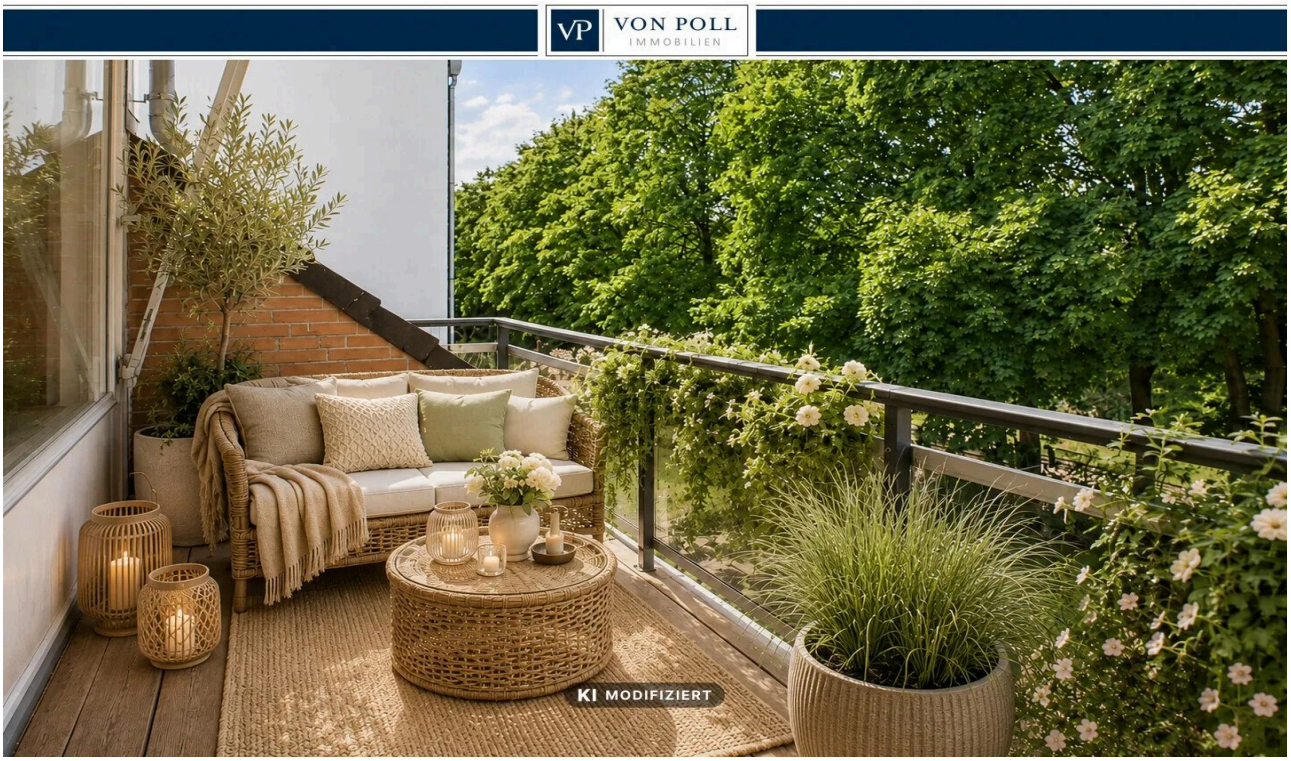
Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Ganz oben wohnen – 3 Zimmer mit Balkon ins Grüne

Objektnummer: 26132033N



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26132033N
Wohnfläche	ca. 69 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

