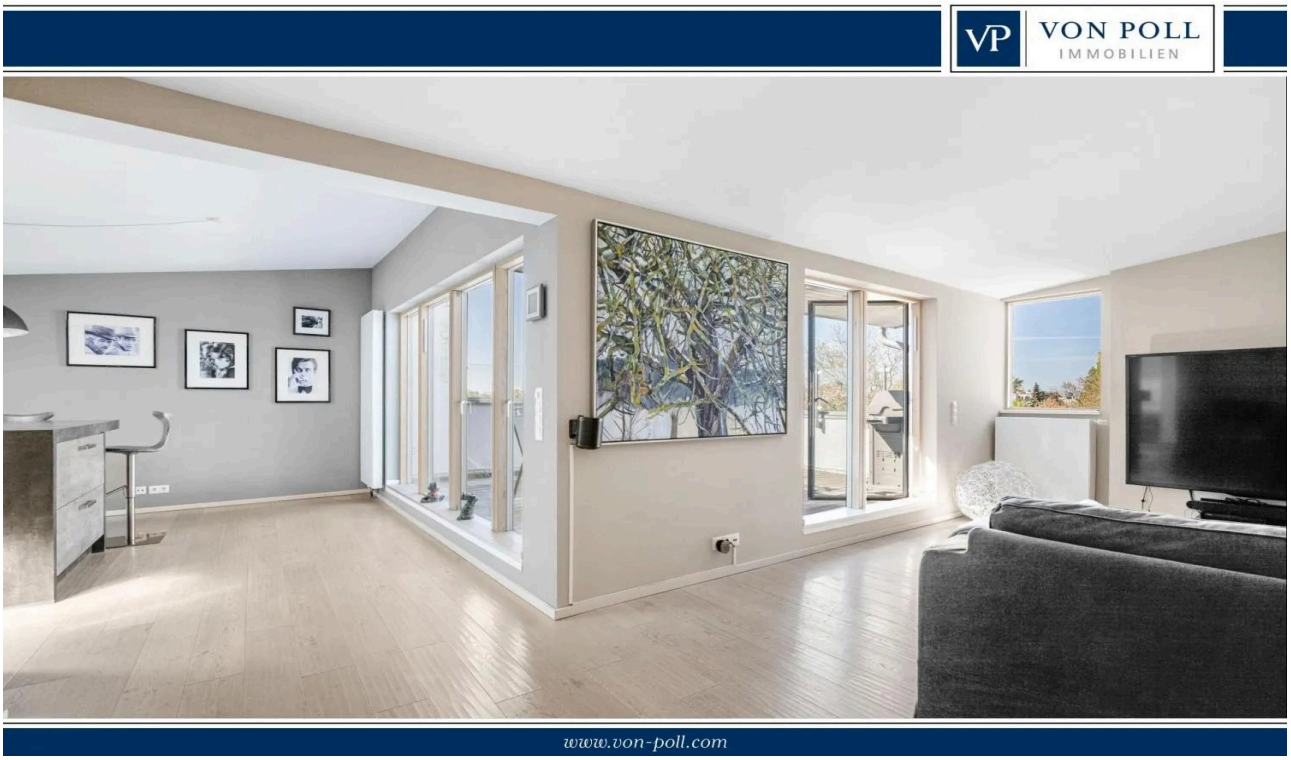
Hamburg – Uhlenhorst

Exklusives Penthouse mit sonniger Dachterrasse in Uhlenhorst!

Objektnummer: 26187010b



KAUFPREIS: 1.610.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

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

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26187010b
Wohnfläche	ca. 179 m²
Etage	4
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1891

Kaufpreis	1.610.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	71.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1891

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

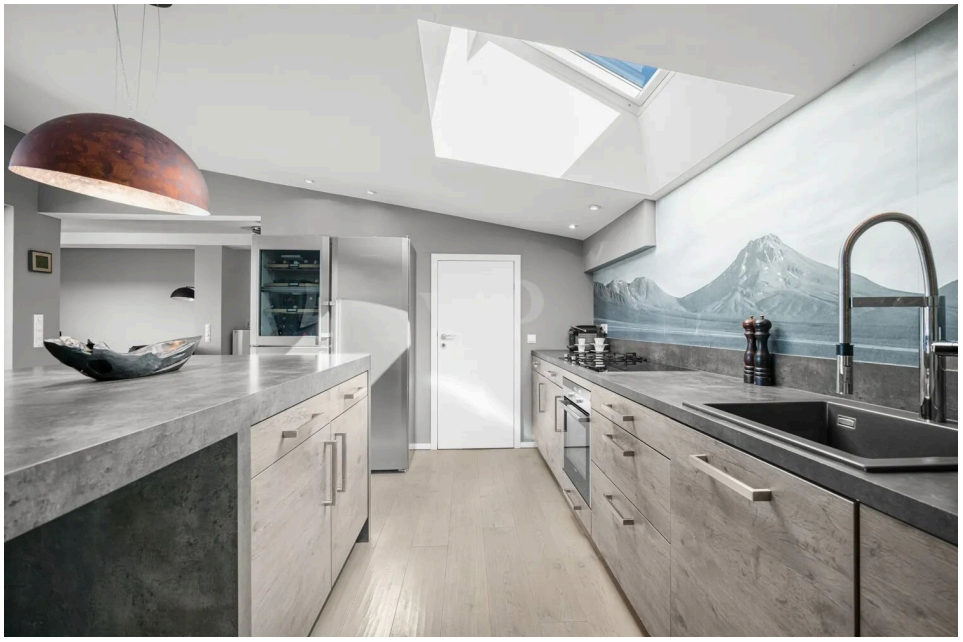
Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie

