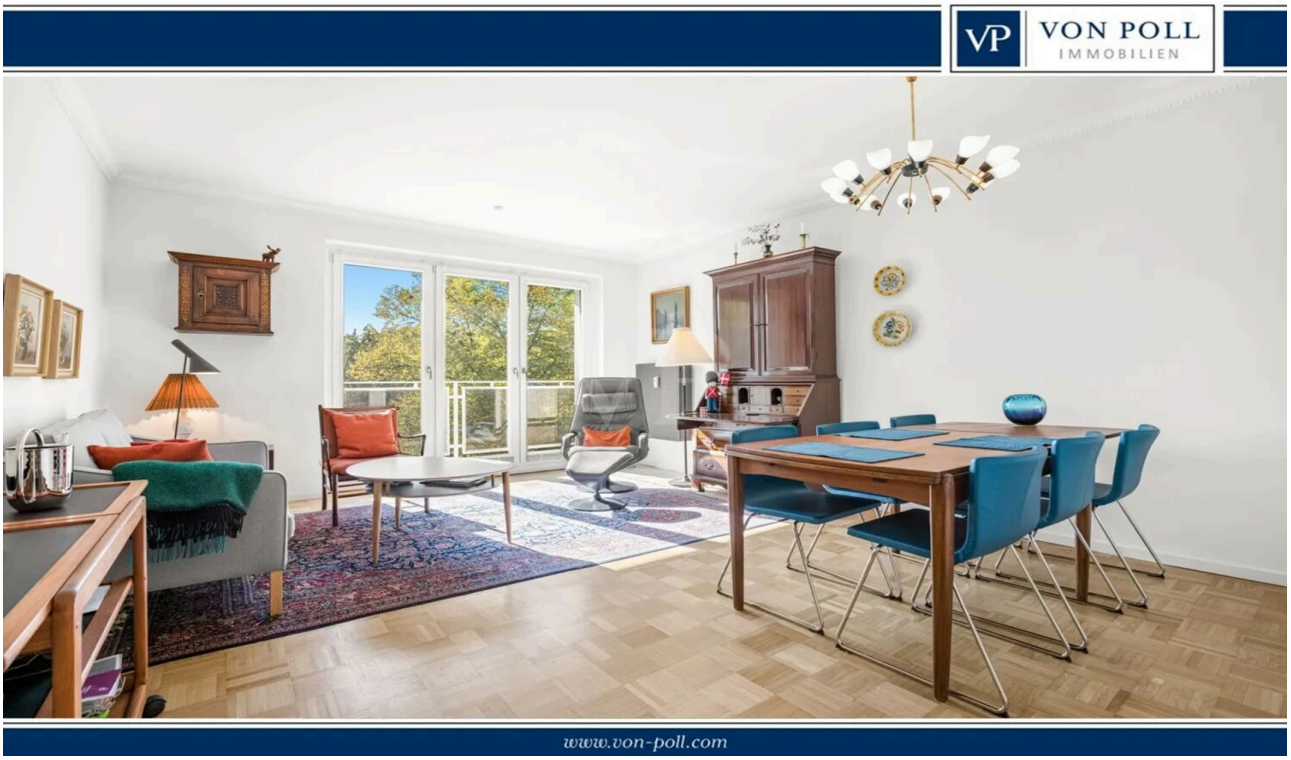
Hamburg – Uhlenhorst

3, 2, 1 - Deins! HH-Feeling pur: nur 50 Meter bis zum Wasser!

Objektnummer: 26187021a



KAUFPREIS: 594.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

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

Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26187021a
Wohnfläche	ca. 70 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	594.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

