

Couragefrei



# ALSTERVISTA

Exposé

Vermietete Eigentumswohnung | Wohnung 11 | 1. OG links  
Herbert-Weichmann-Straße 2 | 22085 Hamburg-Uhlenhorst



# Wohnungsperlen in absoluter Top-Lage

AlsterVista! Bei den Eigentumswohnungen ist der Name Programm, denn die Außenalster mit ihrem immer wieder beeindruckenden Ausblick ist nur wenige Schritte von der Haustür entfernt. Unbeeindruckt und souverän hat sich das klassische Mehrfamilienhaus in der Herbert-Weichmann-Straße 2 über die architektonischen Wirren der letzten Jahrzehnte hinweggesetzt und ist ganz es selbst geblieben. Das hat sich ausgezahlt, denn jetzt liegt es mit seinem klassischen 60s Style voll im Trend der Zeit. Hinter der weiß verklinkerten Fassade verbergen sich 20 gut geschnittene Eigentumswohnungen, die in dieser extrem nachgefragten Lage ein rares Gut sind.

[Zur Projekt-  
website](#)

# Die Wohnung



Musterfoto

# Wohnung 11 | 1. OG links

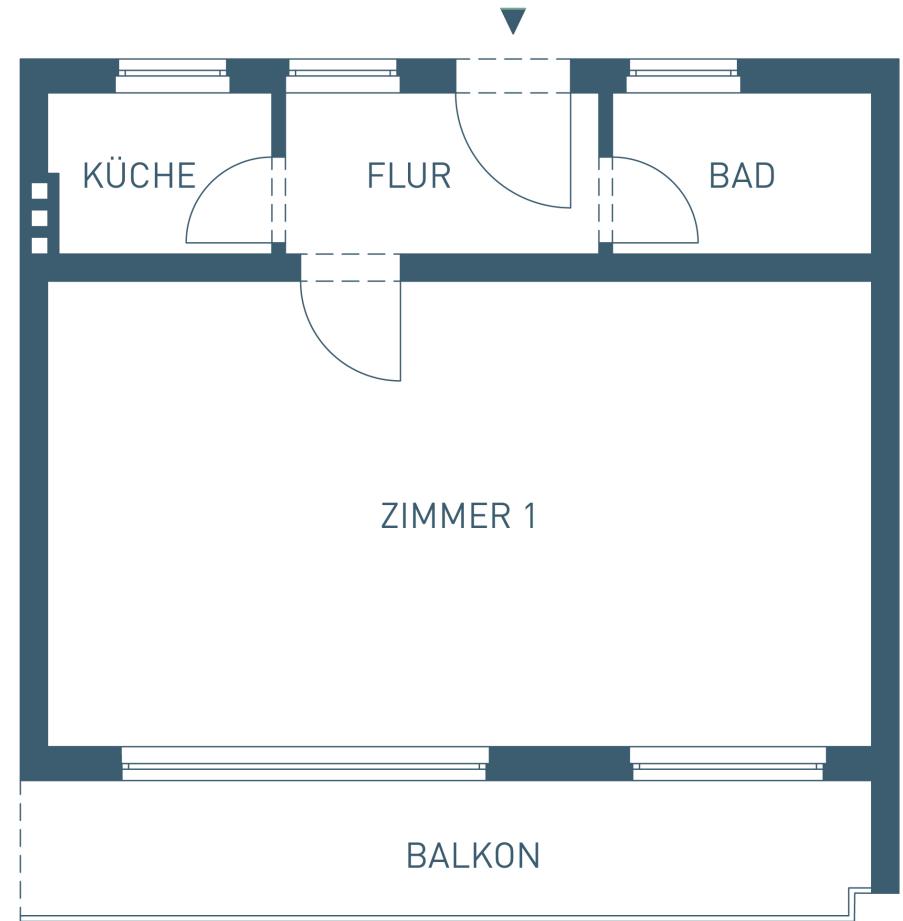
<b>Status</b>	Vermietet
<b>Kaufpreis</b>	369.000,00 €
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup></b>	8.621,49 €
<b>Nettomiete p.a.</b>	9.243,36 €
<b>Nettomiete/m<sup>2</sup> (gem. MV)</b>	18,34 €
<b>Fläche (gem. Plan)</b>	ca. 42,80 m <sup>2</sup>
<b>Fläche (gem. MV)</b>	ca. 42,00 m <sup>2</sup>
Hausgeld (NK, Erhaltungs-rücklage, Verwaltung)	ca. 257,27 € pro Monat
Nebenkosten (BK + HK)	160,00 € pro Monat
Mieterhöhung	Indexmiete
Einzugsdatum	15.11. 2020
Zimmer	1
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Im Kellergeschoss
Balkon	1x Südwest mit Winteralsterblick



