

Hamburg – Uhlenhorst

# Kernsaniertes und exklusiv ausgestattetes Altbaujuwel direkt an der Alsterperle!

**CODICE OGGETTO: 25187006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

CODICE OGGETTO: 25187006 - 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: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25187006
Superficie netta	ca. 201 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1889
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 80000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	3.490.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



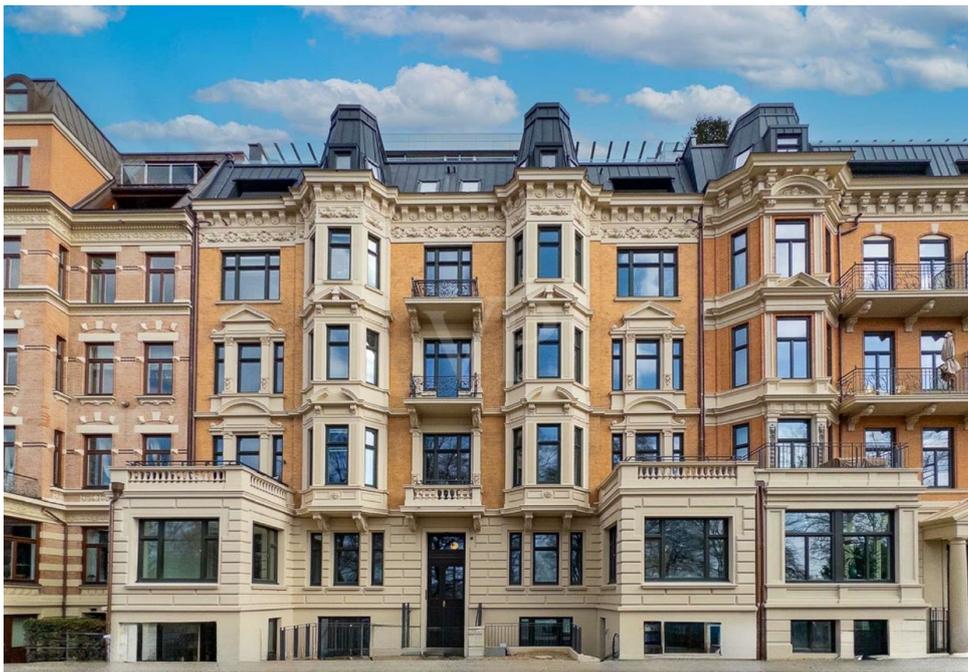
CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



**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: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

## La proprietà



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

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

CODICE OGGETTO: 25187006 - 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: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst**

## Una prima impressione

- Altbau kernsaniert auf Luxusebene
- original Hamburger Knochen
- Alsterblick und Lage in der ersten Reihe
- klassisch hohe Altbaudecken
- repräsentativer Wohn- / Essbereich mit zusätzlichem Erkerzimmer und Alsterblick
- Installation eines Kamins im Wohnzimmer ist möglich
- Arbeitszimmer mit Balkon und Alsterblick
- Master-Schlafzimmer und Masterbad mit Zugang zum Wintergarten
- weiteres Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- originale Deckenmalereien restauriert
- originale aufwendig aufgearbeitete und historische Heizkörper
- originale, aufwendig aufgearbeitete Türen
- originale, aufwendig aufgearbeitete Wandkassetten mit Dämmung
- aufwendige Kernsanierung und Wiederherstellung originaler Altbauelemente
- Hochwertiges Parkett
- Moderne Schalt- & Taster Ausstattung
- Vollbad & Gästebad mit Designerausstattung
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- Tiefgaragen-Stellplatz für 80.000€ muss mit erworben werden
- Fernwärmeheizung
- historische Fassade aus dem Jahr 1889
- Aufarbeitung historischer Elemente im Gemeinschaftseigentum

**CODICE OGGETTO: 25187006 - 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: 25187006 - 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: 25187006 - 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)