

Hamburg – Uhlenhorst

Modernisierte Einzimmerwohnung mit praktischen Extras!

Codice oggetto: 25187018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 31,16 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25187018
Superficie netta	ca. 31,16 m ²
Piano	3
Vani	1
Anno di costruzione	1954

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 25187018 - 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: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25187018 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

La proprietà



Carlotta Neuhaus
Innendienst

T: 040 - 41 34 63 30 0

carlotta.neuhaus@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25187018 - 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: 25187018 - 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 dritten Obergeschoss und ist bequem über das stilvolle Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Ein heller, innenliegender Laubengang führt zum Wohnungseingang und unterstreicht das ruhige, freundliche Wohnambiente mit Blick in den Innenhof.

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig saniert. Auf ca. 31,16 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit praktischen Details:

Direkt rechts vom Eingangsbereich befindet sich die separate Einbauküche der Marke Hummel, die mit einem großen Ceran-Elektroherd, Multifunktionsbackofen inkl. Mikrowelle, Geschirrspüler sowie einem in die Küche integrierten Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet ist. Alle Elektrogeräte der Küche sind von Siemens. Auf kleiner Fläche wurde hier erstaunlich viel Stauraum geschaffen.

Auf der linken Seite liegt das moderne Badezimmer mit zeitloser Ausstattung. Es besticht durch hochwertige Qualitäten und bietet eine Dusche, einen Waschtisch und einen Handtuch-Heizkörper. Das Warmwasser wird über einen Durchlauferhitzer erwärmt.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich überzeugt durch große Fensterflächen, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre schaffen. Eine kleine Abstellkammer wurde zum begehbaren Kleiderschrank umfunktioniert – so bleibt mehr Platz im Wohnraum selbst.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2015 wurden die Böden, Leitungen, die Elektrik sowie Bad und Küche vollständig erneuert- einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto. In allen Räumen wurde ein heller Eiche-Vinylboden mit ökologischer Materialbasis und 100% Trittschallschutz verlegt.

Die Wohnung war zuletzt für eine monatliche Nettokaltmiete von 570€ vermietet, wird aber frei geliefert – ideal sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Das monatliche Hausgeld beträgt 170€, 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: 25187018 - 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 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.

Codice oggetto: 25187018 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25187018 - 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