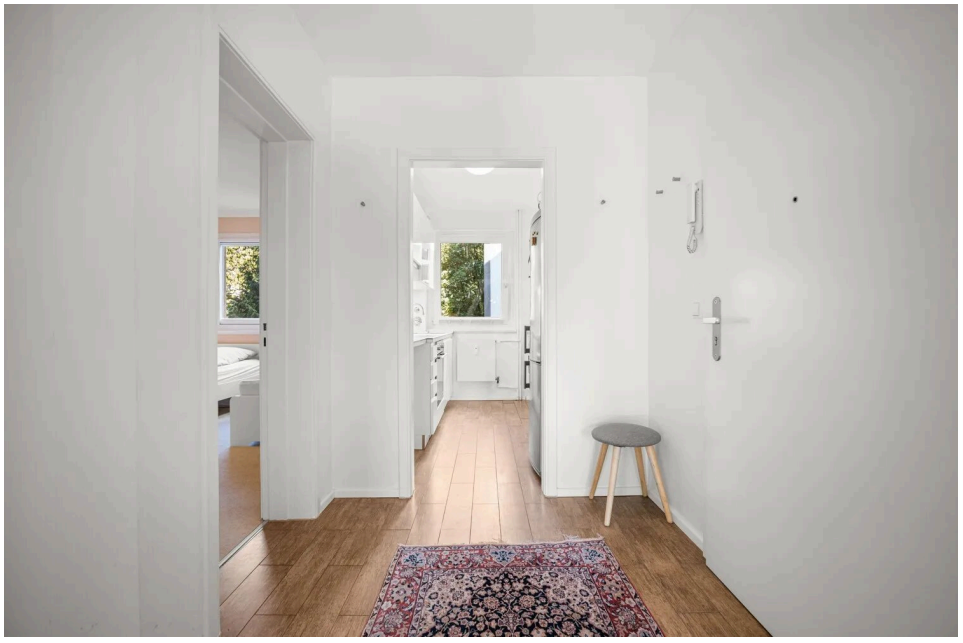




Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

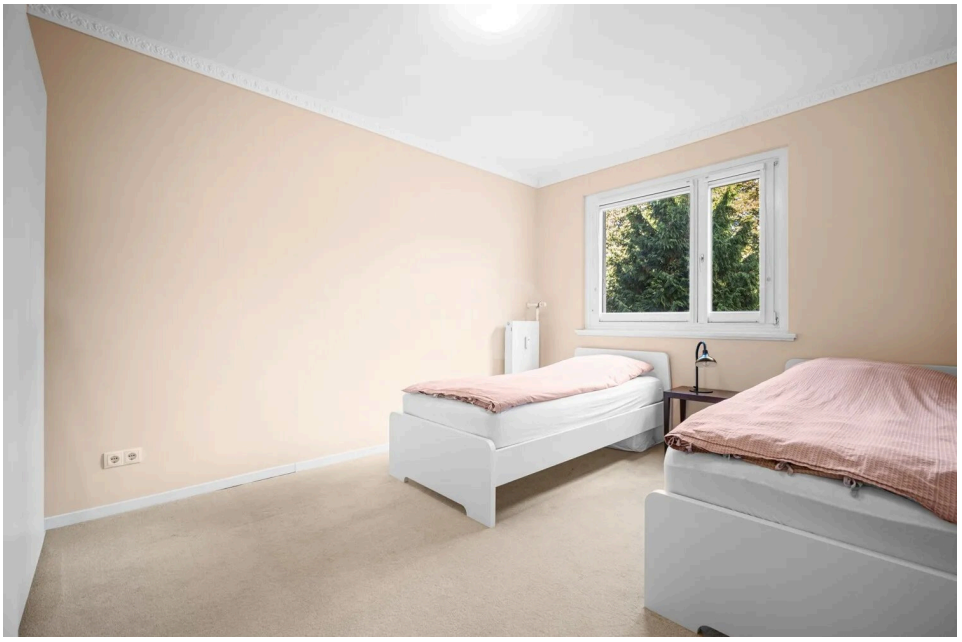
Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

