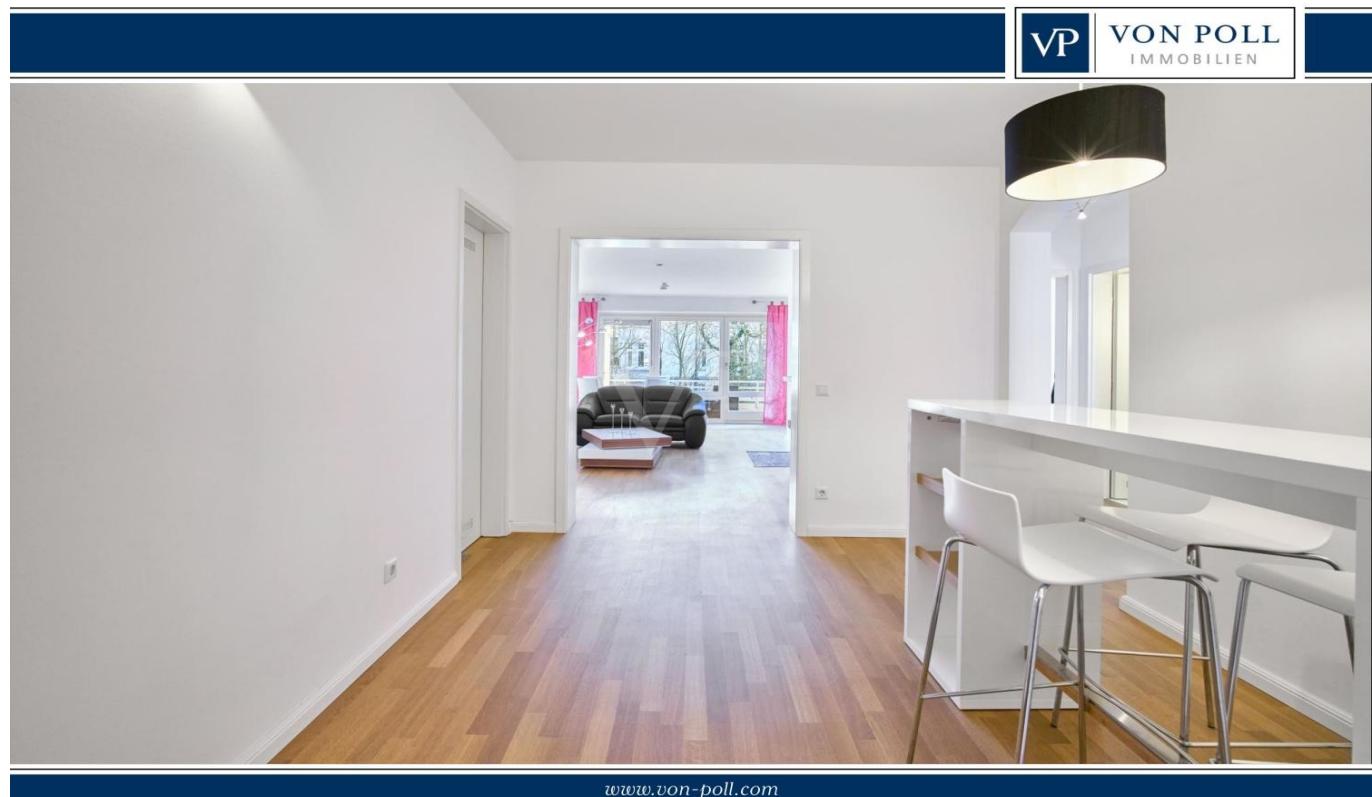


Hamburg – Uhlenhorst

Luminoso appartamento di 3 locali con accesso al canale Alster, ampio balcone esposto a sud e parcheggio sotterraneo!

Codice oggetto: 25187002c



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25187002c	Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m ²	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 50000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2035	Consumo finale di energia	171.90 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



