



Repräsentative Eigentumswohnung
Schrötteringsweg 9, 22085 Hamburg





Grün, schick und vielfältig – das ist Uhlenhorst

Uhlenhorst ist ein besonderer Stadtteil, das fängt schon beim Namen an. Es ist nicht das Wort Uhlenhorst selbst, sondern die Anrede: So wohnt man nicht in Uhlenhorst, man wohnt „auf“ der Uhlenhorst. Dies resultiert aus einer ehemaligen Insellage des Stadtteils, der im Westen von der Außenalster und im Süden vom Mundsburger Kanal umgeben ist.

Die Nähe zum Wasser verleiht Uhlenhorst einen einzigartigen Reiz. Die prachtvollen Altbauten und die vielen Grünflächen geben dem Stadtteil eine exklusive Note. Das Viertel bietet eine hohe Wohnqualität und wird vor allem von Familien und Paaren geschätzt, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage suchen. Die Alster mit all ihrer Schönheit und ihrem Freizeitpotenzial liegt den „Uhlenhorstern“ zu Füßen. Die traumhaft schöne Außenalster lädt zum Spaziergehen, Joggen oder Segeln ein. Buchstäblich vor der Haustür liegt der beliebte Fitnessclub Aspria.

Zahlreiche naheliegende Parks und Wiesen bieten einen hohen Freizeitwert und bilden mit dem nahegelegenen Stadtpark die grüne Lunge der Hansestadt.

Mit gleich mehreren Theatern ist Uhlenhorst kulturell gut bedient. Es gibt das Ernst Deutsch Theater, The English Theatre, mit ausschließlich englischem Programm und das Fundus Theater, das kindergerechte Stücke bietet. Ein weiteres kulturelles Highlight ist das Hamburger Literaturhaus, in dessen Festsaal monatlich Lesungen der internationalen Gegenwartsliteratur stattfinden.

Zum Bummeln geht man in den Hofweg und die Papenhuder Straße. Die langgezogene Flaniermeile lädt mit noblen Etagenhäusern, unzähligen einladenden Geschäften, Restaurants und Cafés ein. Hier trifft man sich zum Essen oder Einkaufen oder betrachtet entspannt das bunte Treiben. Wer zusätzliches Großstadtflair sucht, findet es in der Hamburger City, die nur einen Spaziergang entfernt ist.





Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und exklusives Wohnen auf hohem Niveau.

Die kernsanierte Eigentumswohnung, die im Januar 2025 fertiggestellt wurde, präsentiert sich in einem imposanten Jugendstilgebäude mit einer prächtigen Fassade aus dem Jahre 1900. Sämtliche historischen Elemente dieser schönen Altbauwohnung wurden behutsam und professionell integriert und gleichzeitig auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Sie kombiniert hanseatische Eleganz mit historischem Charme und lässt Sie in die Welt des alten Hamburgs eintauchen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein wunderschönes Treppenhaus mit charmanten Verzierungen, über welches man Zugang zu der Wohnung erhält. Ebenfalls ist ein moderner Aufzug vorhanden.

Im 1. Obergeschoss rechts betritt man die Wohnung in einen großzügigen Eingangsbereich, der geschickt die verschiedenen Räumlichkeiten miteinander verbindet. Die imposante Deckenhöhe von 3,25 Metern verleiht der gesamten Wohnung ein Gefühl von Weite und Großzügigkeit.

Insgesamt umfasst die Eigentumswohnung ca. 177 m² Wohnfläche, verteilt auf 6,5 Räume, die flexibel genutzt werden können. Fast alle Zimmer sind mit kunstvollen Stuckverzierungen an den Decken versehen, die den historischen Charme dieser Immobilie unterstreichen. Des Weiteren bietet die Wohnung zwei Balkone: Einer ist nach Westen zum grünen Innenhof ausgerichtet, der andere Balkon nach Osten zur ruhigen Straße hin. Die Wohnung ist mit geschliffenem und geöltem Fischgrätparkett sowie Pitchpine Dielenböden ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil ca. 5 m² und zusätzlich ein Bodenabstellraum mit ebenfalls ca. 5 m².

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Wohnung liegt nur 5 Gehminuten von der U-Bahn-Haltestelle „Mundsburg“ der Linie U3 entfernt. Mit der U3 ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt. An der U-Bahn-Haltestelle gibt es weitere sehr gute Verkehrsanbindungen per Bus.. Darüber hinaus ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit dem Auto sehr gut, da die Bundesstraße B5 sowie die Autobahnen A24 und A255 gut zu erreichen sind.

Ausstattung

Diese schöne Immobilie bietet mit ihrem hochwertigen Interieur eine Wohlfühlatmosphäre und besonders vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- Baujahr: 1900
- Wohnfläche ca. 177 m² plus Abstellkammer, Boden- & Kellerabstellraum
- Balkon, Terrasse mit Außenzapfstelle
- gehobenes u. gepflegtes Treppenhaus mit Aufzug
- wunderschöne Stuckelemente, hochwertiges Fischgrätparkett
- italienische Feinstein-Fliese in den Bädern
- imposante Deckenhöhe von ca. 3,25 m
- Vollbad plus Dusche mit Unterputzarmaturen in schwarz matt
- Duschbad mit Duschtrennwand plus Gäste-WC
- Handtuchrockner schwarz matt in Dusch- und Vollbad
- elektrische Fußbodenheizung in den Bädern



