Hamburg – Uhlenhorst

# Hochwertige Wohnung in Uhlenhorst mit Kanalzugang!

***Objektnummer: 25187014***

**KAUFPREIS:** 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 55 m² • **ZIMMER:** 1.5

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25187014 |
| Wohnfläche | ca. 55 m² |
| Zimmer | 1.5 |
| Schlafzimmer | 0.5 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1993 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche |

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 96.01 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.06.2028 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1993 |

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

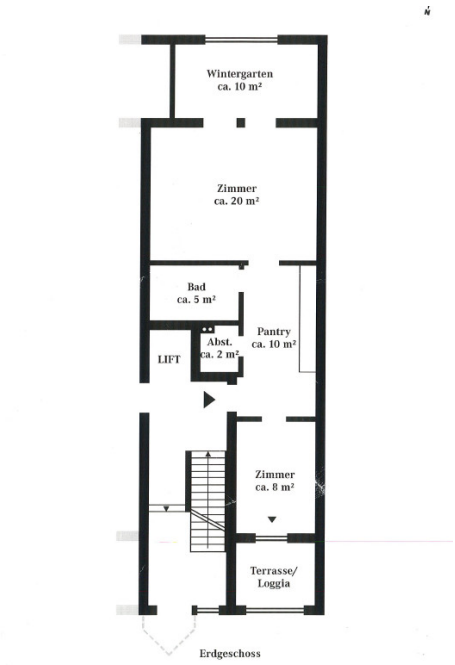
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Ein erster Eindruck

Inmitten einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs präsentiert sich diese stilvolle 1,5-Zimmer-Wohnung als attraktives Zuhause für anspruchsvolle Singles, Paare oder Kapitalanleger. Der Stadtteil Uhlenhorst zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung aus und überzeugt zugleich mit urbanem Flair. Die unmittelbare Nähe zur Außenalster und zum beliebten Mühlenkamp verbindet Naturerlebnis und Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und öffentlicher Anbindung. Ein besonderes Highlight ist der direkte Kanalzugang auf dem Grundstück, der den Bewohnern ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität bietet – sei es für entspannte Spaziergänge am Wasser, Paddel- oder Kanutouren direkt von der Haustür aus. Die Wohnung befindet sich von der Straßenseite aus im Hochparterre vom Innenhof aus im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1993 und bietet auf ca. 55?m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept. Der helle, nach Süden ausgerichtete Wohnbereich wird durch einen massiv gebauten Wintergarten ergänzt – ein echter Mehrwert, der sowohl als zusätzlicher Wohnraum als auch als Rückzugsort dient. Die vom Schlafzimmer angrenzende Terrasse eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und schafft einen angenehmen Übergang ins Freie. Der Wohnbereich sowie das Schlafzimmer sind mit einem Laminat-Boden ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Einbauküche, die 2018 im Zuge einer umfassenden Modernisierung neu gestaltet wurde. Ausgestattet mit Geräten der Premiummarke Miele – darunter Backofen, Kochfeld, Dunstabzug sowie Spülmaschine – erfüllt sie höchste Ansprüche an Komfort, Design und Funktionalität. Auch das Badezimmer wurde im Zuge dieser Maßnahmen vollständig erneuert und überzeugt mit stilvoller Ausstattung, moderner Gestaltung sowie einer Fußbodenheizung. Im Badezimmer sowie in der Küche sind moderne graue Fliesen verlegt worden. Des Weiteren befinden sich ein praktischer Abstellraum in der Wohnung. Dort befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Kondenstrockner. Weitere Pluspunkte sind der barrierearme Zugang, die ruhige Lage im Haus sowie die insgesamt gepflegte und hochwertige Ausstattung. Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in einer der besten Lagen Hamburgs mit außergewöhnlichem Wohnkomfort und einem Hauch von Wasserlage zu verbinden. Zu der Wohnung gehört ebenfalls ein Kellerraum.

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Alles zum Standort

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, 17 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.

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 96.01 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**Objektnummer: 25187014 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27  Hamburg – Alster-Ost
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com