

Hamburg - Uhlenhorst

# Exklusives Penthouse mit sonniger S/W- Dachterrasse in Uhlenhorst!

*Número de propiedad: 26187010a*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 1.610.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

**Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## De un vistazo

Número de propiedad	26187010a	Precio de compra	1.610.000 EUR
Superficie habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2026
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1891	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	71.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.08.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1891

Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst**

## Una primera impresión

**Ein Penthouse in HH-Uhlenhorst UNTER 9000 € pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> die außergewöhnlich gut nutzbare und knapp 20 m<sup>2</sup> 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 freizeithlichen Komforts.

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

Wenn wir Sie besichtigen möchten, freuen wir uns auf einen persönlichen Termin mit Ihnen.

**Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Matthias Preuß**

---

**Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg**  
**Tel.: +49 40 41 34 63 30-0**  
**E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**