Hamburg – Uhlenhorst

Traumhafte Endetage mit 3 Balkonen und seitlichem Alsterblick

Objektnummer: 26187029



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123.2 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26187029 - 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: 26187029 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26187029
Wohnfläche	ca. 123.2 m²
Etage	6
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187029 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	94 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26187029 - 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: 26187029 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ein erster Eindruck

Hoch über den Dächern eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1951 entfaltet sich diese besondere Dachgeschoss-Maisonnettewohnung als ein Ort mit Charakter und Präsenz. Im Jahr 2000 wurde das Dachgeschoss komplett neu aufgebaut. Ein Aufzug für zwei Personen bringt Sie bis in den fünften Stock, die letzte Etage erreichen Sie über das Treppenhaus. Schon beim Betreten spürt man die gelassene Selbstverständlichkeit, mit der sich hier Großzügigkeit und Geborgenheit verbinden.
Die Wohnung mit ihren gut 123 m² Wohnfläche empfängt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Alltags bildet. Zuerst fällt hier die schwarze Metalltreppe ins Auge, die als Designelement von der darüberliegenden Galerie in den Wohnbereich führt. Der zweite Blick fällt auf den deckenhoch verkleideten, modernen Kamin mit indirekter Beleuchtung. Er sorgt für wohlige Wärme und gemütliche Stunden.
Die 2014/15 erneuerte Küche ist mit dem Wohnraum verbunden und doch durch eine Wand optisch abgetrennt. Der praktische Tresen ermöglicht den Plausch beim gemeinsamen Kochen.
Klare Linien und wertige Materialien bestimmen die Atmosphäre. Die spätere Umgestaltung des Grundrisses mit zusätzlichen Wänden verleiht den Räumen Struktur, ohne den offenen Charakter zu verlieren. Hier lässt sich Privatsphäre ebenso erleben wie Gemeinschaft. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit angenehmer Ruhe. Eines davon verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer und Zugang zum großen Balkon.
Die Balkone erweitern den Wohnraum um drei individuelle Plätze im Freien. Hier lässt sich das Leben draußen in vollen Zügen genießen, ein Frühstück an der frischen Luft, ein Buch im Nachmittagsschatten, ein Glas Wein beim Sonnenuntergang. Jeder Balkon eröffnet neue Perspektiven auf die Alster, den Kanal und das städtische Leben.
Die großzügigen Fenster holen das Tageslicht tief in die Räume und schaffen zu jeder Jahreszeit ein behagliches Klima. Das Decken - Heiz- und Kühlsystem sorgt in Verbindung mit der Fernwärme und dem Klimagerät zuverlässig sowohl für wohlige Wärme, als auch ein angenehmes Raumklima an wärmeren Tagen. Im Badezimmer trifft gepflegte Funktionalität auf dezente Eleganz; Details verraten den hohen Anspruch an Komfort und Qualität. Walk-in Dusche, Eckbadewanne und Sauna bieten ein umfassendes Wellness-Erlebnis.
Die Wohnung zeigt sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand; Modernisierungen und zahlreiche, liebevolle Details zeugen von Sorgfalt und Wertschätzung. Hier wohnt man nicht nur, man lebt. Überzeugen Sie sich selbst und entdecken die zahlreichen Details, die wir hier unmöglich alle aufzählen können, bei einer persönlichen Besichtigung.
Das Hausgeld liegt ab 2027 bei 695,70 € inkl. Heizkosten und Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die Rücklage der Gemeinschaft lag Stand 31.12.2025 bei ca.

85.473 €. Davon entfallen etwa 10.752 € auf diese Wohnung, die an der Erhaltung des Gebäudes gleichwertig beteiligt ist.

Objektnummer: 26187029 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Ausstattung und Details

- 3 Balkone in unterschiedlichen Ausrichtungen, teilweise mit seitlichem Alsterblick
- Elektrische Markisen mit Windwächter
- Elektrische Jalousien an den Dachflächenfenstern im Wohnbereich
- Offener Kamin mit indirekter Beleuchtung (hat Bestandsschutz)
- Maßgefertigte Einbauschränke im Wohnbereich und im Ankleidezimmer
- Innovatives Decken - Heiz- und Kühlsystem
- Zusätzliche Fußbodenheizung in einigen Bereichen
- Sauna
- Edelholzparkett im Wohn- und Galeriebereich
- Küche (Fa. Schüller) mit Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten inkl. Wokmulde

Objektnummer: 26187029 - 22085 Hamburg – Uhlenhorst

Alles zum Standort

Hamburg steht für hanseatische Eleganz, wirtschaftliche Stärke und eine urbane Lebensqualität, die in Deutschland ihresgleichen sucht. Die Stadt verbindet eine exzellente Infrastruktur mit internationaler Ausstrahlung, renommierten Arbeitgebern, hochwertiger Gesundheitsversorgung und einem kulturell anspruchsvollen Umfeld. Gerade in den etablierten innerstädtischen Wohnlagen zeigt sich ein Markt, der von Beständigkeit, knapper Verfügbarkeit und nachhaltiger Nachfrage geprägt ist – ein Umfeld, das insbesondere für hochwertige Immobilien mit guter Anbindung und gepflegtem Wohnambiente geschätzt wird.

Uhlenhorst zählt zu den begehrtesten Adressen der Hansestadt und vereint zentrale Lage mit einem stilvollen, gewachsenen Wohncharakter. Das Viertel überzeugt durch seine urbane Gelassenheit, die Nähe zu den wichtigsten Arbeitsstandorten sowie durch ein Umfeld, das von anspruchsvollen Eigennutzern und kaufkräftigen Mietern gleichermaßen geschätzt wird. Die Mischung aus repräsentativen Altbauten, modernen Wohnkonzepten und der Nähe zu Wasser, Grün und Stadtleben verleiht dem Quartier eine besondere Ausstrahlung. Wer Wert auf ein gehobenes, gut angebundenes und zugleich angenehm ruhiges Umfeld legt, findet hier eine Adresse mit dauerhaftem Renommee.

Im direkten Umfeld zeigt sich die hohe Alltagstauglichkeit auf besonders elegante Weise: Für Bildung und Betreuung stehen Schulen, mehrere Kitas und weitere Bildungsangebote in komfortabler Nähe zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist außergewöhnlich präsent, mit der Burg-Apotheke und mehreren Arzt- und Zahnarztpraxen bereits in 1 bis 2 Gehminuten sowie weiteren Fachpraxen und Kliniken im nahen Umfeld. Für den täglichen Komfort sorgen Einkaufsmöglichkeiten am nahegelegenen Mühlenkamp und Hofweg. Auch der Wochenmarkt am Goldbekufer ist schnell erreicht. Kulinarisch präsentiert sich die Umgebung ebenso niveauvoll: Amaranto Tapas & Vino, Trucys, Tre Pazzi, HENNY's und Monkey Beach liegen nur 1 bis 2 Gehminuten entfernt und unterstreichen den stilvollen, urbanen Charakter des Quartiers. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Anbindung mit den Busstationen Hans-Henny-Jahnn-Weg, Hebbelstraße und Gertigstraße in wenigen Gehminuten sowie den U- und S-Bahn-Anschlüssen Borgweg (Stadtpark), Mundsburg, Hamburger Straße und Sierichstraße in gut erreichbarer Distanz.

Für anspruchsvolle Käufer verbindet dieser Standort Prestige, Komfort und langfristige Werthaltigkeit auf überzeugende Weise. Uhlenhorst ist damit eine Adresse, die urbanen Anspruch mit Substanz und stilvoller Lebensqualität vereint.

Objektnummer: 26187029 - 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: 26187029 - 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