Hamburg – Uhlenhorst

3ZI Gesamtpaket mit Alsterkanalzugang, 2 Balkonen und TG- Stellplatz!

Número da propriedade: 25187002a

PREÇO DE COMPRA: 999.000 EUR • **ÁREA:** ca. 118 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Numa vista geral

Número da propriedade	25187002a
Área	ca. 118 m²
Piso	3
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 50000 EUR (Venda)

Preço de compra	999.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	26.02.2035

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	171.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

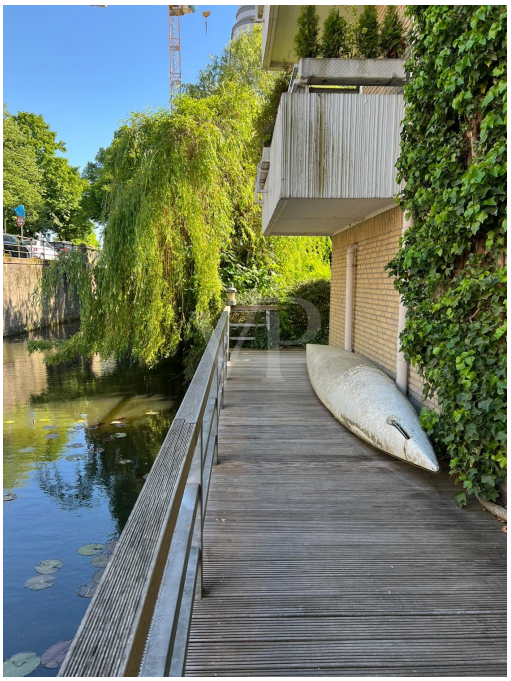
O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel



Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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

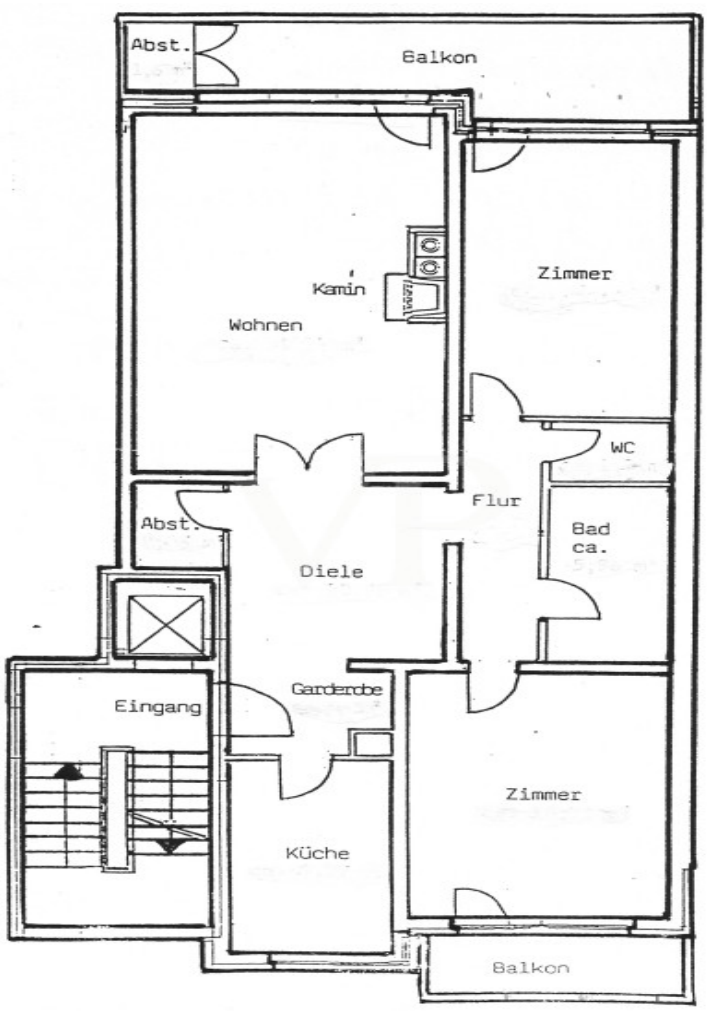
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

O imóvel

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Plantas dos pisos



II. Obergeschoß

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Uma primeira impressão

Der Hamburger und sein Wasser – hier bietet sich die Chance auf ein Leben am Kanal! Das Highlight des zauberhaften Komplettpaketes ist der schön angelegte Steg, der Ihnen einfachen Zugang zum Wasser ermöglicht. Über den Uhlenhorster Kanal erreichen Sie in 100 Metern den berühmten Feenteich, der Sie dann direkt in die Außenalster übergibt. Zentraler und praktischer können Sie in Uhlenhorst kaum wohnen! Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit neun Einheiten, welches überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Ein Fahrstuhl befördert Sie bequem hinauf, falls Sie das helle Treppenhaus einsparen wollen. Ein großzügiges Entrée empfängt den Bewohner und teilt die charmante Wohnung in unterschiedliche Bereiche auf. Von der Küche übers Entrée bis hin zum Wohnbereich mit dem vorgelagerten Hauptbalkon ergibt sich eine wunderschöne Blickachse. Der geräumige Südbalkon ermöglicht Ihnen einen traumhaften Blick ins Grüne, auf den Kanal und ist zu großen Teilen sogar überdacht und verfügt über einen Abstellraum. Ein gemütlicher Kamin sorgt im Wohnbereich für heimelige Wärme in der kalten Jahreszeit. Zwei geräumige Zimmer und die Sanitärbereiche bilden mitsamt eines kleinen Vorflurs den Schlaftrakt. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Balkon. Das Vollbad mit Wanne und Dusche bietet zusätzlich noch einen Doppelwaschtisch. Ein zweites separates WC steht für Gäste bereit. Die Sanitärberieche sind mit zeitlosem Marmor belegt. Ein hochwertiger Parkettboden sorgt in der restlichen Wohnung für angenehme Haptik beim Barfußlaufen. Das Wohngeld beträgt monatlich 641 €, inklusive 54 € Rücklage und Heizkosten. Im Jahr 2023 sind extrem hohe Heizkosten von 229€ der letzten Mieter verbraucht worden. Zusammen mit neuen Fenstern wäre hier noch gutes Einsparpotential. Zur Wohnung gehört ein begehrter Tiefgaragenplatz, der mit einem Wert von 50.000€ obligatorisch mit zu erwerben ist. Die Balkone sind zu 50% angerechnet und in der Wohnfläche enthalten. Wir freuen uns schon jetzt, Ihnen dieses seltene Angebot am Kanal näher bringen zu dürfen und vereinbaren sehr gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Tudo sobre a localização

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 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. Die erste Bushalte ist nur 1 Minute entfernt. Durch die zentrale Lage der Uhlenhorst ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes (10 Minuten), des Flughafens (15 Minuten) und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25187002a - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburgo - Alster Leste
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com