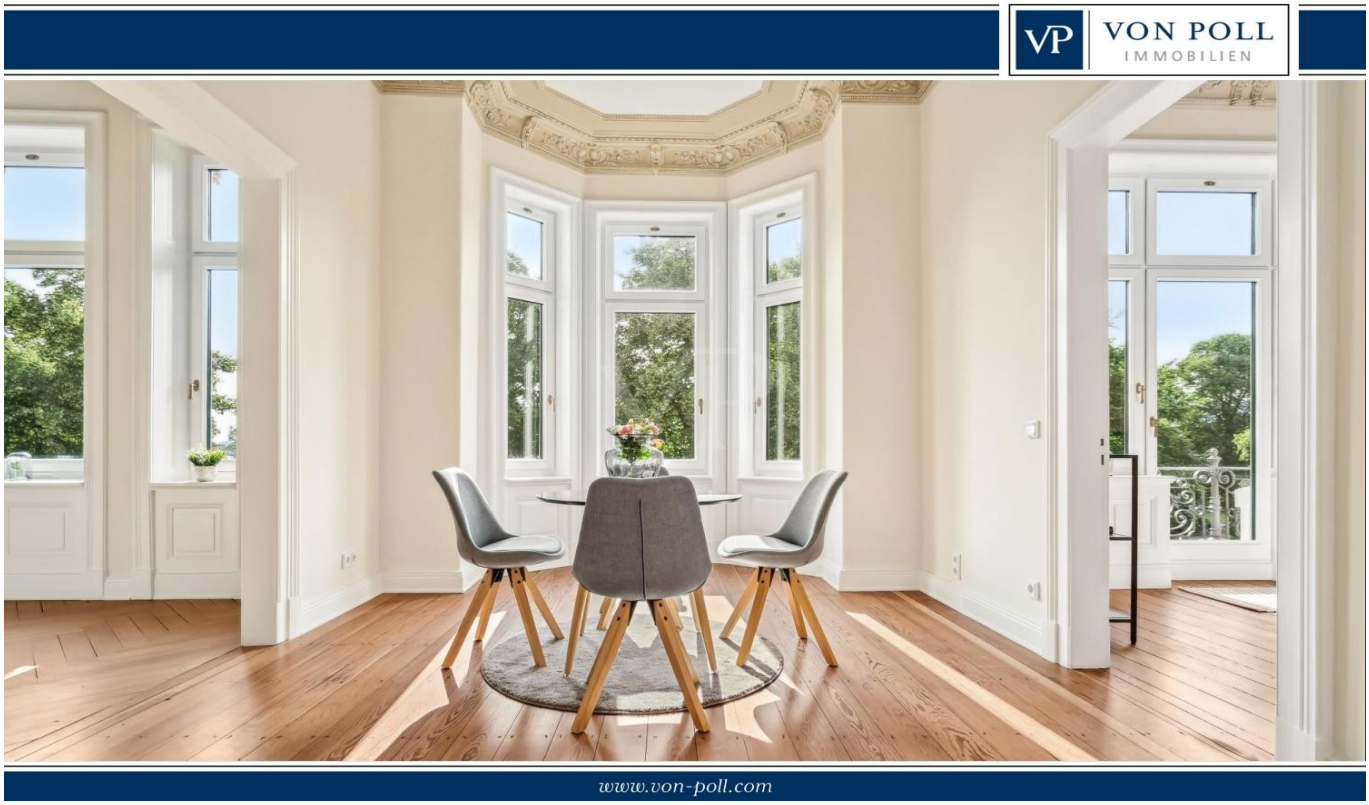
Hamburg – Uhlenhorst

Kernsaniertes und exklusiv ausgestattetes Altbaujuwel direkt an der Alsterperle!

Objektnummer: 25187006



KAUFPREIS: 3.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

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

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	25187006
Wohnfläche	ca. 201 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1889
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 80000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	3.490.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

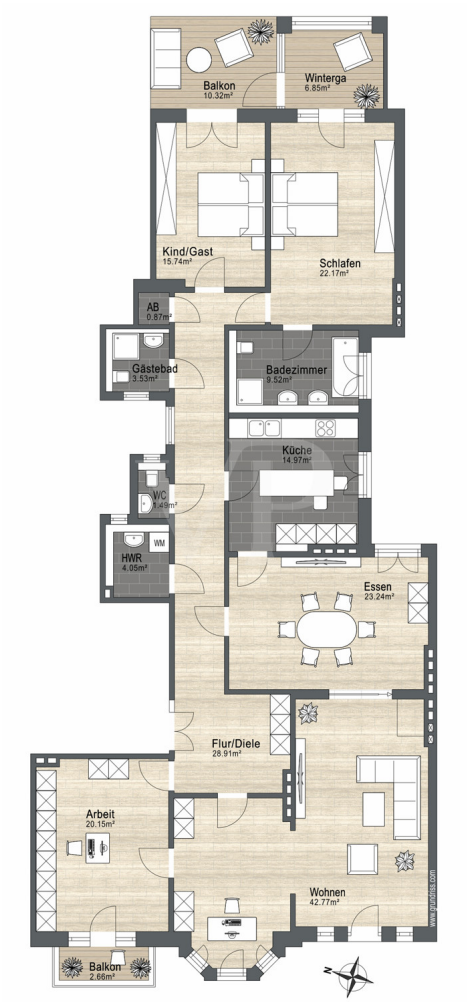
Die Immobilie

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

- 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

Objektnummer: 25187006 - 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 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: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Sonstige Angaben

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: 25187006 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com