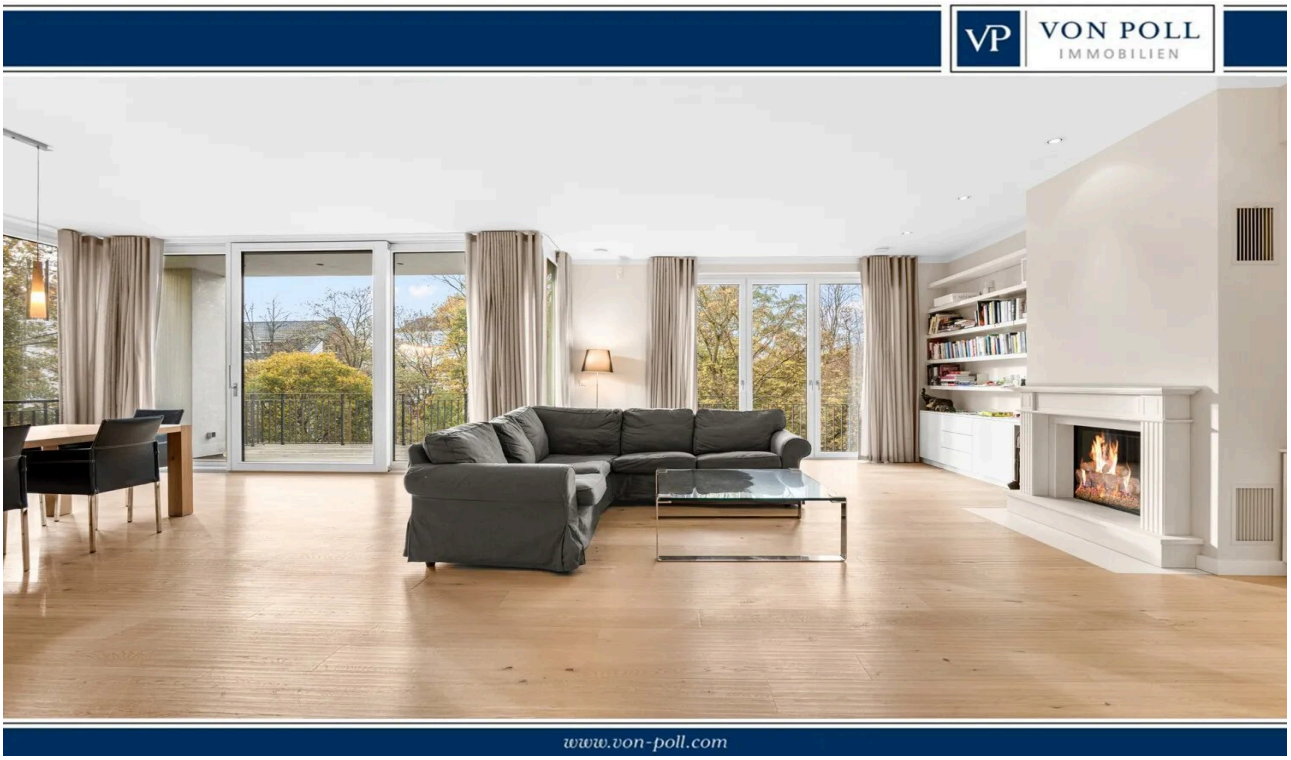
Hamburg – Uhlenhorst

Hochwertig und grün leben auf barrierefreien 173 m² mit 4 TG-Plätzen!

Objektnummer: 26187030



KAUFPREIS: 2.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.22 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

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

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26187030
Wohnfläche	ca. 173.22 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	4 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.495.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	05.07.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	47 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

