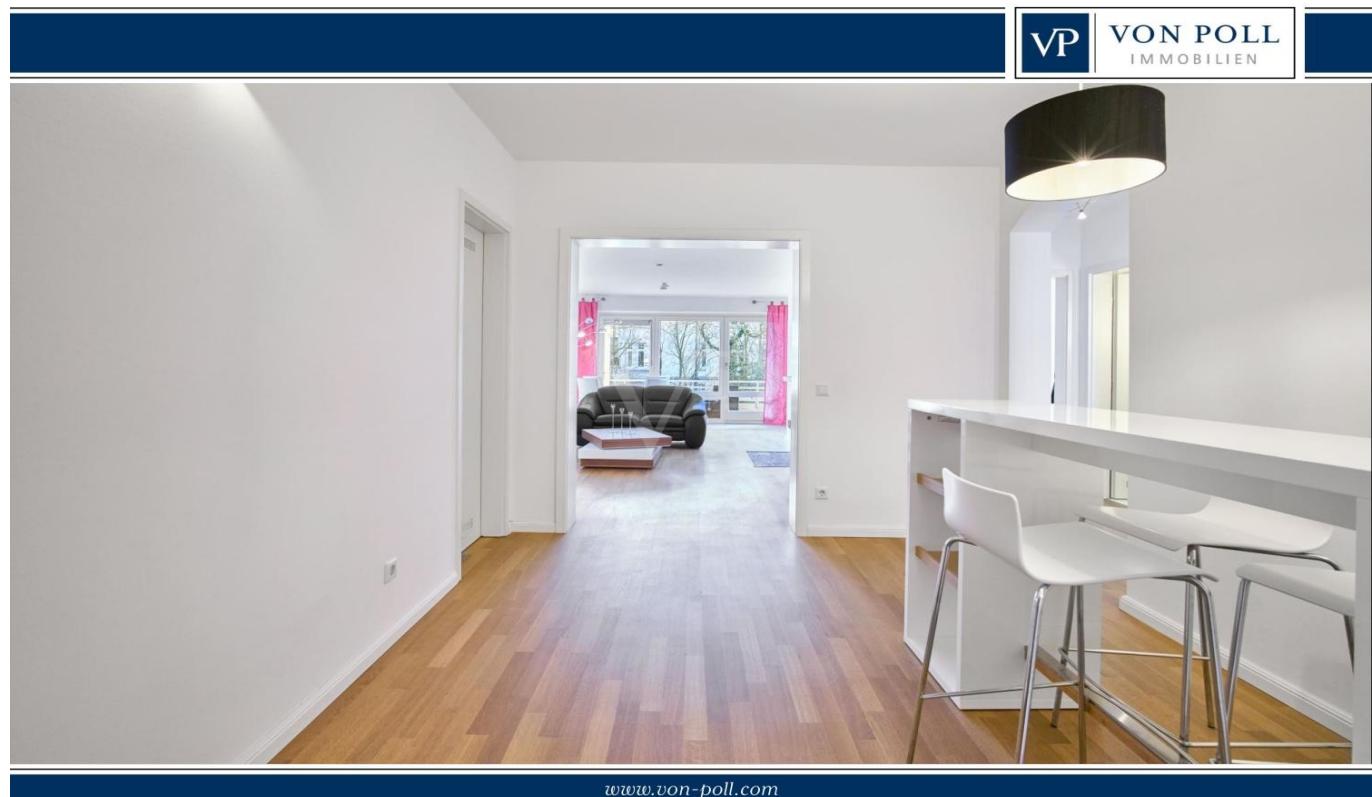


Hamburg – Uhlenhorst

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

VP azonosító: 25187002c



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

VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Áttekintés

VP azonosító	25187002c
Hasznos lakótér	ca. 118 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	3
Hálószobák	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 tanusítvány
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	26.02.2035	Végso energiafogyasztás	171.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		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



