

**COURTAGEFREI**

 **ALSTERVISTA**



EXPOSÉ  
**FREIE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 17 | 2. OG LINKS  
HERBERT-WEICHMANN-STRASSE 2  
22085 HAMBURG-UHLENHORST

## WOHNUNGSPERLEN IN ABSOLUTER TOP-LAGE

AlsterVista! Bei den hier angebotenen 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 Jahrzehnt 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 des top gepflegten Objektes verbergen sich 20 gut geschnittene Eigentumswohnungen, die in dieser extrem nachgefragten Lage ein rares Gut sind.

ZUR PROJEKT-WEBSITE 

## GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS IN UNMITTELBARER ALSTERNÄHE

- + Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren
- + Alle Wohnungen mit Balkon
- + 20 Wohnungen, davon 18 1-Zimmer-Einheiten
- + Wohnungen durch Laubengang im Hinterhof erreichbar
- + Exklusive Lage in unmittelbarer Nähe zur Außenalster
- + Teilweise Alsterblick vorhanden
- + U-Bahn/Mundsborg fußläufig erreichbar



Baujahr	1964
Geschosse	4
Wohneinheiten	20
Wohnungen	1-/2-/3,5-Zimmer
Wohnungsgrößen	32 m <sup>2</sup> - 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
Baujahr Wärmeerzeuger	1964

## Objektdetails

Evtl. Ausbau der vorhandenen DG-Wohnungen im Uhlenhorster Weg  
 Doppelverglaste Kunststofffenster bzw. Holzfenster, unterschiedliche  
 Baujahre pro Wohnung. Erneuerung der Wohnungsfenster zu Lasten  
 des jeweiligen Eigentümers

Sanierung der Balkone bis Sommer 2025 zu Lasten des Verkäufers

Voll unterkellert

Abstellräume im Keller

Waschküche

Tiefgarage mit 10 Stellplätzen

Beheizung über Fernwärme

Energieverbrauchsausweis vorhanden

FREIE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 17 | 2. OG LINKS**

HERBERT-WEICHMANN-STRASSE 2

22085 HAMBURG-UHLENHORST

Kaufpreis 455.000,00 €

Kaufpreis/m<sup>2</sup> 10.846,25 €

Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung) In Erstellung

Fläche (gem. Grundriss AB) 41,95 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit sofort

Zimmer 1

Bad Duschbad

Küche Einbauküche

Abstellraum Keller

Balkon 1 x West

## CHARMANTE STADTWOHNUNG MIT BALKON

- + Neue Fenster aus 2024
- + Teilweise Alsterblick
- + Schöne Wohnung im 2. Obergeschoss
- + Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- + Neues Eichenparkett
- + Duschbad mit Fenster
- + Küche mit Einbauten



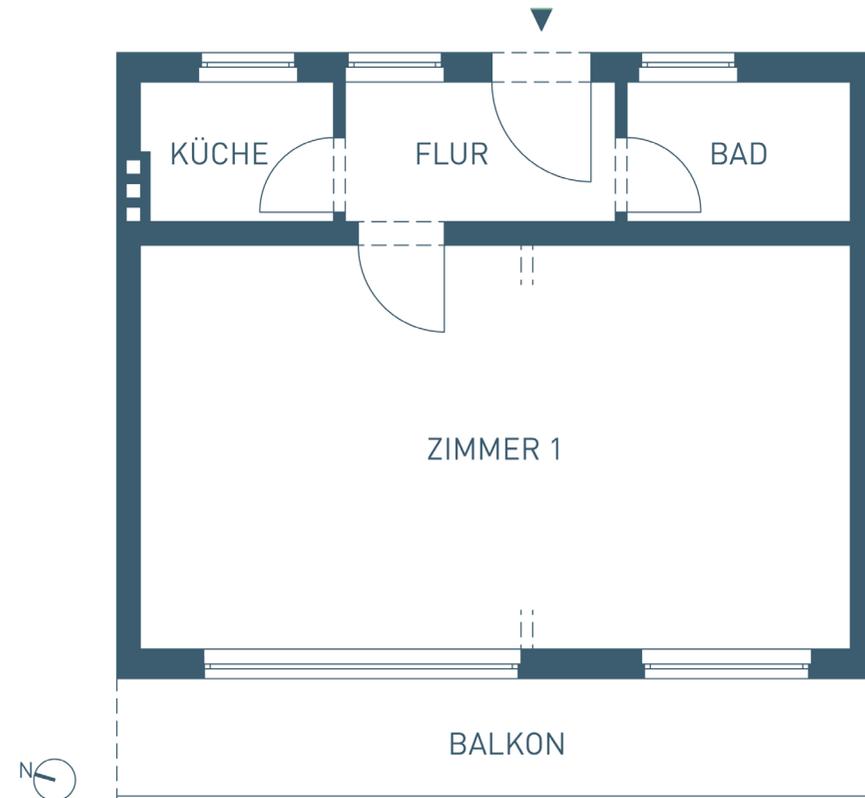
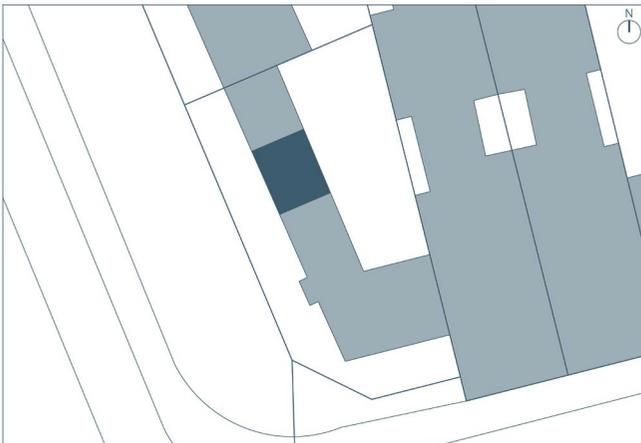


## WOHNUNG

### GRUNDRISS WOHNUNG 17 | 2. OG LINKS

Zimmer 1	27,58 m <sup>2</sup>
Flur	3,72 m <sup>2</sup>
Küche	3,12 m <sup>2</sup>
Bad	2,98 m <sup>2</sup>
Balkon (50 % von 9,10 m <sup>2</sup> )	4,55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>41,95 m<sup>2</sup></b>

#### LAGE IM OBJEKT



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



# 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 wähen – neben der Tatsache, dass ihre anspruchsvolle Lebensart zu einer vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomiekultur geführt hat, die in Hamburg ihresgleichen sucht. Papenhuder 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.



ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

[info-pv@zht-k.de](mailto:info-pv@zht-k.de)

[zht-k.de](http://zht-k.de)

Ihr Ansprechpartner:

Nick Schröder

Projektmanager, Gesellschafter

Tel +49 40 411725 - 57

[ns@zht-k.de](mailto:ns@zht-k.de)



### COURTAGE/KAUFNEBENKOSTEN

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei.

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.

### **Sie haben noch keine passende Wohnung gefunden?**

Hier finden Sie weitere Projekte mit freien & vermieteten Eigentumswohnungen.

[WEITERE WOHNUNGEN](#)

