	???????	WC ????????????,
	EUR (???????)		???????, ??????,
			?????????????????
			???????, ??????????

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## ?????????? ???

????? ???????????	??????	VERBRAUCH
???????????	26.02.2035	171.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		
?????? ???		F
???????????		
????? ????????????	1981	
????????? ?? ??		
???????????		
???????????????		

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????



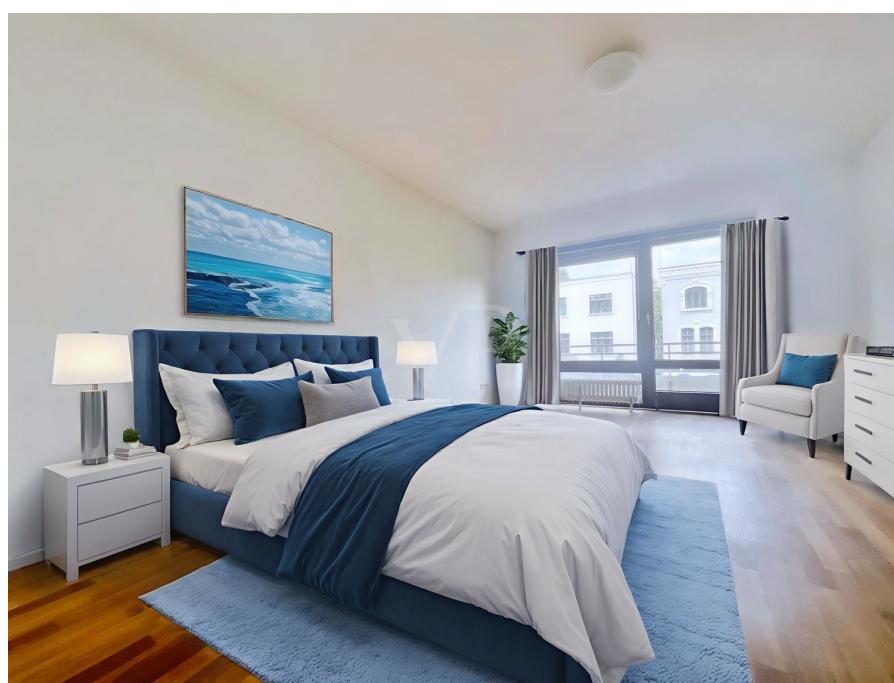
???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????