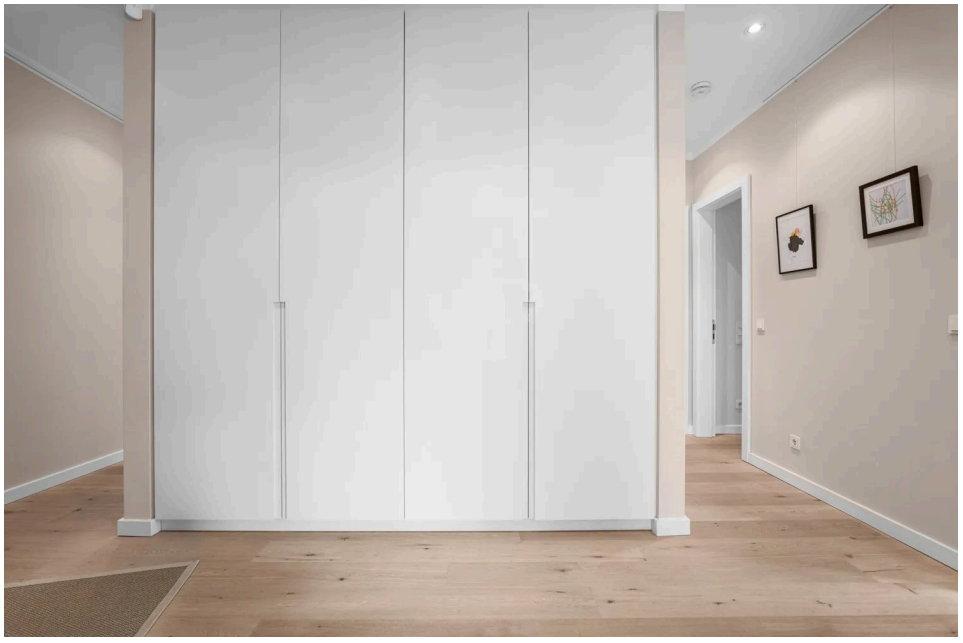




Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

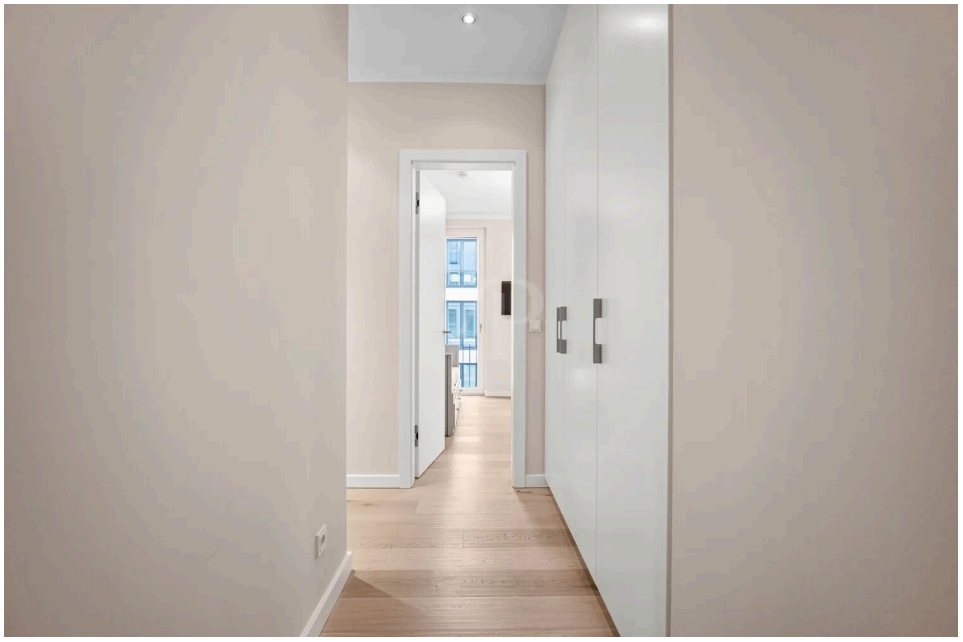
Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

