

Hamburg – Uhlenhorst

Helles 1ZI- Apartment fußläufig zur Alster!

Codice oggetto: 26187002



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30,92 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26187002 - 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: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26187002	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 30,92 m ²	Appartamento	Appartamento
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1954		

Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	131.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



The graphic features a large smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it is a laptop and a smaller smartphone, both showing the Von Poll Immobilien website interface. To the right, there's a dark blue sidebar with the Von Poll logo and text encouraging users to find their property.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



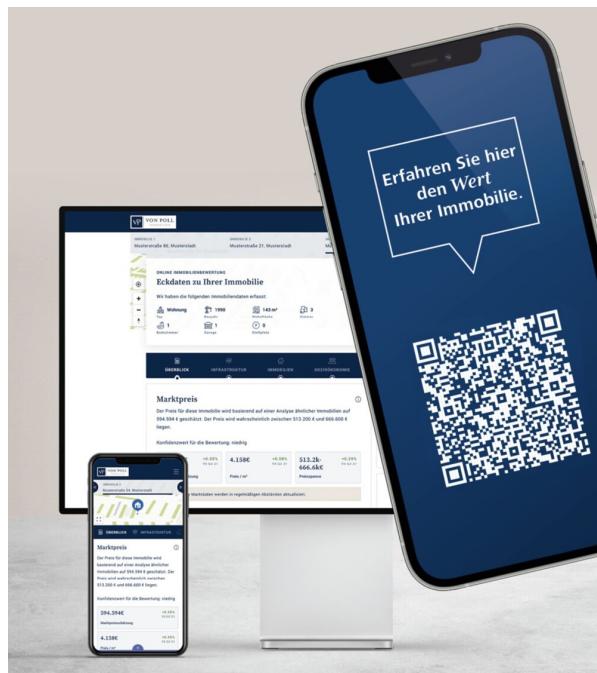
Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187002 - 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



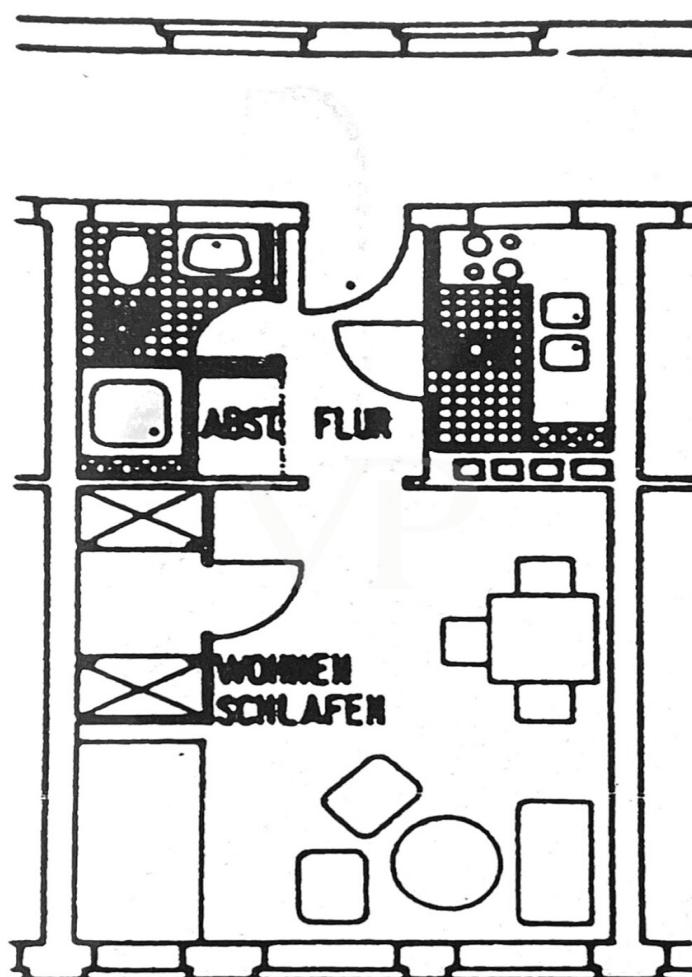
Carlotta Neuhaus
Vertriebsassistenz

T: 040 - 41 34 63 30 0
M.: 0151 - 74 52 78 01
carlotta.neuhaus@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Planimetrie



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: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Una prima impressione

Eingebettet in ein charmantes Umfeld herrschaftlicher Altbauten aus der Jahrhundertwende präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus den 1950er Jahren mit klassisch-schlichter Architektur und gutem Erhaltungszustand.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Ein heller, innenliegender Laubengang führt zum Wohnungseingang und unterstreicht das ruhige, freundliche Wohnambiente mit Blick in den Innenhof.

Sie betreten die Wohnung über einen Flur, der eine praktische Garderobe und Zugang zum Wohnbereich, Küche und Bad bietet.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überzeugt durch große Fensterflächen, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Eine großzügige Abstellkammer, die auch als begehbarer Kleiderschrank dienen kann, verfügt über ausreichend Fläche, nicht immer benötigte

Gegenstände griffbereit zu halten.

Die Küche ist als separater Raum ausgeführt und damit klar vom Wohn- und Schlafbereich getrennt – ein praktischer Vorteil im Alltag. Die vorhandene Ausstattung bietet eine solide Basis; viele Käufer werden jedoch die Gelegenheit nutzen, diesen Raum nach eigenen Vorstellungen neu und zeitgemäß zu gestalten.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2014 erneuert und befindet sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Die Ausstattung ist hell und zeitlos gehalten und verfügt über eine Dusche sowie Handtuchheizkörper.

Die Wohnung war zuletzt für eine monatliche Nettokaltniete von 549?€ vermietet, wird aber frei geliefert – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Das monatliche Hausgeld beträgt 178?€, von denen 41,59 € direkt in die Rücklage einfließen.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum. Zudem stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung selbst überzeugen- wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 26187002 - 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.

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 Saunalandshaften 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. Durch die zentrale Lage der Uhlenhorst ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Codice oggetto: 26187002 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26187002 - 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