# Wohnung 11 | 1. OG links



Zimmer	28,00 m <sup>2</sup>
Küche	3,10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3,10 m <sup>2</sup>
Flur	4,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50 % von 9,10 m <sup>2</sup> )	4,50 m <sup>2</sup>
Gesamt	42,80 m <sup>2</sup>



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

# Das Objekt



# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in Alsternähe

- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren
- Exklusive Lage in unmittelbarer Nähe zur Außenalster
- Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon
- Teilweise Alsterblick vorhanden
- Wohnungen durch Laubengang im Hinterhof erreichbar
- U-Bahnhof Mundsburg fußläufig erreichbar





## Objektdetails

- Voll unterkellert
- Abstellräume im Keller
- Gemeinschaftswaschküche im Keller
- Tiefgarage mit 10 Stellplätzen
- Beheizung erfolgt über Fernwärme
- Anstehende Maßnahmen: Sanierung der Balkone  
(Ende 2. Quartal 2026, Kostenübernahme Verkäufer)

Baujahr	1964
Geschosse	4
Wohneinheiten	20
Wohnungen	1 bis 3,5 Zimmer
Wohnungsgrößen	32 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	175,3 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	122,7 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Nah-/Fernwärme
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr Wärmeerzeuger	1964

# Die Lage



# Uhlenhorst – auf der richtigen Seite der Alster

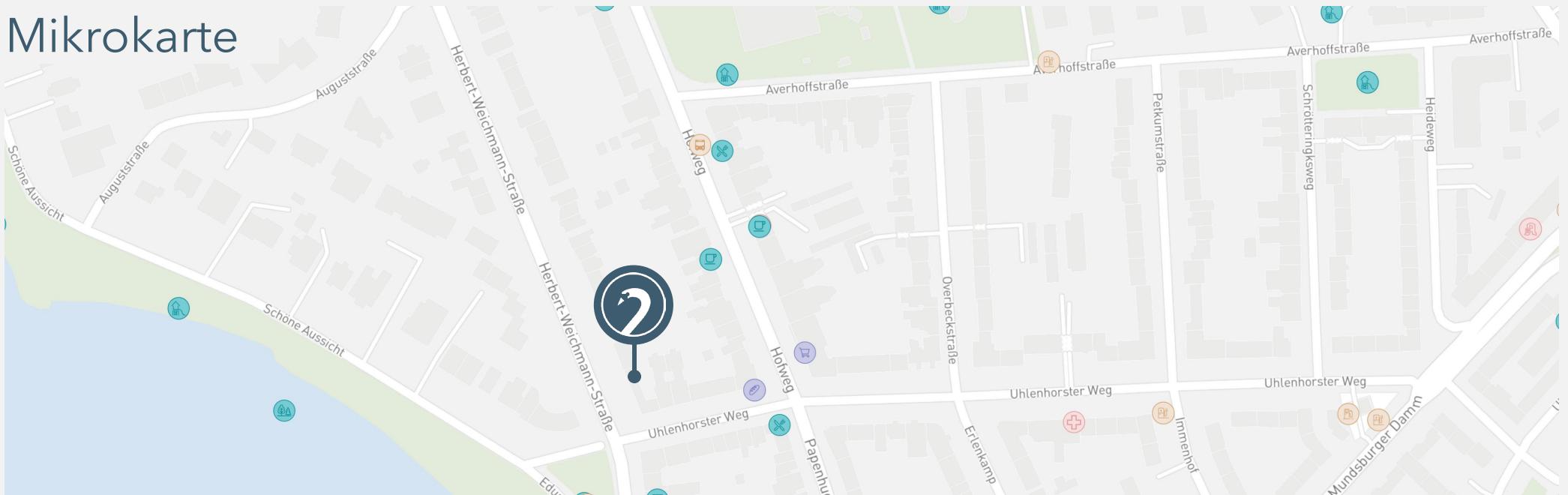
Als wäre der Stadtteil eine Insel inmitten der Großstadt, spricht man von „der“ Uhlenhorst und bringt damit das Lebensgefühl seiner Bewohner auf den Punkt.

Man ist hier immer nahe am Wasser – ob an den zahlreichen Kanälen oder an der Außenalster. Zum Feierabend bekommt man hier die schönsten Sonnenuntergänge Hamburgs geschenkt, inklusive Ausblick auf die Türme der Stadt.

Dies mag einer der Gründe sein, warum sich die Uhlenhorster auf der richtigen Seite der Alster wähnen – neben der Tatsache, dass ihre anspruchsvolle Lebensart zu einer vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomiekultur geführt hat, die in Hamburg ihresgleichen sucht.