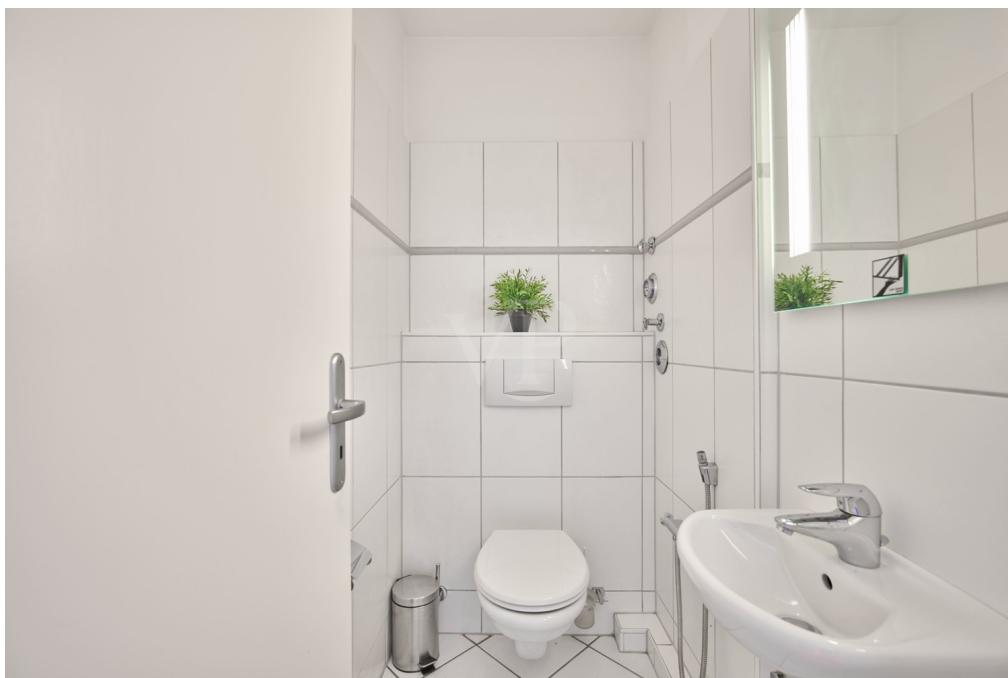
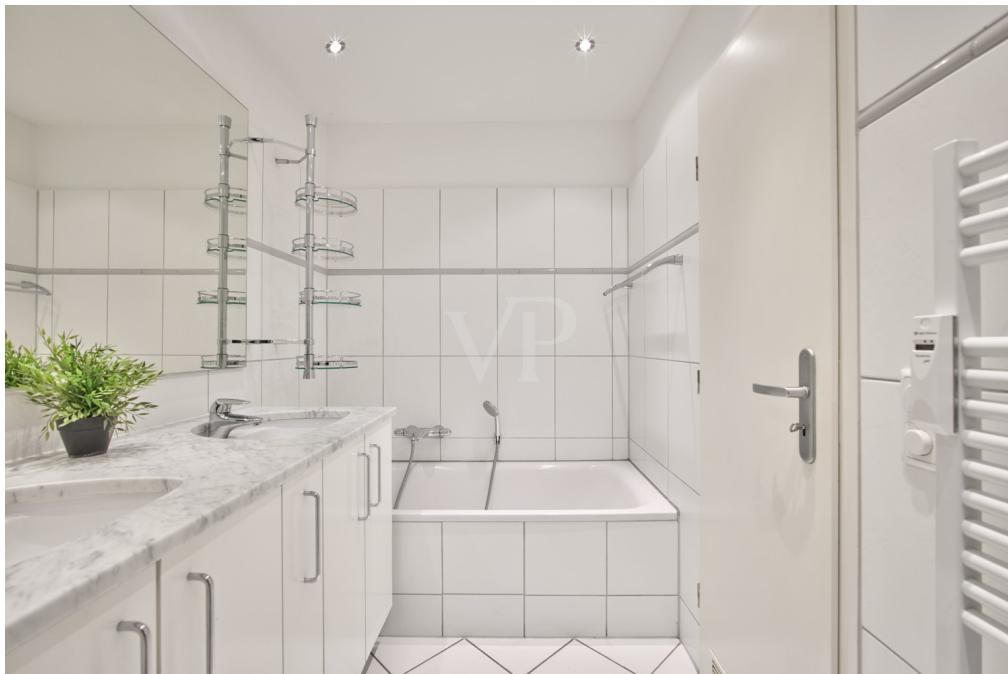
???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



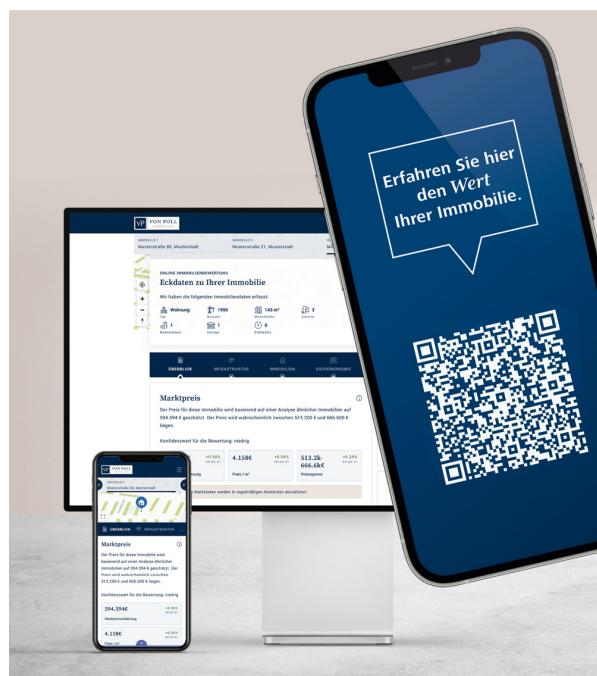
???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