Heizung

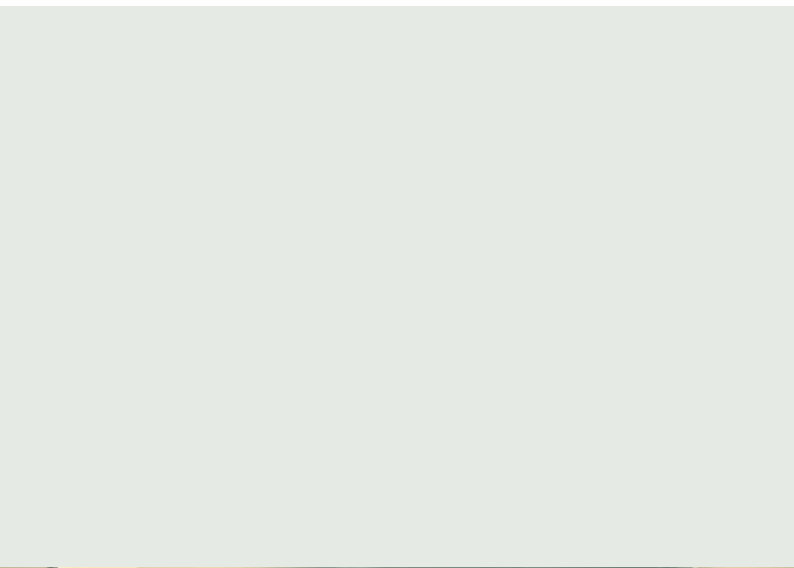
- zentrale Heizung- und Warmwasserversorgung über Fernwärme
- originale Guss-Heizkörper von 1900
- neue Ventilköpfe
- teilweise neue Heizkörper
- Anschluss für Außenheizstrahler auf der Terrasse

Wände

- gespachtelte Wände, Decken- und Stuckfarbe weiß
- originale Relieftapete von 1900 in Flur und Empfangsbereich.
- hochwertig gereinigte originale Stuckelemente
- abgehangte Decke inkl. Beleuchtung und Schallschutz in Flur und beiden Bädern

Elektrik

- neue Elektroverteilung in der gesamten Wohnung
- geschaltete Steckdosen (jeweils rechter Taster)
- elektronische Dimmer
- Dosen und Taster Gira E2
- Kat7 Datenleitung in allen Räumen
- TV-Kabel-Anlage alle Räume (8-fach Verteilung)
- geschaltete 2-fach Außensteckdosen auf Balkon und Terrasse
- geschaltete Beleuchtung auf Terrasse
- geschaltete Heizstrahler Anschluss für Terrasse
- hygrostatischer Lüfter in Vollbad
- Treppenhaus-Licht-Schaltung
- neue Elcom Sprechstelle
- Drehstromanschluss in Wohnküche
- gesondert abgesicherter WM/TR Anschluss



Türen/Fenster

- Holzfenster
- neue Fenster in einigen Zimmern
- Zimmertüren und alle Holzteile geschliffen und lackiert
- neue originalgetreue Fenster- und Türdrückergarnituren
- originale Holzelemente in Flur und Entrée

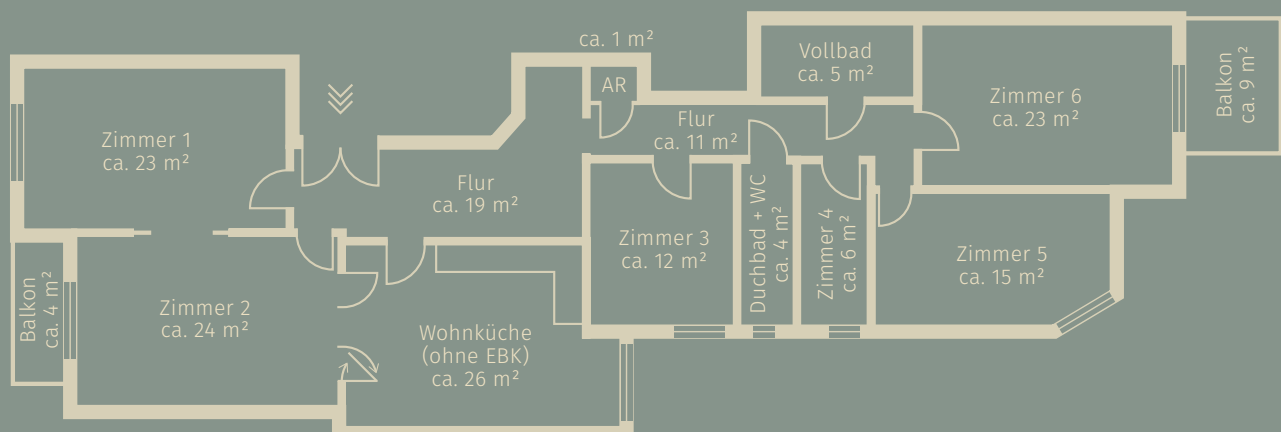
Preise

Kaufpreis	1.950.000 €
Wohngeld mtl. z.Zt.	770,17 / mtl.
Courtage	courtagefrei

Energie

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme (Strom bei Fußbodenheizung in Bädern)

Grundriss



Dieser Grundriss dient zur Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgerecht.



B R A U N
I M M O B I L I E N

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Haben Sie Fragen?
Sprechen Sie mich an!

Gabriele Braun
Vermietung & Verkauf



Braun Immobilien- und
Handelsgesellschaft mbH

Papenhuder Straße 29
22087 Hamburg

M +49 (0)171 93 80 40 7

E info@braunimmobilienkontor.de

W www.nbh-immobilien.de