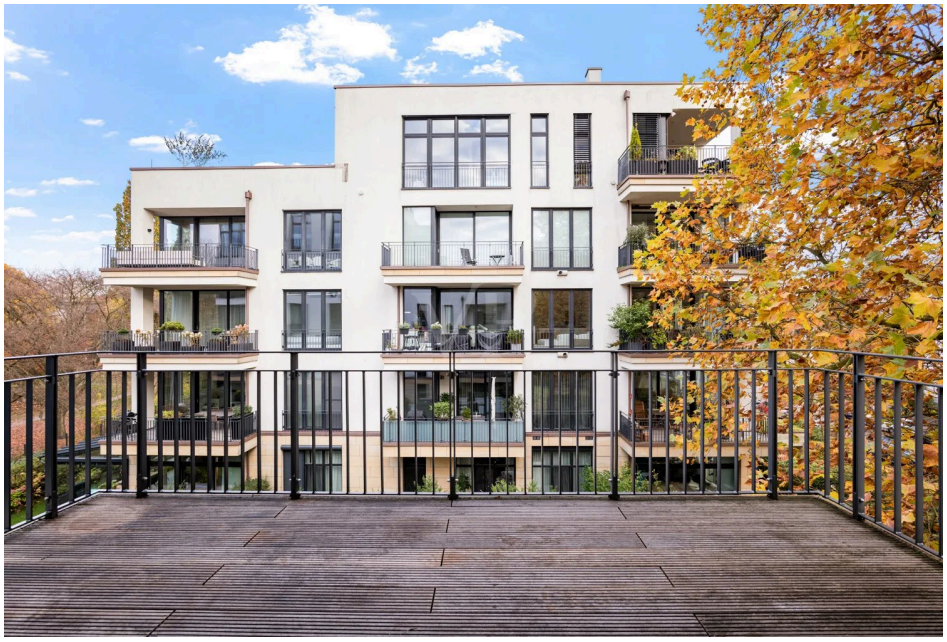
Die Immobilie

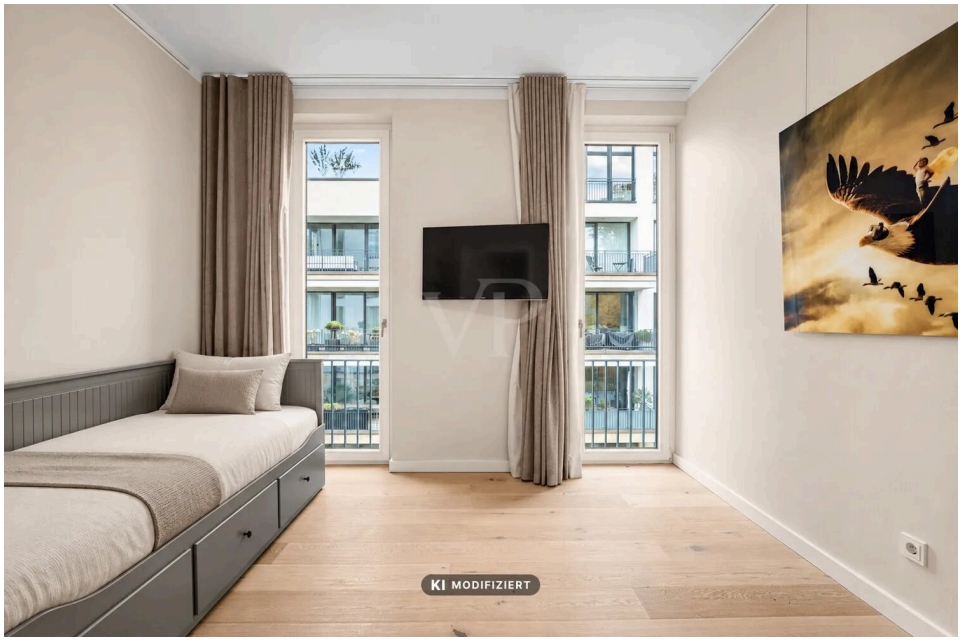




Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

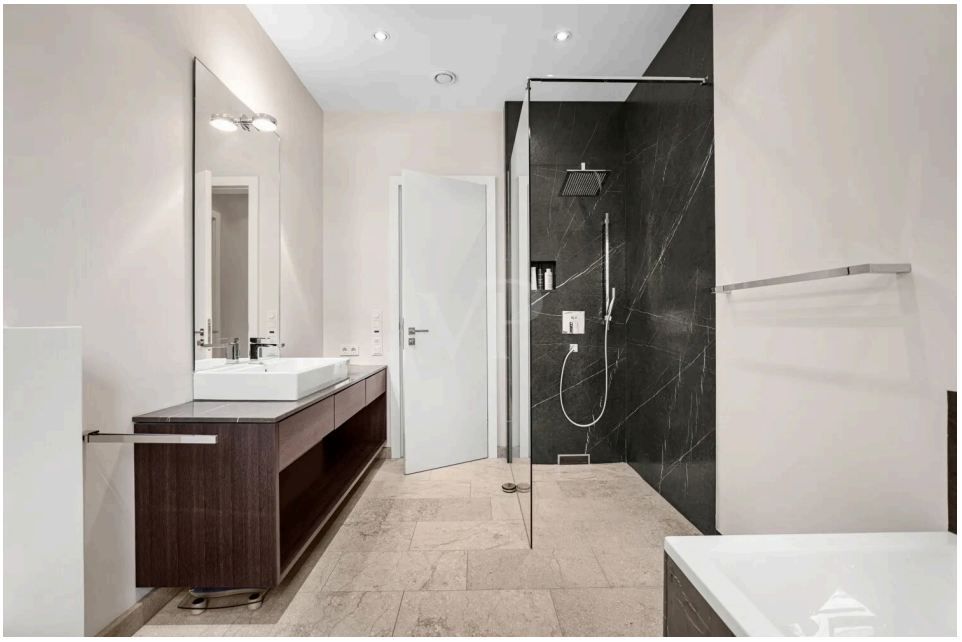