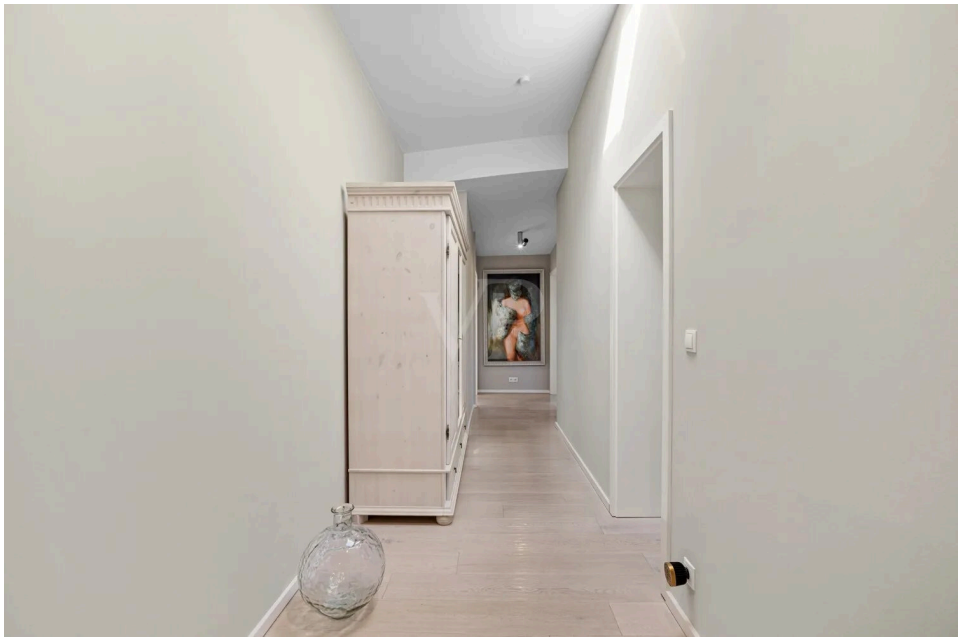




Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



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

www.von-poll.com

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26187010b - 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: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

Ein Penthouse in HH-Uhlenhorst UNTER 9000 € pro m² Wohnfläche? Hier ist es möglich!

Einst 1891 herrschaftlich erbaut, platziert sich dieses wunderschöne Jugendstilgebäude in der Eilenau im südlichen Uhlenhorst direkt am Kuhmühlenteich. Vollständig modernisiert wurde das Penthouse zwischen 2010 und 2016 bis hin zum heutigen- nach wie vor neuwertigem - Stand.

Aufgeteilt auf insgesamt 179 m² und derzeit fünf individuelle Zimmer und separate Bereiche, bietet der Grundriss wunderbare Nutzungsmöglichkeiten für beinahe jede Bewohner- Konstellation. Von Singles bis Familien und auch Seniorenpaare können mithilfe des Aufzuges problemlos das Leben unterm Dach genießen. Charmante Dachschrägen bringen enorme Wohnatmosphäre und Gemütlichkeit in die Räumlichkeiten.

Gleich 2 Highlights prägen dieses Unikat! Der lichtdurchflutete und offen gehaltene Wohn-, Ess- und Kochbereich umgibt mit einer Größe von ca. 63 m² die außergewöhnlich gut nutzbare und knapp 20 m² große Dachterrasse - womit auch gleich das zweite Highlight ins Spiel gebracht ist. Nach Süd/Westen ausgerichtet, sind Privatsphäre-liebende Sonnenanbeter wunschlos glücklich.

Die moderne und in Grautönen gehaltene, wirklich stilsichere Einbauküche verzaubert nicht nur mit einer extravaganten Fototapete, sondern auch mit einem XXL-Kühlschrank inklusive Weinkühlung, der nach Absprache übernommen werden kann. Gekocht wird mit einer Kombination aus Induktion und Gasherd - besonders für Hobbyköche eine wahre Freude!

