

Hamburg - Uhlenhorst

# Lichtdurchflutete 2 ZI mit 2 Balkonen und TG im charmanten Uhlenhorst

Codice oggetto: 26187013



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 610.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,09 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26187013 - 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: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26187013</b>
Superficie netta	<b>ca. 75,09 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>1</b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1990</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato, 40000 EUR (Vendita)</b>

Prezzo d'acquisto	<b>610.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## Dati energetici

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>96.10 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>20.06.2028</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>C</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1993</b>

Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## La proprietà



KI-generierte Visualisierung

Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## La proprietà



Codice oggetto: 26187013 - 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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 26187013 - 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: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## Una prima impressione

Mitten in Uhlenhorst und doch mit der stillen Nähe zum Wasser entfaltet diese Etagenwohnung eine wohltuend souveräne Atmosphäre. Ein ansprechendes Gesamtpaket mit Aufzug, Garagenplatz und Balkonen, sowie dem echten Luxus eines gemeinschaftlichen Alsterkanalzugangs!

Auf ca. 75,09 qm befindet sich ein Zuhause mit zwei Zimmern, das wirklich hell, gepflegt und angenehm unaufgeregt wirkt. Der Wohnbereich zeigt sich lichtdurchflutet und öffnet die Fläche zu einem großzügigen Balkon- teilüberdacht und nach Süden ausgerichtet, sorgt er je nach Tageszeit für Rückzug, Frischluft und einen schönen Wechsel zwischen Drinnen und Draußen. Das Schlafzimmer liegt als ruhiger Bereich zum herrlich begrünten Innenhof der Anlage. Das klassische und hell geflieste Badezimmer ergänzt die klare und funktionale Ausstattung. Die Räume sind gut proportioniert, ohne überladen zu wirken. Praktische Einbauten verbleiben und fügen sich als nützliche Begleiter in den Alltag ein. Es lässt sich mit überschaubaren Modernisierungen von Küche und Bad schnell persönlich prägen. Der gepflegte Zustand des Hauses und der Wohnung vermittelt Beständigkeit; das Baujahr 1990 bringt eine solide, zeitgemäße Basis mit sich. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme- wartungsarm und langlebig.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus äußerst zentraler Lage und unmittelbarer Wassernähe. Der Zugang zum Alsterkanal vom Grundstück aus gibt dem Standort eine seltene Qualität: Morgens kurz ans Wasser treten, nach einem langen Tag des SUP zu Wasser lassen, die Stadt spüren und zugleich einen Moment Abstand gewinnen. Die Balkone setzen diesen Charakter fort. Der kleinere Balkon gen Innenhof und der Küche vorgelagert eignet sich für den ersten Kaffee, während der sehr große, teilüberdachte Balkon gen charmanter Straße viel Aufenthaltsqualität für gemütliche Stunden mit Freunden bietet. Ein neuer Balkonbodenbelag wäre ratsam.

Ein obligatorisch zu erwerbender Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch; der Kaufpreis hierfür beträgt 40.000 EUR, ist mit zu erwerben. Ein Parkplatz ist in Uhlenhorst äußerst wichtig und oft ein Ausschlusskriterium. Aktuell ist die Wohnung vermietet, die freie Lieferung aber ab November 2026 vereinbart.

Das Wohngeld beträgt monatlich 388€ und beinhaltet die üblichen Betriebskosten sowie Heizkosten, die Rücklage und den Tiefgaragenstellplatz.

**Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## **Tutto sulla posizione**

Hamburg zählt zu den begehrtesten Metropolen Deutschlands, die mit ihrer unvergleichlichen Kombination aus hanseatischem Flair, erstklassiger Infrastruktur und einem vielfältigen Kulturangebot höchsten Lebensstandard verkörpert. Die Stadt besticht durch ihre prestigeträchtigen Wohnlagen, exklusive Einkaufsmöglichkeiten und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot, das selbst anspruchsvollste Genießer begeistert. Die Nähe zur Alster und die urbane Dichte schaffen ein lebendiges, zugleich elegantes Ambiente, das sowohl Ruhe als auch urbane Dynamik in perfekter Balance vereint. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie bedeutende Verkehrsknotenpunkte präsentiert sich Hamburg als ein Standort mit nachhaltiger Wertentwicklung und hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil Uhlenhorst steht für eine exklusive Wohnadresse, die durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage besticht. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine elegante Architektur und eine kultivierte Nachbarschaft aus, in der vor allem anspruchsvolle Singles und Paare ein stilvolles Zuhause finden. Die Kombination aus gehobenem Wohnkomfort, einer Vielzahl an kulturellen Highlights und einem lebendigen, aber diskreten Stadtleben macht Uhlenhorst zu einer der begehrtesten Adressen Hamburgs. Hier verschmelzen urbanes Prestige und private Rückzugsmöglichkeiten zu einem einzigartigen Lebensgefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine exquisite Auswahl an feinsten Restaurants und stilvollen Bars, die zu genussvollen Abenden einladen. Die medizinische Versorgung auf höchstem Niveau ist durch renommierte Fachärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort garantiert. Die hervorragende Erreichbarkeit des Stadtteils wird durch die nahegelegenen Busstationen Zimmerstraße und Averhoffstraße, jeweils nur vier Minuten zu Fuß, sowie die S-Bahn-Station Mundsburg in zehn Gehminuten unterstrichen.

Für Liebhaber eines luxuriösen Lebensstils bietet Uhlenhorst in Hamburg somit eine unvergleichliche Symbiose aus Exklusivität, Kultur und urbaner Lebensqualität. Diese Adresse erfüllt alle Wünsche an ein prestigeträchtiges Zuhause, das Privatsphäre, Genuss und höchste Ansprüche in idealer Weise vereint.

**Codice oggetto: 26187013 - 22085 Hamburg - Uhlenhorst**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26187013 - 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](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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