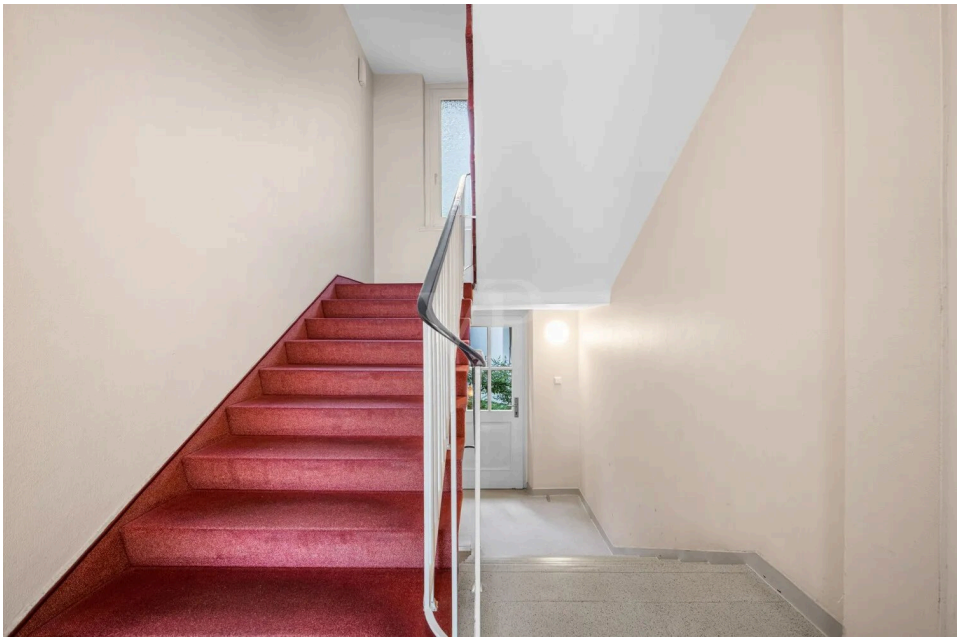




Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

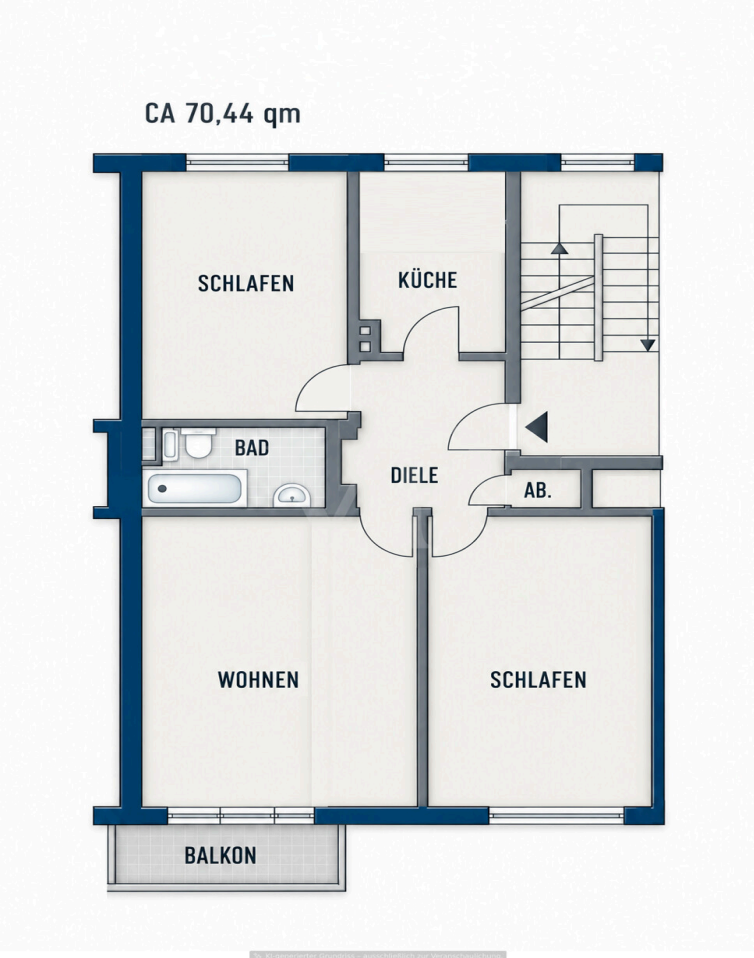
Die Immobilie





Objektnummer: 26187021a - 22087 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: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

Hamburg- Feeling pur: nur 50 Meter vom Mundsburger Kanal und 200 Meter von der Außenalster entfernt!

Parallel zum Mundsburger Kanal zwischen Außenalster und Kuhmühlenteich ist es eine der am besten gelegenen Straßen Uhlenhorsts - direkt am Wasser! An der Spanischen Treppe bei der Mundburger Brücke und somit direkt an der Alster gelegen, bieten wir Ihnen diese schöne 3ZI-Wohnung an.