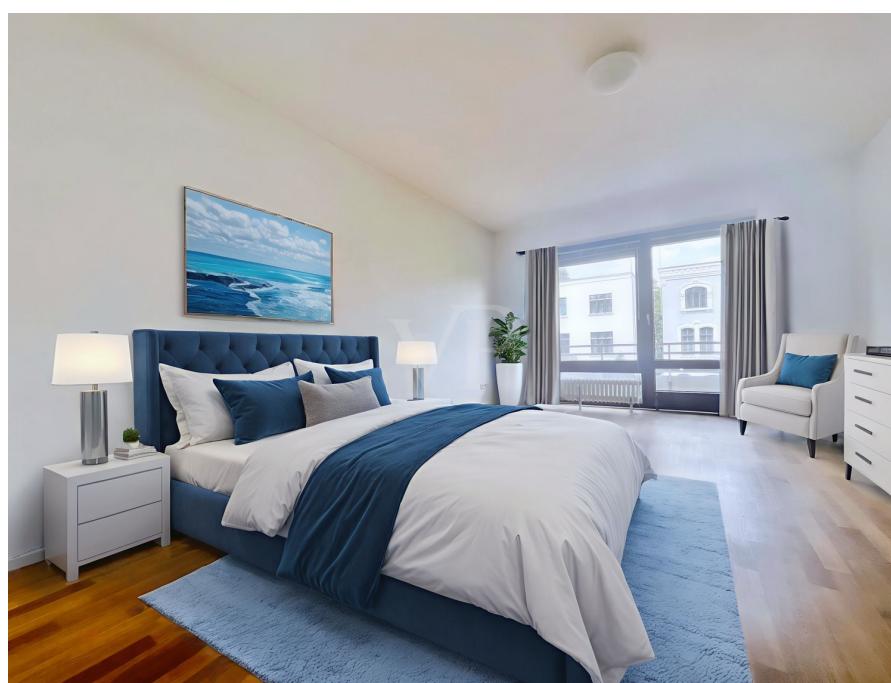
VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