Die Immobilie

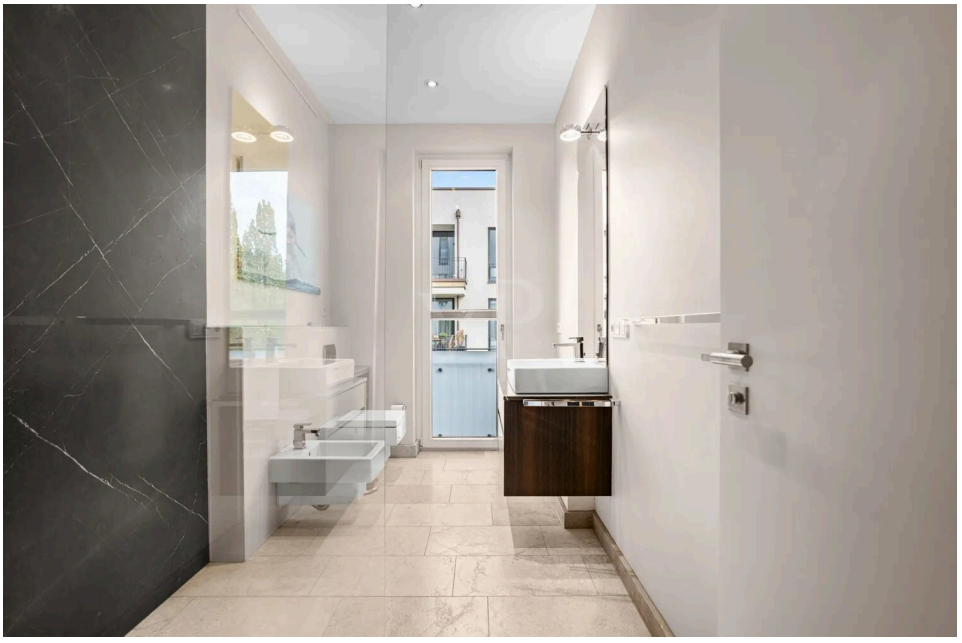




Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

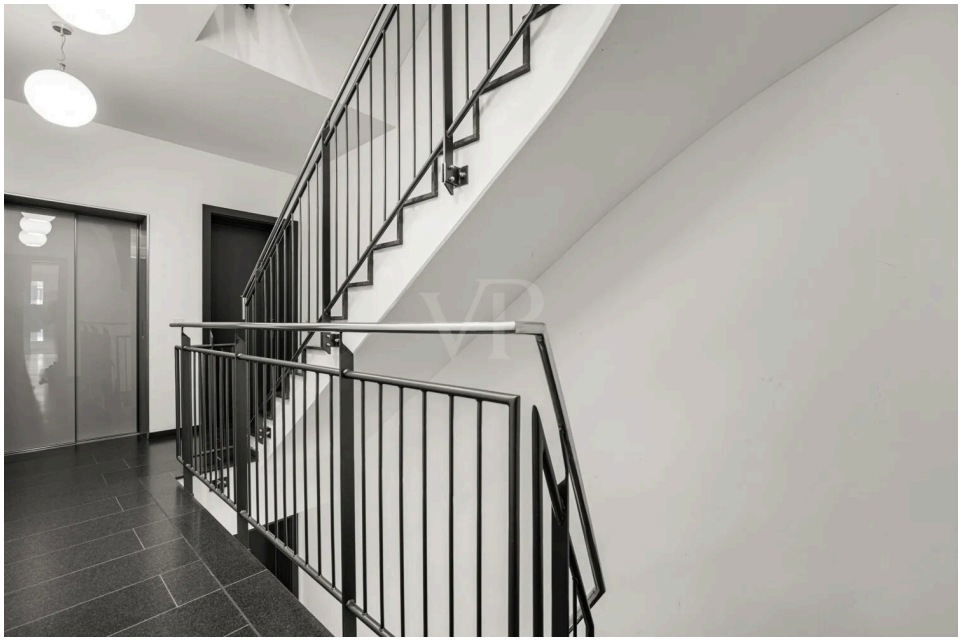
Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