Die 1955 erbaute Wohnanlage besteht aus 33 Wohneinheiten. Umfassend saniert und in Schuss gehalten, steht das Gebäude aktuell gut da. Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss ohne Aufzug. Sie ist klassisch aufgeteilt und verfügt über einen zentralen Flur, von dem alle Räume abgehen.
Die gemütlichen drei Zimmer wurden in 2014 renoviert und um eine moderne Einbauküche ergänzt. Sie finden alles sehr gut gepflegt und funktional vor. Der gemütliche Wohnbereich lässt durchs große Fenster sehr viel Helligkeit hinein. Der vorgelagerte Süd-Balkon bietet einen schönen Blick in die Ferne durch den alten Baumbestand und über den Mundsburger Damm.
Die moderne Einbauküche wurde dem Raum optimal angepasst. Einzig die Warmwasserversorgung freut sich über ein Update, da der vorhandene Durchlauferhitzer zu klein dimensioniert ist. Das Bad ist mit Kleinmosaik in Naturtönen gestaltet und verfügt über eine Duschwanne. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Waschtisch integriert. Die beiden Schlafzimmer können mit Hilfe von angepassten Rollos verdunkelt werden. Ein praktischer Abstellraum ergänzt diese schöne Wohnung!

Der m²-Preis der Wohnung beträgt 8.451 € / m²
Ein kleiner Kellerraum gehört selbstverständlich zur Wohnung. Das monatliche Wohngeld von 313 € beinhaltet auch die Rücklage und die Heizungskosten. Das Gebäude ist gepflegt und die Gemeinschaft achtet auf die nötigen Sanierungen.

Die Wohnung verbindet ruhiges, komfortables Wohnen mit der Energie eines ganz besonderen Stadtteils. Wer gerne das Leben draußen genießt und dennoch Wert auf gute Nachbarschaft legt, ist hier genau richtig. Die Umgebung rund um die Papenhuder Straße begeistert mit Gastronomie, charmanten Cafés und kleinen Läden für den Alltag, die das Viertel prägen und ständig in Bewegung halten. Natürlich ist die Nähe zur Alster allgegenwertig und unschlagbar!

Lassen auch Sie sich von der wunderschönen Mikrolage überzeugen!

Objektnummer: 26187021a - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Alles zum Standort

Hamburg präsentiert sich als international geprägter, wirtschaftlich robuster Wohnstandort mit hoher Liquidität, starker Nachfrage und einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Die Stadt verbindet hanseatische Eleganz mit globaler Offenheit, kurzen Wegen zu zentralen Arbeitsplätzen und einer sehr guten öffentlichen Anbindung. Gerade für anspruchsvolle Käufer mit internationalem Lebensstil bietet das Umfeld Stabilität, Wertbeständigkeit und ein urbanes Ambiente mit langfristig überzeugender Perspektive.

Uhlenhorst zählt zu den etablierten, gehobenen innerstädtischen Wohnlagen Hamburgs und überzeugt durch seine gewachsene Stadtstruktur, die Nähe zur City sowie ein repräsentatives, zugleich angenehm ruhiges Wohnumfeld. Der Stadtteil spricht besonders Menschen an, die zentrale Erreichbarkeit, hochwertige Nachbarschaft und ein stilvolles, urbanes Lebensgefühl schätzen. Die Kombination aus knapper Angebotslage, hochwertigem Bestand und starker Nachfrage unterstreicht die besondere Attraktivität dieses Standorts.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr komfortable Alltagsqualität. Jegliche Läden sind direkt vor der Haustür und in wenigen Gehminuten erreichbar: Für den täglichen Bedarf stehen zum Beispiel der Unverpackt-Laden Muttels sowie ein Edeka und ein Budni zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend abgedeckt, mit einer Apotheke, mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen sowie der Asklepios Klinik St. Georg in rund 10 Gehminuten Entfernung. Für internationale und akademische Ansprüche bietet die Umgebung ebenfalls passende Adressen, darunter die HAW Hamburg, Design, ein bilingualer Kindergarten sowie weitere Schulen und Hochschulen in komfortabler Reichweite. Ergänzt wird das Umfeld durch eine feine Auswahl an Cafés und Restaurants in unmittelbarere Umgebung, sowie durch mehrere Parks, Spielplätze und Sportangebote.

Die Anbindung ist ebenso überzeugend: Die Bushaltestelle Mundsburger Brücke liegt vor der Haustür und auch die U- Bahnstation Uhlandstraße befindet sich nur 5 Minuten entfernt. Damit vereint die Lage internationale Urbanität, hohe Alltagseffizienz und ein stilvolles Wohnumfeld auf besonders angenehme Weise.

Objektnummer: 26187021a - 22087 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: 26187021a - 22087 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