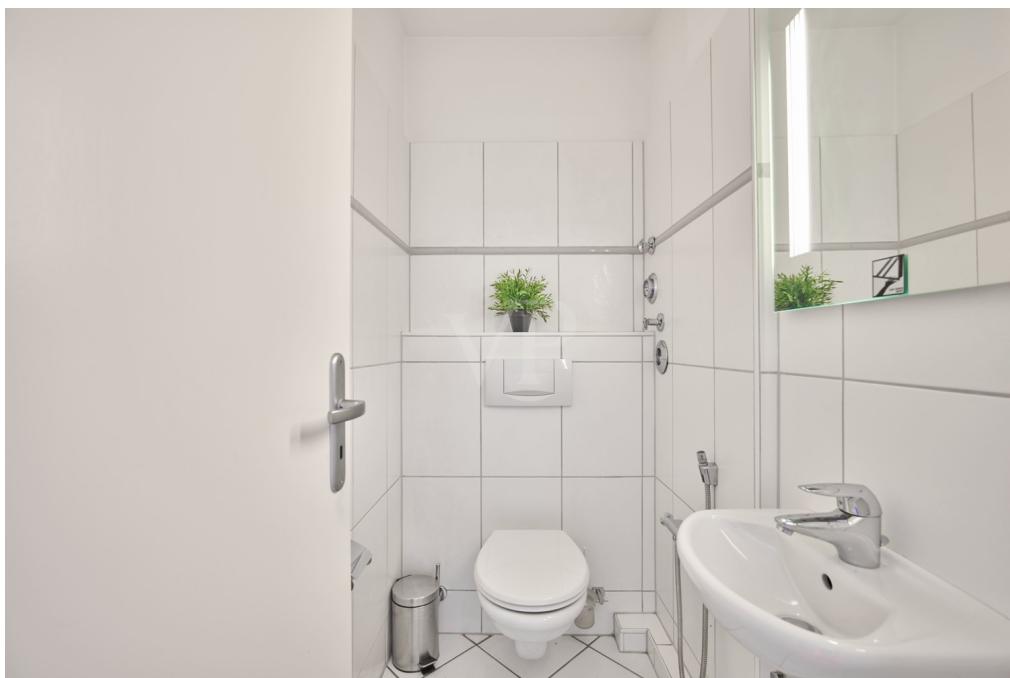
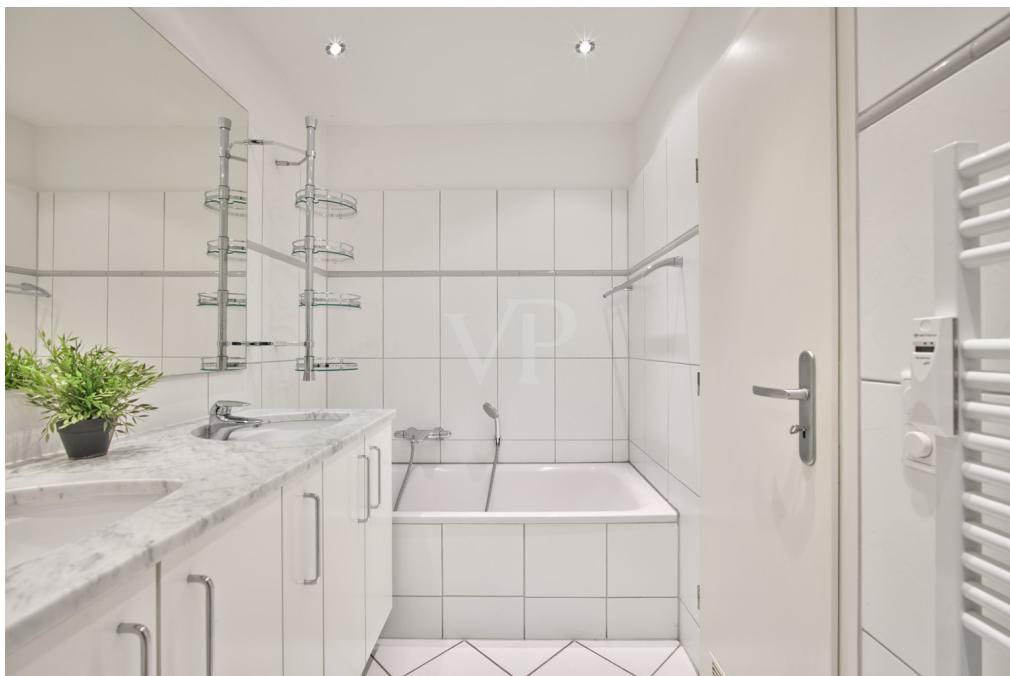
VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



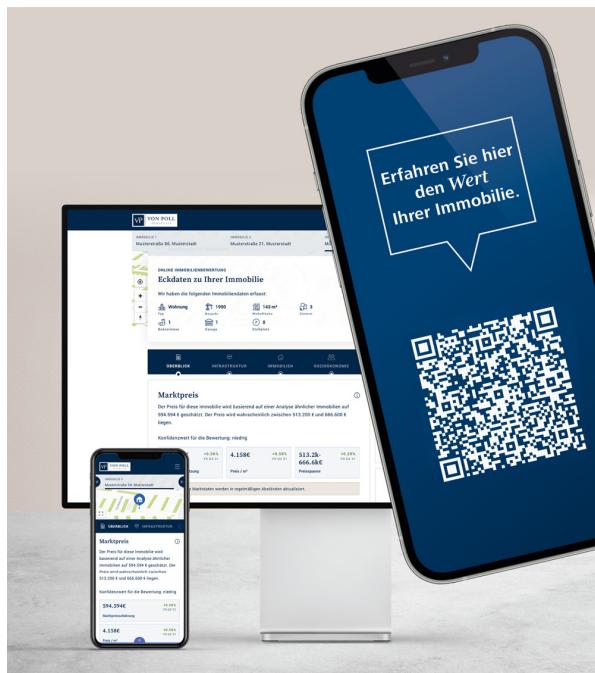
VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