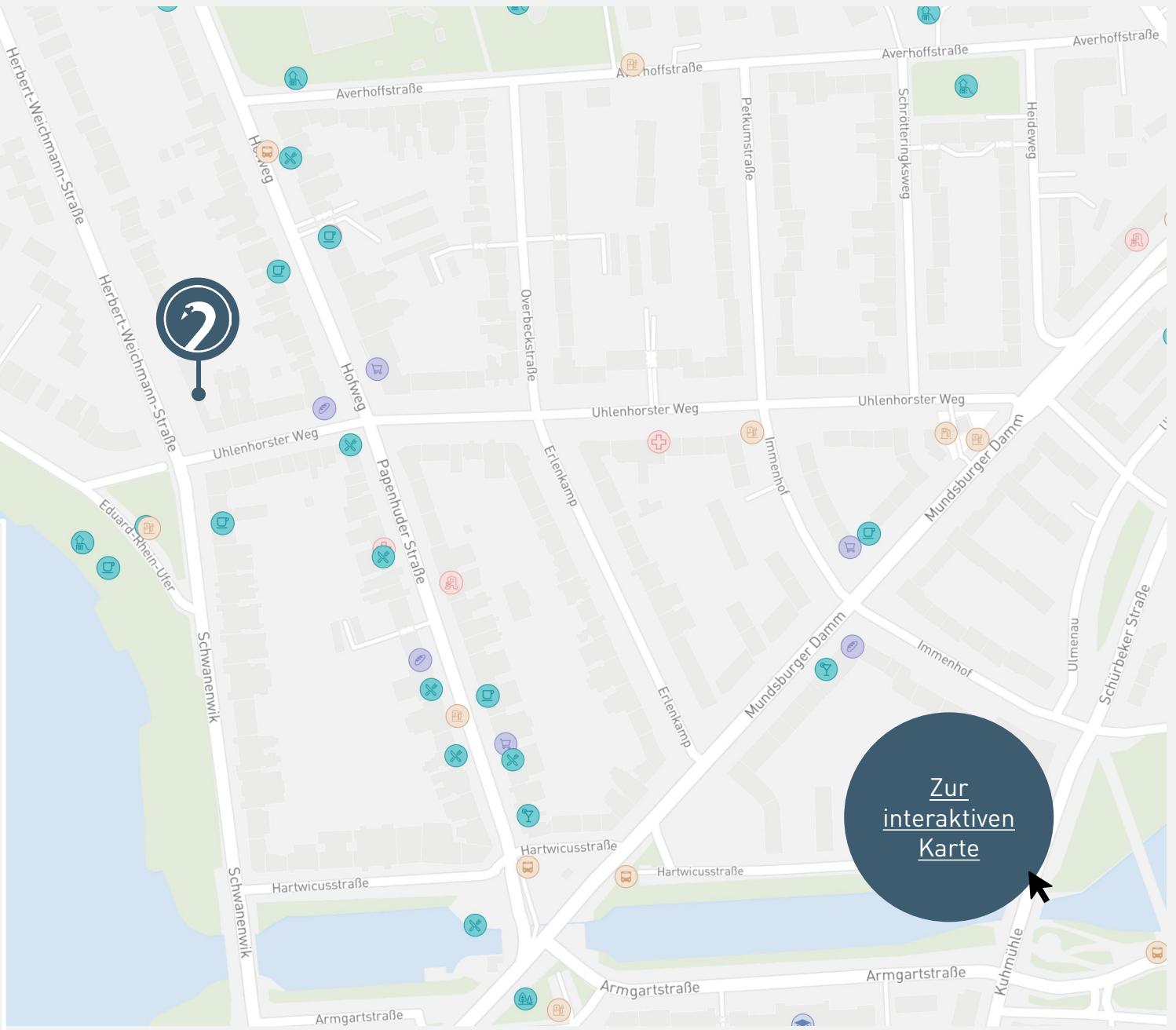
## Mikrokarte



## Makrokarte



Zur  
interaktiven  
Karte





Papenhufer Straße, Hofweg und Mühlenkamp bilden die vielleicht schönste Meile Hamburgs mit einer hohen Dichte an spezialisiertem Einzelhandel und einer vielfältigen Gastronomieszene. Auch das Shoppingcenter „Hamburger Meile“ ist nur 15 Fußminuten entfernt. Mit dem Aspria befindet sich eine der exklusivsten Wellness-Adressen der Stadt fast vor der Haustür.

Vom „AlsterVista“ sind alle Wege kurz - ob zur Joggingrunde an der Außenalster, zum Arbeiten und Shoppen in der Innenstadt oder einfach zum Flanieren auf dem Hofweg.

Und für alle, die regelmäßig die schönste Stadt der Welt verlassen müssen, ist die Nähe zum Hauptbahnhof und zum Flughafen ein entscheidender Pluspunkt.

# Kontakt



**Lisa-Catherine Geib**

Projektmanagerin  
Prokuristin  
+49 40 411725 - 58  
[lg@zht-k.de](mailto:lg@zht-k.de)  
[zht-k.de](http://zht-k.de)

Zinshausteam & Kenbo  
Projektvermarktung GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg



## Courage/ Kaufnebenkosten

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer couragfrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

## Haftungsausschluss

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

[Zur Projekt-  
website](#)