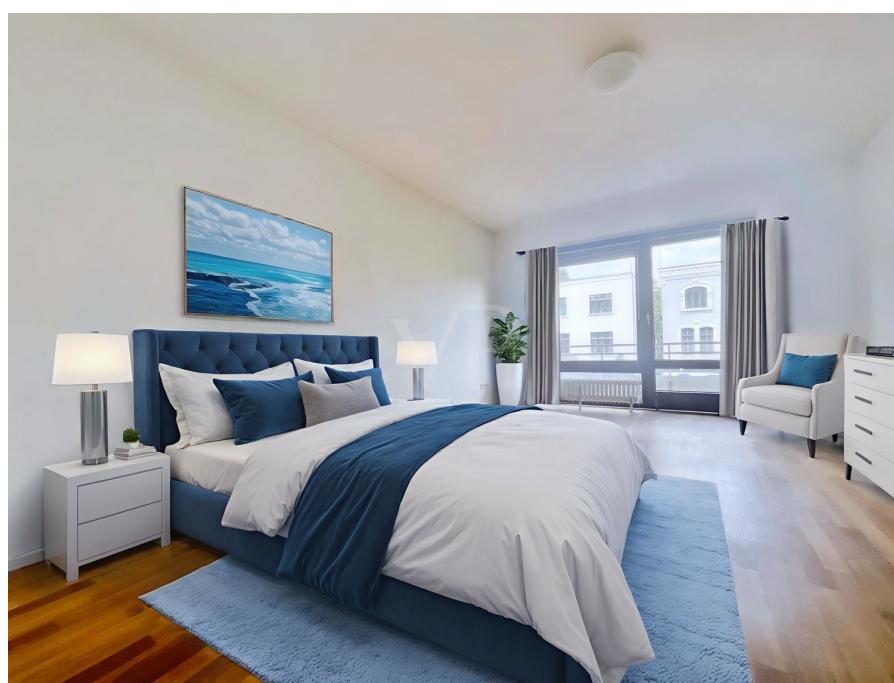
Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



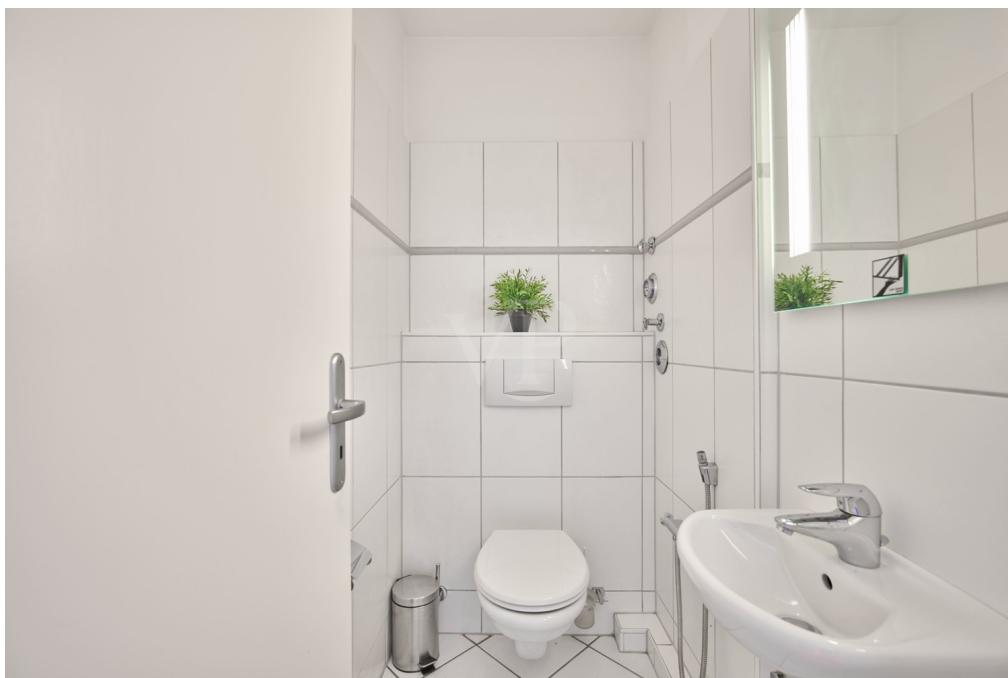
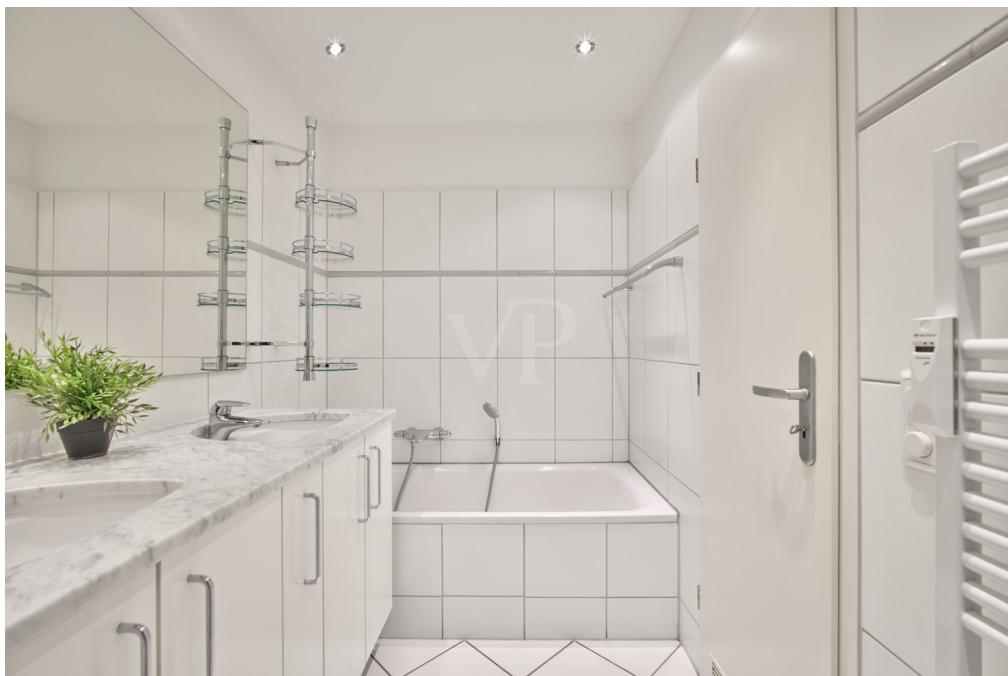
Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