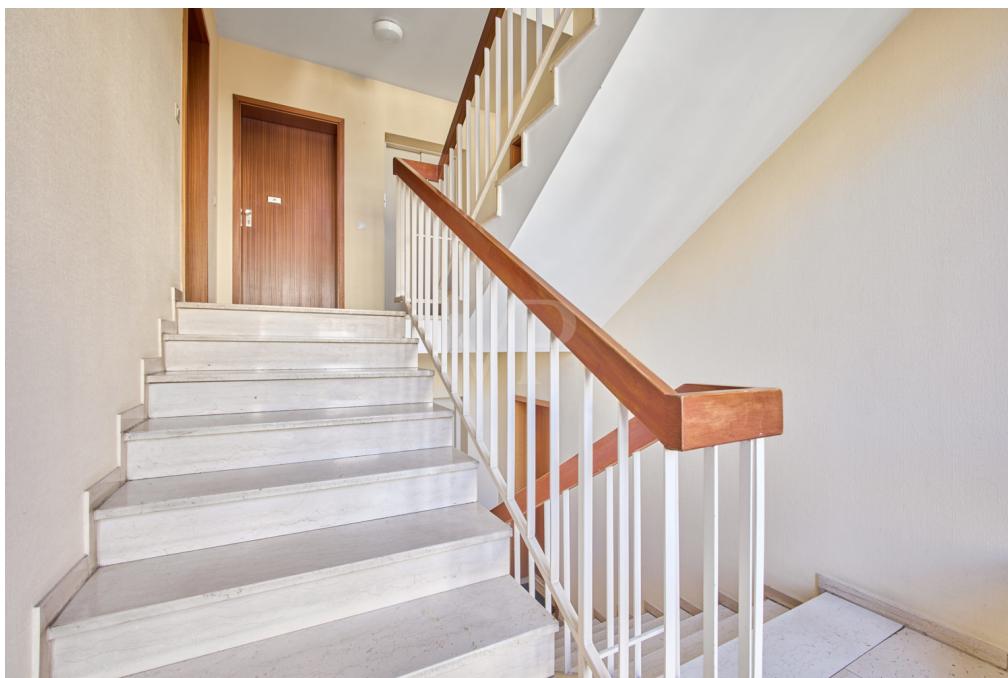
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

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



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



**VP | VON POLL  
IMMOBILIEN**



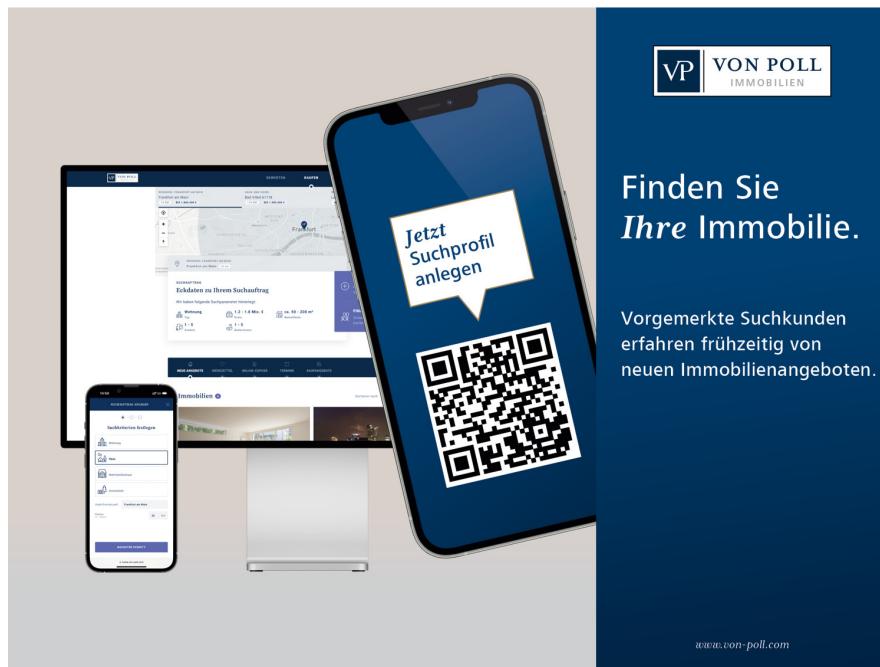
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
**T: 040 - 41 34 63 30 0**  
[matthias.preuss@von-poll.com](mailto:matthias.preuss@von-poll.com)