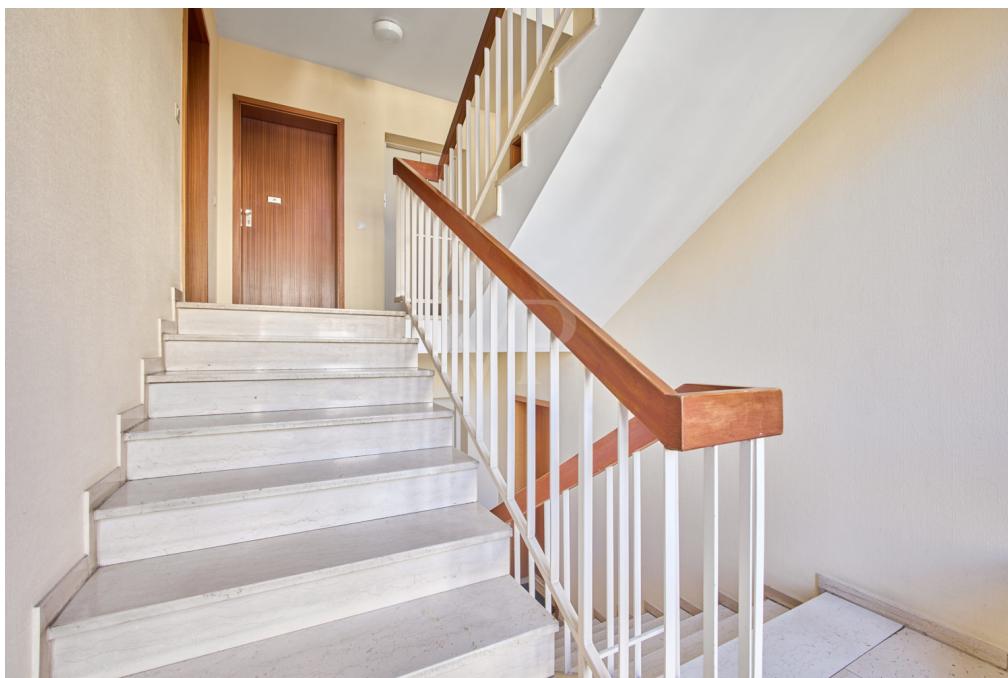
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??????



???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????



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)

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone showing a similar interface, and a larger smartphone in the foreground. The large smartphone's screen features a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top, followed by the text "Finden Sie Ihre Immobilie.", and a descriptive paragraph about early notifications for returning users.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