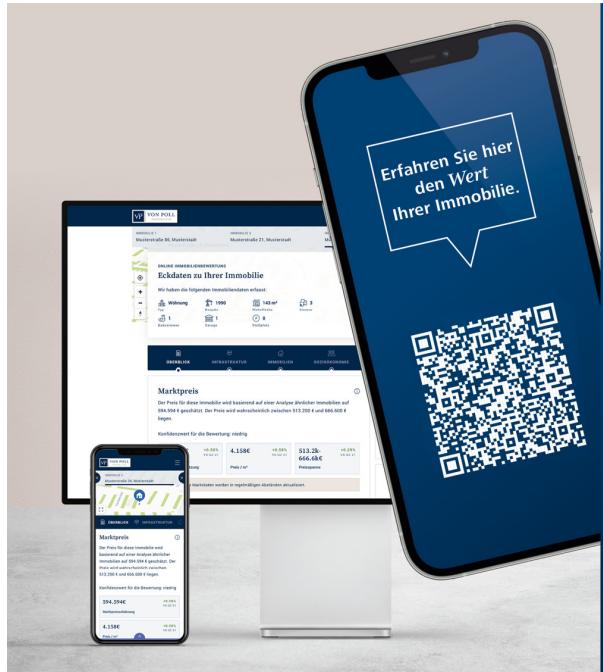
Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



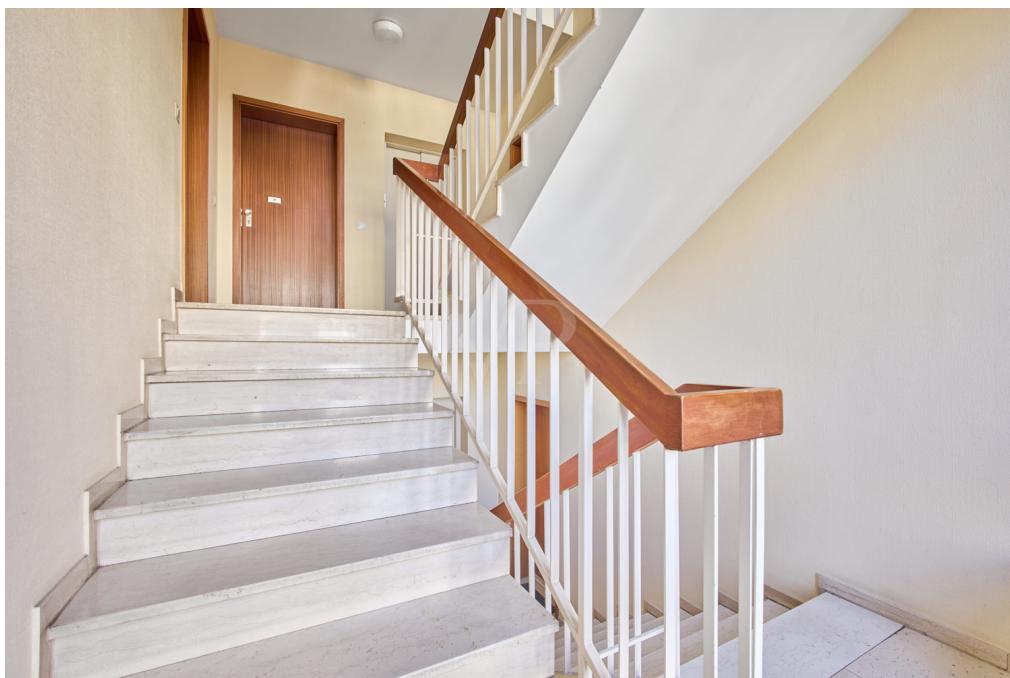
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