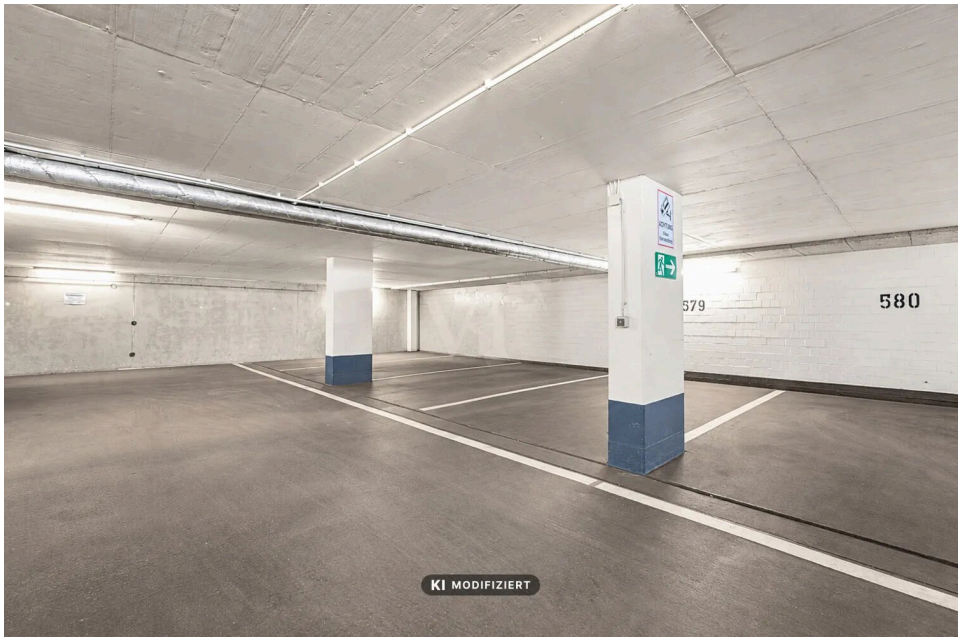
Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26187030 - 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: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!
Ob als Single, Paar oder Familie - hier kommt ein jeder auf seine Kosten. Dieses perfekte Gesamtpaket überzeugt auf ganzer Linie.

Das Ensemble aus mehreren Gebäuden wurde 2012 mit Energieklasse A erbaut und erfreut sich seither über enorme Begehrlichkeit. Exklusivität und wenige Kaufoptionen in diesem gehobenem Wohnumfeld verbunden mit sehr guter Lage mitten in Uhlenhorst in Nachbarschaft zum Aspria erzeugen überdurchschnittliche Quadratmeterpreise.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem klaren, hellen Raumkonzept empfangen. Die edlen und massiven Holzdielen strahlen Wärme und Eleganz aus und spenden sofort heimelige Gemütlichkeit. Die bodentiefen Fenster stellen eine optimale Verbindung vom Innen zum Außen dar. Besonders im Wohn- und Essbereich entfaltet sich die intelligente Raumplanung zu einer behaglichen Wohnatmosphäre mit spannenden Blickachsen.
Der Schlaftrakt mit dem zentralen HWR ist separiert vom über 70 m² großen Wohn- und Essbereich. Zwischen den drei Schlafzimmern platziert sind die beiden Tageslicht-Luxusbäder mit Natursteinböden, jeweils einer Walk-In Dusche und Waschtisch mit edlen Armaturen. Das Masterbad verfügt zusätzlich über eine Badewanne.

Die offen in den Wohnbereich integrierte und zeitlose SieMatic- Einbauküche mit Kochinsel bietet angrenzend genügend Fläche für eine riesige Tafel, wo Sie Ihre Freunde verwöhnen können. Der Ausblick in die herrlichen alten Baumkronen wirkt beruhigend und entschleunigend. Dem Wohnzimmer vorgelagert lädt ein ca. 15 m² großer Südwest-Balkon zum Entspannen ein. Ein Zweiter knapp 10 m² großer Südost-Balkon ist vom Schlafzimmer aus begehbar. Pure Lebensqualität und sicher einer der besten Grundrisse des Ensembles.