---

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

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Az ingatlan



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

VON POLL  
IMMOBILIEN

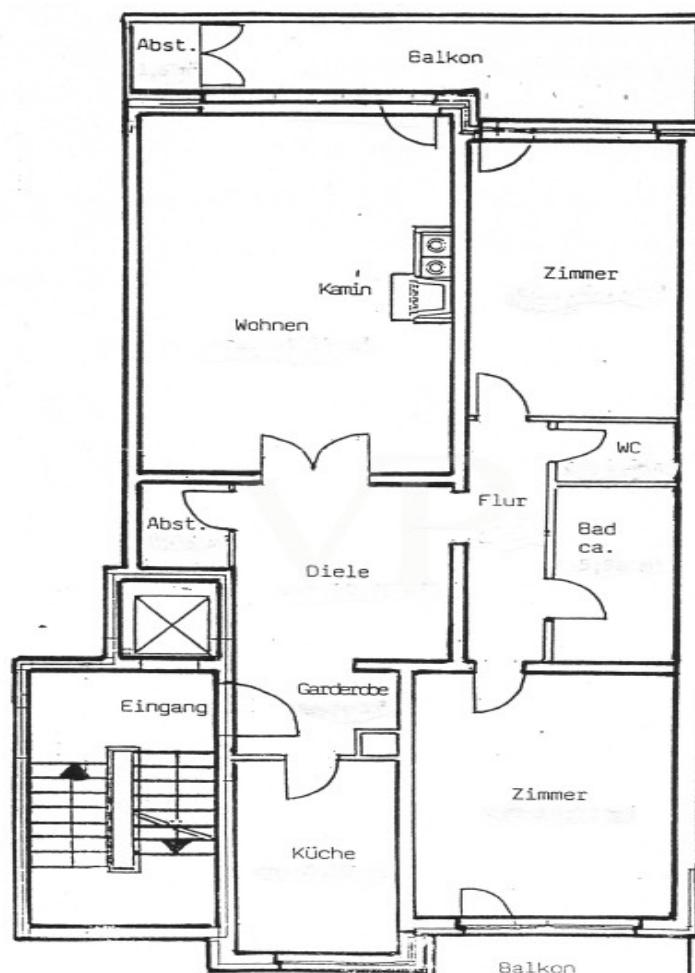
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Alaprajzok



II. Obergeschoss

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 elso 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, foként saját tulajdonú épület második emeletén található. A lift kényelmes hozzáférést biztosít, ha inkább elkerülné a világos lépcsoházat. 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 lenyugöző 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 fürdoszobák, valamint egy kis eloszoba alkotják a hálórészt. Mindkét hálószobához erkély tartozik. A kiváló minőségi, teljesen felszerelt fürdoszoba káddal, zuhanyzóval és dupla mosdóval – valamint a különálló vendég WC – klasszikus, idotlen márványburkolattal rendelkezik. A havi rezidíj 641 euró, amely magában foglalja az 54 eurós tartalékalapot és a futési költségeket. 2023-ban az elozo bérlok rendkívül magas, 229 eurós futési költségeket számoltak el. Jelentős megtakarítási potenciál rejlik itt, különösen az új ablakok hozzáadásával. A vételárban benne van egy keresett, 50 000 euró értéku 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 idopontot.

**VP azonosító: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

## Minden a helyszínről

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.

**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/(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.

**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](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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