**VP | VON POLL
IMMOBILIEN**



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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone screen showing a similar interface, and a larger smartphone screen in the foreground. The large phone's screen has a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the speech bubble is a QR code.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

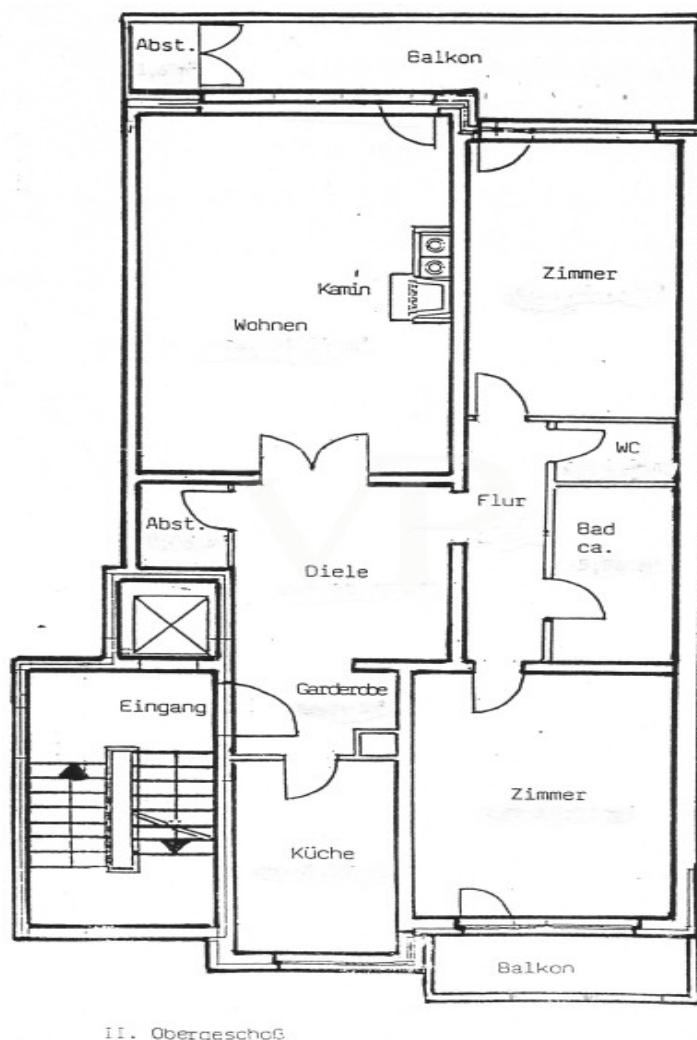
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Planimetrie



II. Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Una prima impressione

Amburgo e i suoi corsi d'acqua: ecco la tua occasione per vivere direttamente sul canale! Il punto forte di questa incantevole proprietà è il molo splendidamente curato, che offre un facile accesso all'acqua. A soli 100 metri lungo il canale di Uhlenhorst, si raggiunge il famoso Stagno delle Fate, che sfocia direttamente nell'Außenalster. Non potresti trovare una posizione più centrale e comoda a Uhlenhorst! Questo luminoso appartamento si trova al secondo piano di un edificio ben tenuto di nove unità, principalmente abitato dai proprietari. Un ascensore offre un comodo accesso se preferisci evitare la luminosa tromba delle scale. Un ampio ingresso accoglie i residenti e divide l'affascinante appartamento in aree distinte. Dalla cucina e dall'ingresso alla zona giorno con il suo balcone principale adiacente, si apre una splendida vista. L'ampio balcone esposto a sud offre una vista mozzafiato sul verde circostante e sul canale, ed è in gran parte coperto, completo di ripostiglio. Un accogliente camino nella zona giorno offre un calore confortevole durante i mesi più freddi. Due ampie camere e i bagni, oltre a una piccola anticamera, compongono la zona notte. Entrambe le camere da letto sono dotate di balcone. Il bagno di alta qualità, completamente attrezzato con vasca, doccia e doppio lavabo, così come il WC separato per gli ospiti, sono caratterizzati da un marmo classico e intramontabile. Le spese condominiali mensili ammontano a 641 €, inclusi un fondo di riserva di 54 € e le spese di riscaldamento. Nel 2023, i precedenti inquilini hanno sostenuto spese di riscaldamento estremamente elevate, pari a 229 €. Qui esiste un notevole potenziale di risparmio, soprattutto con l'aggiunta di nuove finestre. Un ricercato posto auto sotterraneo, del valore di 50.000 €, è incluso nel prezzo di acquisto. I balconi sono conteggiati al 50% e inclusi nel calcolo della superficie abitabile. Non vediamo l'ora di presentarvi questa rara opportunità sul canale e saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ulteriori informazioni

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 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

Codice oggetto: 25187002c - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com