

Hamburg - Uhlenhorst

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

Codice oggetto: 26187010a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.610.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26187010a	Prezzo d'acquisto	1.610.000 EUR
Superficie netta	ca. 179 m ²	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1891	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1891

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà




Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Una prima impressione

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 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 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.

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26187010a - 22087 Hamburg - Uhlenhorst

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Preuß

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com