Die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen: die Fußbodenheizung sorgt unter den Eichendielen für wohlige Wärme, hochwertige Materialien bieten eine besondere Atmosphäre von Klasse und Stil. Jedes Detail wurde durchdacht, um eine perfekte Balance zwischen Komfort und zeitloser Eleganz zu schaffen. Zudem finden Sie überall in den Fluren und Zimmern edle Einbauten vom Tischler, die das Verstauen und Lagern optimieren.

Vor allem für Autoliebhaber spannend: dieses Angebot im 2. Obergeschoss kommt inklusive vier Garagenstellplätzen, wovon zwei über ein elektrisches Garagentor verfügen. Jeder Garagenplatz besitzt eine eigenes Grundbuch und könnte bei Nichtbedarf weiterverkauft werden.

Das Wohngeld beträgt ab 2027 ca. 686 € und je Garagenplatz zusätzlich 39 € on top. Selbstverständlich gibt es einen dazugehörigen Kellerraum, der dieses wunderbare Gesamtpaket komplettiert.

Lassen Sie sich inspirieren und erleben Sie den immensen Charme dieser Statement-Wohnung. Ihr neues Kapitel könnte jetzt beginnen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ausstattung und Details

Highlights auf den ersten Blick:
- herrlicher Ausblick ins Grüne
- 4 Tiefgaragenstellplätze nebeneinander (2 davon mit elektrischen Rolltor)
- SieMatic Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Elektrogeräten inkl. Flaschenkühlung
- bodentiefe 3-fach verglaste Fenster mit Holzrahmen
- offener Kamin
- Fußbodenheizung (Fernwärme) unter massivem Eichenholzdielen
- Eindrucksvolle Raumhöhen von bis ca. 2,85m
- sehr viele hochwertige Tischlereinbauten
- Walk-In Dusche mit Rainshower und Hauptbad mit Badewanne
- Direkter Aufzug von der Tiefgarage bis zur Etage (altersgerecht/ barrierefrei)

Und vieles mehr...

Objektnummer: 26187030 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Alles zum Standort

Unsere Immobilie befindet sich in der Averhoffstraße, mitten in der begehrten Lage des Stadtteils Uhlenhorst.

Uhlenhorst zählt zu den beliebtesten und exklusivsten Stadtteilen Hamburgs. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige und zugleich zentrumsnahe Lage – direkt an der wunderschönen Außenalster. Urbanes Leben mit Kultur, Shopping und kulinarischen Highlights finden Sie entlang der Szene-Promenade Papenhuder Straße, die in den Hofweg übergeht.

Ursprünglich als „Papenhude“ bekannt, liegt Uhlenhorst heute auf dem früheren Insel- bzw. Wiesen¬gebiet zwischen Alsterkanälen – daher wohnen Sie nicht einfach in, sondern auf der Uhlenhorst: hier prägen herrschaftliche Altbauten und alter Baumbestand das Straßenbild.

Westlich begrenzt von der Außenalster mit ihren weitläufigen Spazier-, Jogging- und Radstrecken (ca. 7,5 km Rundweg) bietet der Stadtteil Freizeitqualität direkt vor der Haustür. Die Flanier-Meile von der Papenhuder Straße über den Hofweg bis hin zum Mühlenkamp lädt mit trendigen Cafés, Bars, Restaurants und ausgewähltem Einzelhandel zum Verweilen ein. Ein Shopping-Highlight in direkter Nachbarschaft ist die Hamburger Meile.

Auch kulturell und infrastrukturell ist Uhlenhorst bestens versorgt: Theater, Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätze, Sportvereine sowie das exklusive Fitness- und Spa-Studio Aspria mit Hallen- und Freibad sowie Saunalandschaft befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Nachbarstadtteile sind Winterhude im Norden, Barmbek-Süd im Nordosten, Eilbek im Südosten und Hohenfelde im Süden. Uhlenhorst wird nach Westen durch die Außenalster begrenzt.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die U-Bahnlinie U3, zahlreiche Bus-Verbindungen (z. B. Metrobus 6, 25) sowie weitere ÖPNV-Verbindungen gewährleisten kurze Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zum Flughafen und zu den großen Hamburger Ausfahrtsstraßen.

Objektnummer: 26187030 - 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: 26187030 - 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