Insgesamt stehen vier weitere Zimmer zu flexiblen Nutzung zur Verfügung. Ob Homeoffice- Bereiche, Gäste- oder Kinderzimmer: selbst ein sechstes Zimmer könnte ganz leicht wieder hergestellt werden. Alle Wohnräume sind mit einer herrlich strukturierten und gebleichten Eiche belegt. Sie geben somit eine wunderbare Haptik. Mehrere Abseiten, ein HWR und ein Kriechdachboden (beides von der Küche abgehend) sowie ein guter Kellerraum stehen zum Verstauen Ihrer Habseligkeiten zur Verfügung.

Der wirklich gute Pflegezustand der gesamten Wohnung ist besonders hervorzuheben! Man sieht, dass mit Liebe saniert und gelebt wurde.

In 2026 werden die rückwärtigen Balkone erneuert. Solch ein prachtvoller Altbau verpflichtet im Besitz natürlich auch zu gewissen Instandsetzungen, um den Glanz zu

erhalten.

Aktuell wird ein Wohngeld von 509€ mntl. gezahlt. Dort enthalten sind auch die Rücklagen. Hinzu kommen die persönlichen Verbräuche von Strom und Heizung. Sie unterhalten eine eigene Etagenheizung, die wiederum mit einer Solarthermie die Warmwasseraufbereitung begünstigt. So sind die Heizkosten sehr niedrig.

Einen eigenen Stellplatz gibt es nicht, aber auf der gegenüberliegenden Seite zum Kuhmühlenteich befinden sich keine Wohngebäude und daher sind mehr Parkplätze frei verfügbar als üblich im zentralen Hamburg. Den Anwohnern steht darüber hinaus ein Anwohnerparkschein für freies Parken gegen eine geringe Jahresgebühr zur Verfügung.

Wassersportler? Direkt vor dem Haus können Sie zum Beispiel Ihr Kajak ins Wasser lassen und in nur 500 gepaddelten Metern sind Sie auf der freien Außenalster! Ein besonderes Gefühl des freizeitlichen Komforts.

Diese extrem charmante Penthouse-Wohnung bestätigt unterm Strich sicherlich viele Punkte von Ihrer Checkliste.

Sind Sie neugierig geworden? Sprechen Sie uns herzlich gerne an und lassen sich vor Ort von dieser tollen Immobilie verzaubern.

Objektnummer: 26187010b - 22087 Hamburg – Uhlenhorst

Alles zum Standort

Hamburg zählt zu den begehrtesten Metropolen Deutschlands und besticht durch seine einzigartige Verbindung aus hanseatischem Flair, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Die Stadt überzeugt mit ihrer internationalen Ausstrahlung, erstklassigen Verkehrsanbindungen und einem dynamischen Wirtschaftsstandort, der höchste Lebensqualität mit urbanem Luxus vereint. Insbesondere der Stadtteil Uhlenhorst präsentiert sich als eine der exklusivsten Adressen Hamburgs, geprägt von einer wohlhabenden, gebildeten Bevölkerung und prestigeträchtigen Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zur Alster. Hier verschmelzen nachhaltige Quartiersentwicklungen mit einer stabilen Wertentwicklung, die das Investment in Premiumimmobilien besonders attraktiv macht.

Im Herzen von Hamburg-Uhlenhorst offenbart sich ein urbanes Refugium, das durch seine elegante Jugendstil- und Villenarchitektur sowie die idyllische Lage am Alsterufer und Kuhmühlenteich besticht. Der Stadtteil mit seiner hohen Bevölkerungsdichte und dem gehobenen Einkommensniveau strahlt eine kultivierte Atmosphäre aus, die anspruchsvolle Bewohner anspricht, die Wert auf Stil, Privatsphäre und eine exzellente Anbindung legen. Die Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum, erreichbar über die U3, ermöglicht eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbanem Lebensstil. Dieses begehrte Viertel zeichnet sich durch seine exklusive Gastronomie und ein reichhaltiges kulturelles Angebot aus.
In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Theater wie das Ernst Deutsch Theater und das English Theatre of Hamburg, die mit anspruchsvollen Inszenierungen kulturelle Höhepunkte setzen.

Die Nähe zur Alster lädt zu erholsamen Spaziergängen in gepflegten Parks ein, während exklusive Sport- und Freizeitmöglichkeiten für ein aktives und gesundes Leben sorgen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn-Station Uhlandstraße in nur 2 Minuten zu Fuß, garantiert eine schnelle Erreichbarkeit aller urbanen Highlights und den Flughafen.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, kulturelle Vielfalt und eine privilegierte Lage schätzen, bietet Hamburg-Uhlenhorst ein unvergleichliches Wohngefühl. Hier erleben Sie urbanen Luxus in seiner schönsten Form – ein Zuhause, das sowohl Ruhe als auch Inspiration schenkt.

Objektnummer: 26187010b - 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: 26187010b - 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