

Hamburg – Uhlenhorst

Világos, 3 szobás lakás Alster-csatornához való hozzáféréssel, nagy, déli fekvésű erkéllyel és mélygarázzsal!

VP azonosító: 25187002c



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Áttekintés

VP azonosító	25187002c
Hasznos lakótér	ca. 118 m²
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 50000 EUR (Eladó)

Vételár	999.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

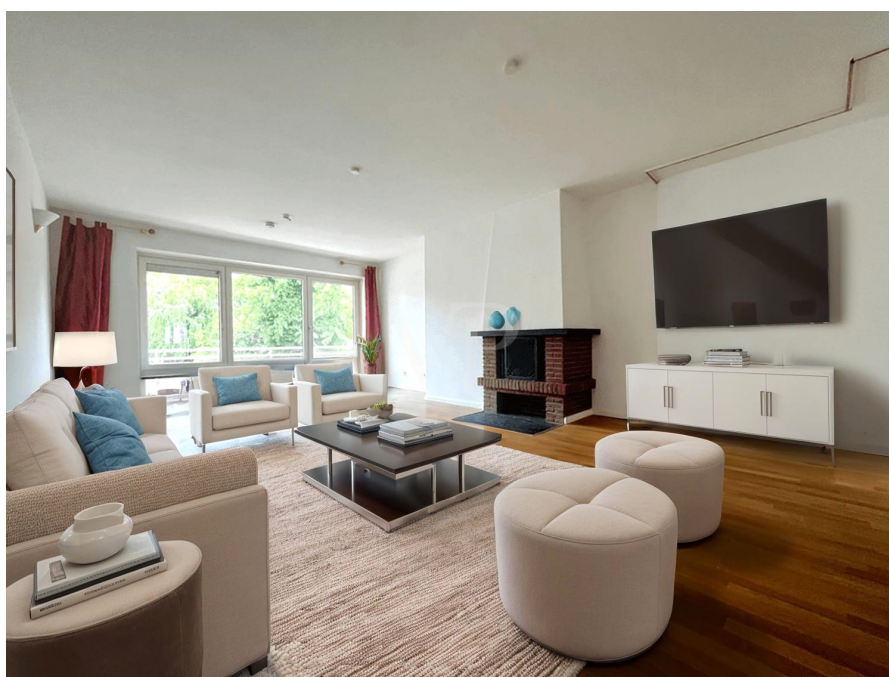
VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.02.2035	Végso energiafogyasztás	171.90 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1981

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

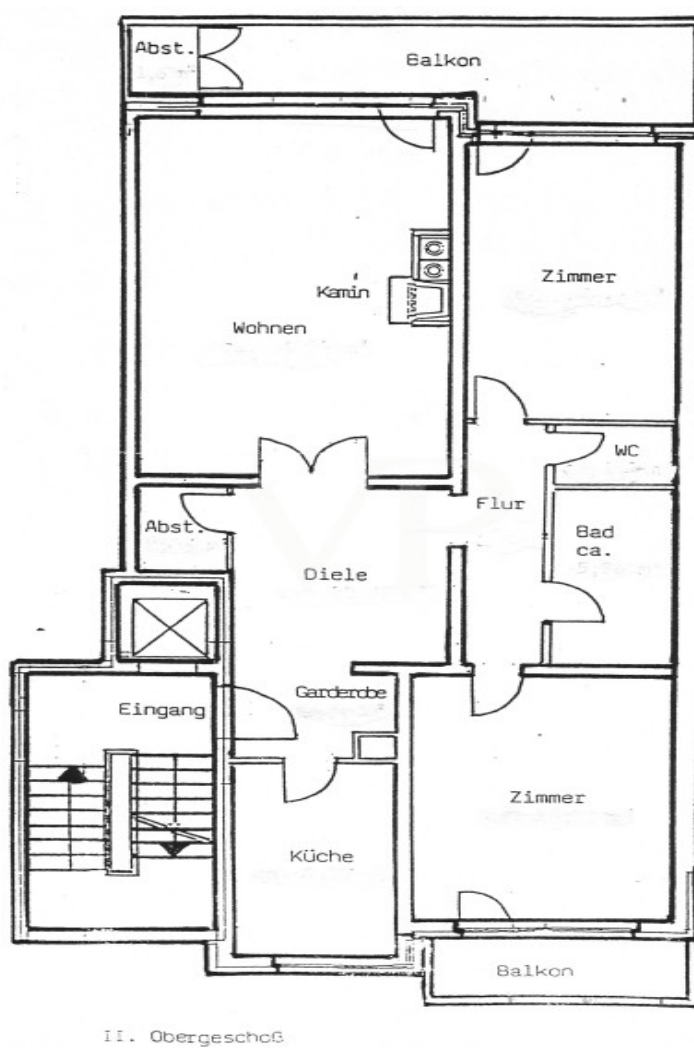
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Az első benyomás

Hamburg és vízi útjai – itt a lehetőség, hogy közvetlenül a csatorna mellett élj! Ennek a varázslatos ingatlannak a fénypontja a gyönyörűen parkosított móló, amely könnyű hozzáférést biztosít a vízhez. Mindössze 100 méterre az Uhlenhorst-csatorna mentén található a híres Tündértó, amely közvetlenül a Külso-Alster-tóba vezet. Nem is találhatna központibb és kényelmesebb helyet Uhlenhorstban! Ez a világos lakás egy jól karbantartott, kilenc lakásos, főként saját tulajdonú épület második emeletén található. A lift kényelmes hozzáférést biztosít, ha inkább elkerülné a világos lépcsóházat. A tágas eloszoba fogadja a lakókat, és különálló területekre osztja a bájos lakást. A konyhától és az eloszobától a nappaliig és a hozzá tartozó foerkélyig gyönyörű kilátás nyílik. A tágas, déli fekvésű erkélyről lenyugózó kilátás nyílik a környező zöldterületre és a csatornára, és nagyrészt fedett, valamint egy tárolóhelyiséggel is rendelkezik. A nappaliban található hangulatos kandalló kellemes meleget biztosít a hidegebb hónapokban. Két tágas szoba és a fürdőszobák, valamint egy kis eloszoba alkotják a hálórészt. Mindkét hálószobához erkély tartozik. A kiváló minőségű, teljesen felszerelt fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és dupla mosdóval – valamint a különálló vendég WC – klasszikus, időtlen márványburkolattal rendelkezik. A havi rezsi 641 euró, amely magában foglalja az 54 eurós tartalékalapot és a futási költségeket. 2023-ban az előző bérlok rendkívül magas, 229 eurós futási költségeket számoltak el. Jelentős megtakarítási potenciál rejlik itt, különösen az új ablakok hozzáadásával. A vételárban benne van egy keresett, 50 000 euró értékű mélygarázshely. Az erkélyek 50%-ban számítanak bele a lakóterület kiszámításába. Alig várjuk, hogy bemutathassuk Önnek ezt a ritka lehetőséget a csatornaparton, és örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 171.90 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com