

Hamburg - Hohenfelde

Charmantes 5 Zi.- Penthouse mit Aufzug und Dachterrasse in Bestlage!

Property ID: 26187010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.610.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m² • ROOMS: 5

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

At a glance

Property ID	26187010	Purchase Price	1.610.000 EUR
Living Space	ca. 179 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2026
Year of construction	1891	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	71.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.08.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1891

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



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

www.von-poll.com

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

A first impression

HOME IS WHERE YOUR HEART IS!
AND IN HERE IT WILL JUMP HIGHER AND HIGHER...

Einst 1891 herrschaftlich erbaut, platziert sich dieses wunderschöne Jugendstilgebäude in der Eilenau gegenüber dem 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 herrlich 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 durchaus im Rahmen.

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 freizeithlichen Komforts.

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

Wenn wir Sie neugierig machen konnten, freuen wir uns auf einen persönlichen

Termin mit Ihnen.

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

All about the location

Zentrales und urbanes Großstadtleben oder wassernahes Leben an der Alster? Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde vereint diese zwei Gegensätze mit Bravour.

Besonders direkt am Kuhmühlenteich sticht die Eilenau mit Wasserblicken und Alsternähe hervor.

1773 hatte Hohenfelde schätzungsweise 30 Einwohner. Heute sind es ca. 10.000 Einwohner, die sich für Hohenfelde und damit ein Leben in Alsternähe mit vielen hübschen Jugendstil – Stadthäusern aber auch ganz bodenständigen Wohnhäusern entschieden haben. Hohenfelde ist mit seinen 1,15 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Hamburgs, bietet dafür umso mehr Vielfalt.

Zum Herunterkommen eignet sich die als Segel - Mekka bekannte Außenalster mit ihren schönen Plätzen hervorragend. Die gut 7,5 Kilometer um die Alster bieten sich perfekt als Rundwanderweg, Fahrrad- oder Joggingstrecke mitten im Herzen von Hamburg an und garantieren Ihnen einen guten Entspannungseffekt. Vor allem die Alsterwiese und die sich im Umbau befindliche Hohenfelder Bucht sind freizeithilich beliebte Treffpunkte. Durch die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindungen an die weiteren Stadtteile können Sie ein vielfältiges Angebot an Unternehmungen in kurzer Zeit erreichen. Sei es ein Besuch in einigen der bedeutendsten Museen Hamburgs, der Alster - Schwimmhalle oder das Stöbern auf den Flaniermeilen wie zum Beispiel Papenhuder Straße, Hofweg bis hin zum Mühlenkamp oder die im Nachbarstadtteil St. Georg befindliche Lange Reihe. Die Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, trendeigen Cafés, Bars und Restaurants sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erhöht die Möglichkeiten immens.

Hohenfelde ist ein Stadtteil an der Außenalster im Bezirk Hamburg-Nord der Freien

und Hansestadt Hamburg. Hohenfelde liegt zwischen St. Georg im Westen und Eilbek im Osten, im Norden grenzt es an die Uhlenhorst, im Süden an Borgfelde. An den Grenzen zu St. Georg und Borgfelde befinden sich die großen Krankenhäuser Asklepios Klinik und Marienkrankenhaus.

Die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie diverse Buslinien (u. a. Die Metrobusse 6, 17, 18) erschließen den gesamten Stadtteil und sorgen für kurze Wege. Durch die zentrale Lage Hohenfeldes ist das einfache Erreichen des Hauptbahnhofes, des Flughafens und der großen Ausfahrtsstraßen garantiert.

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

Other information

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.

Property ID: 26187010 - 22087 Hamburg - Hohenfelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com