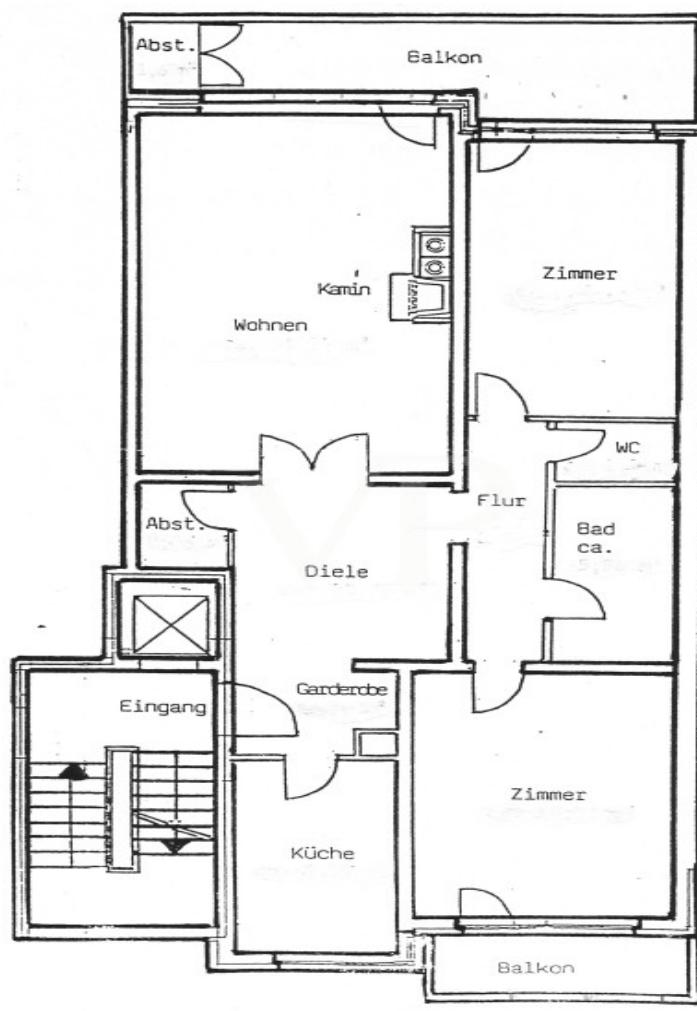
Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

???????



II. Obergeschoß

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ?????? ??? ???.  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## ??? ????? ????????

Der Hamburger und sein Wasser – hier bietet sich die Chance auf ein Leben am Kanal!

Das Highlight des zauberhaften Komplett paketes ist der schön angelegte Steg, der Ihnen einfachen Zugang zum Wasser ermöglicht. Über den Uhlenhorster Kanal erreichen Sie in 100 Metern den berühmten Feenteich, der Sie dann direkt in die Außenalster übergibt.

Zentraler und praktischer können Sie in Uhlenhorst kaum wohnen!

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit neun Einheiten, welches überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Ein Fahrstuhl befördert Sie bequem hinauf, falls Sie das helle Treppenhaus einsparen wollen.

Ein großzügiges Entrée empfängt den Bewohner und teilt die charmante Wohnung in unterschiedliche Bereiche auf. Von der Küche übers Entrée bis hin zum Wohnbereich mit dem vorgelagerten Hauptbalkon ergibt sich eine wunderschöne Blickachse. Der geräumige Südbalkon ermöglicht Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne, auf den Kanal und ist zu großen Teilen sogar überdacht und verfügt über einen Abstellraum. Ein gemütlicher Kamin sorgt im Wohnbereich für heimelige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zwei geräumige Zimmer und die Sanitärbereiche bilden mitsamt eines kleinen Vorflurs den Schlaftrakt. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Balkon. Das hochwertig ausgestattete Vollbad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch ist – ebenso wie das separate Gäste-WC – mit klassischem, zeitlosen Marmor versehen.

Das Wohngeld beträgt monatlich 641 €, inklusive 54 € Rücklage und Heizkosten. Im Jahr 2023 sind extrem hohe Heizkosten von 229€ der letzten Mieter verbraucht worden. Zusammen mit neuen Fenstern wäre hier noch gutes Einsparpotential.

Zur Wohnung gehört ein begehrter Tiefgaragenplatz, der mit einem Wert von 50.000€ obligatorisch mit zu erwerben ist.

Die Balkone sind zu 50% angerechnet und in der Wohnfläche enthalten.

Wir freuen uns schon jetzt, Ihnen dieses seltene Angebot am Kanal näher bringen zu dürfen und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## ??? ??? ??? ????????

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 begehrts 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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