Hamburg – Uhlenhorst

Alsternah im Hochparterre - mit großem Balkon mitten im Leben!

??????? ????????: 25187003

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 93,4 m² • ???????: 2.5

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ??? ?????

??????? ????????	25187003
?????????	ca. 93,4 m²
???????	2.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1982

???? ??????	649.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2009
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.10.2025
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	141.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1982

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

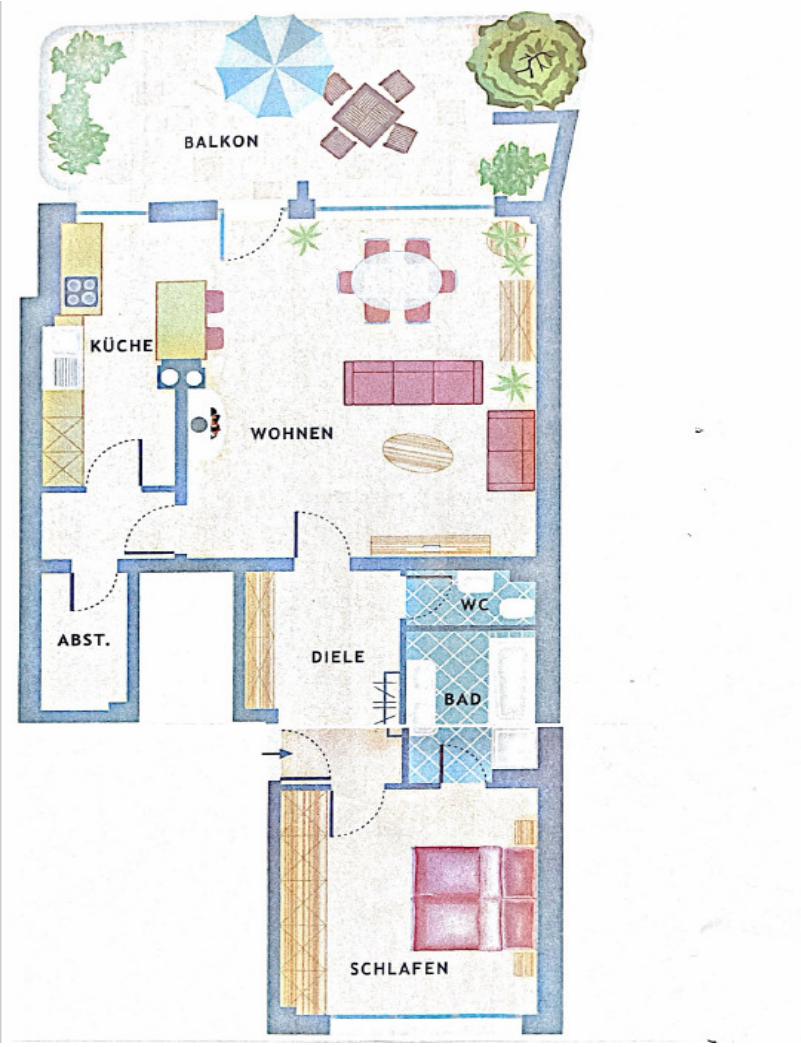
?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?? ???????

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

??? ????? ????????

Die sehr gut geschnittene 2,5 Zimmer Wohnung befindet sich in einem 1982 solide erbauten Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 93,4 qm, wovon der knapp 24 m² große Balkon zu einem Viertel angerechnet ist. Derzeit werden die Räumlichkeiten als Büro genutzt und vermietet. Zum Herbst 2025 wird die Wohnung frei geliefert. Den geräumigen Flur / Eingangsbereich kann man aufgrund seiner Größe und dem Schnitt gut gestalten. Generell überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung. Mit einer Fläche von ca. 35 qm lässt sich das Wohnzimmer durch seine quadratische Form sehr gut einrichten. Der Wohnbereich ist nach Südwesten ausgerichtet und sorgt durch die Balkontür und die drei großen Fenster den ganzen Tag für viel Helligkeit und eine angenehme freundliche Atmosphäre. Der am Wohnzimmer angrenzende Balkon mit seiner überwältigenden Länge von ca. 8 Metern und einer Breite von ca. 3 Metern bietet ausreichend Platz zur freien Gestaltung und lädt als "Freiluftwohnzimmer" zum Entspannen ein. Derzeit wird die eigentliche Küche als kleines Büro genutzt und der ehemalige Abstellraum wurde zur Küche umfunktioniert. Natürlich besteht die Möglichkeit, die Küche wieder zurück zu bauen und zum Wohnbereich hin zu öffnen, um den ganzen Wohnraum noch großzügiger und loftiger zu gestalten und somit einen offenen Koch-, Ess- und Wohnbereich zu schaffen. Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 17 qm und ist nach Osten ausgerichtet – ideal um den Morgen mit Sonnenschein zu beginnen. Es gibt aktuell durch die Büronutzung zwei separate WC’s, welche mit hellen und dunklen Fliesen gefliest sind. Ein richtiges Bad mit Dusche oder Wanne müsste neu geplant werden. Der helle Laminatboden in allen Wohnbereichen sorgt für eine pflegeleichte und zugleich gemütliche Atmosphäre. Die Wohnung eignet sich sowohl zum Wohnen für Singles und Paare oder wie aktuell genutzt als Gewerbeeinheit. Das Wohngeld beträgt derzeit 369 €, wobei die Heizungskosten von ca. 50 € und die Rücklagen in Höhe von 113 € monatlich bereits enthalten sind. Gerne können Sie sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2025. Endenergieverbrauch beträgt 141.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

??????? ????????: 25187003 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg
Tel.: +49 40 41 34 63 30-0
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com