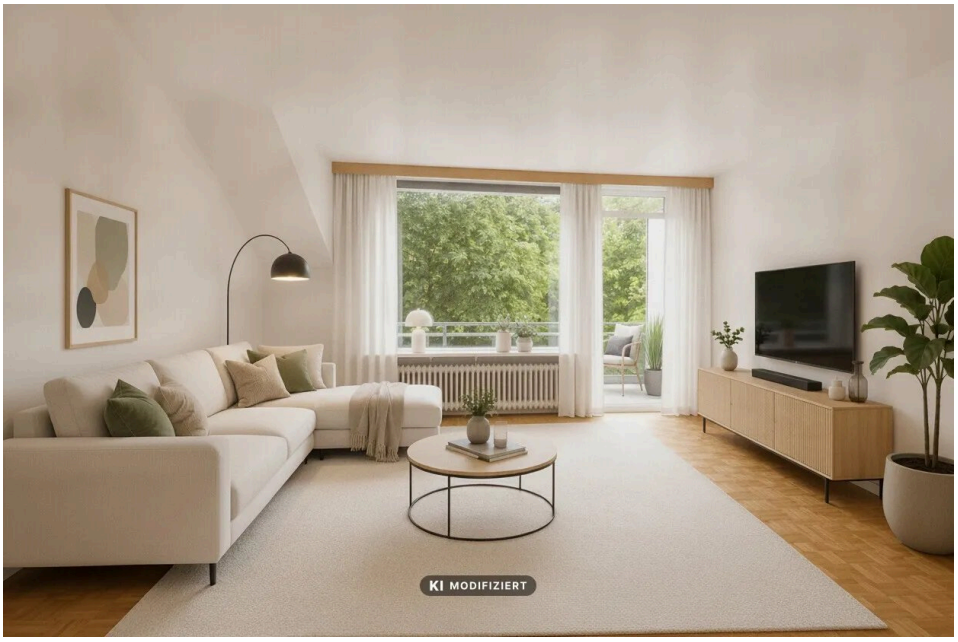
Die Immobilie





Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

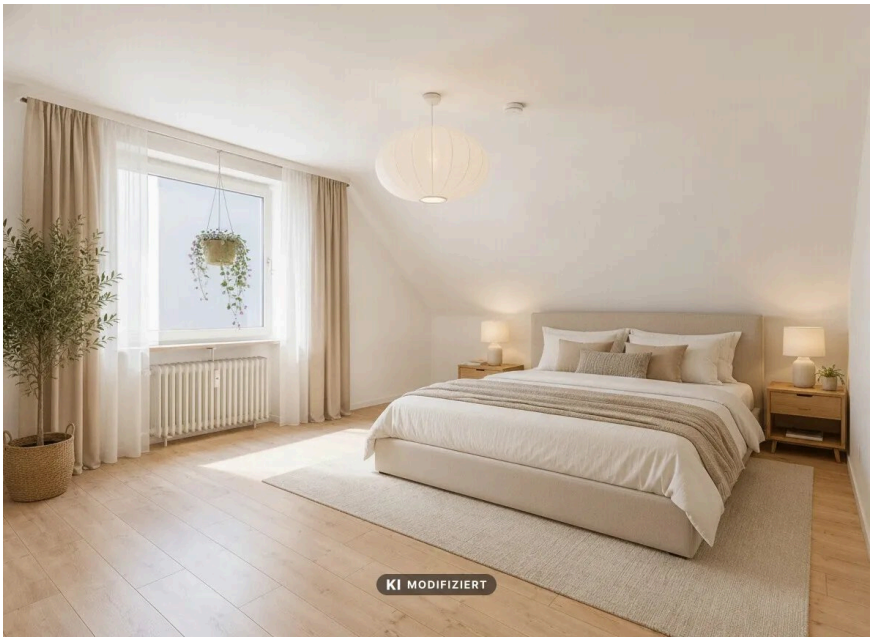
Die Immobilie





Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie

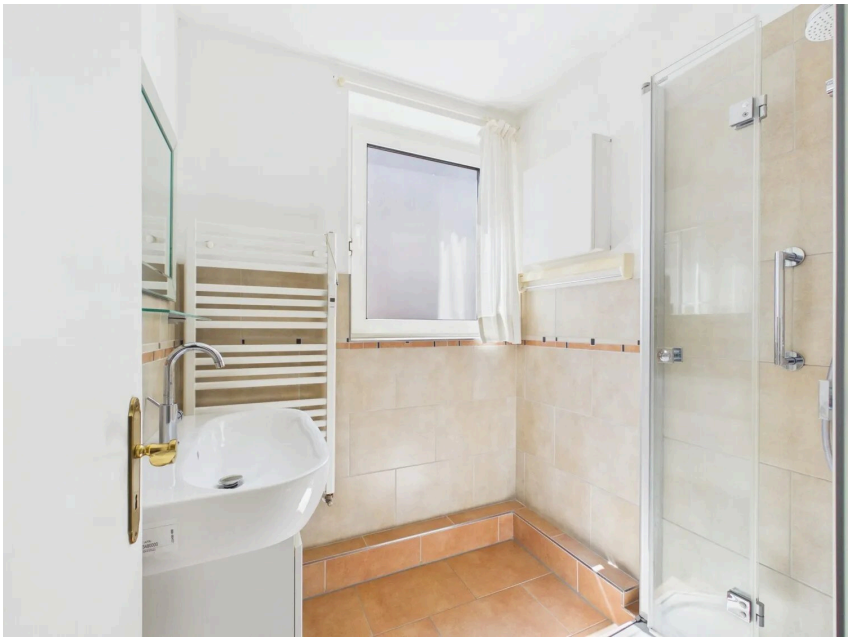




Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

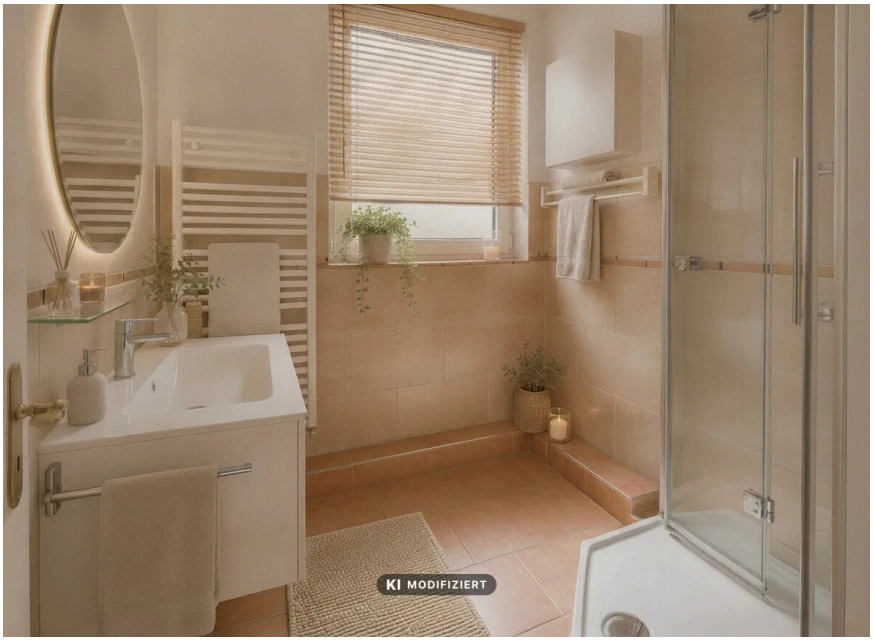
Die Immobilie





Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





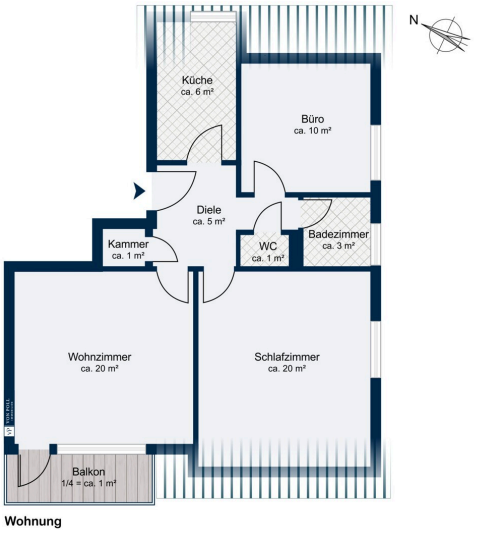
Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Grundrisse



Wohnung

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Ein erster Eindruck

Ganz oben wohnen und vom Wohnbereich ins Grün blicken: Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung liegt in der dritten und zugleich obersten Etage eines klassischen Rotklinkerhauses in Hamburg-Lokstedt.

Auf rund 69 m² bietet sie einen gut nutzbaren Grundriss mit großzügigem Wohnbereich, Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das sich flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Besonderes Highlight ist der Balkon mit seinem schönen Blick in den alten Baumbestand – ein überraschend grüner Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage für ein individuelles Zuhause und lässt sich mit gezielten Veränderungen sehr persönlich gestalten.

Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar; der nahe Tierpark Hagenbeck und die umliegenden Grünflächen bieten zusätzlichen Freizeitwert.

Gut zu wissen:
Für die Wohnanlage sind in den nächsten Jahren umfangreiche energetische Maßnahmen vorgesehen, unter anderem im Bereich Fenster und Heizung.

Nach Berechnung des Energieberaters wird sich nach Umsetzung der Maßnahmen, die Effizienzklasse von G auf A verbessern.

Im ausgewiesenen Kaufpreis ist die auf die Wohnung entfallende Sonderumlage von rund 35.000 € enthalten.

Auf Wunsch besteht alternativ die Möglichkeit, die Sanierungskosten selbst zu übernehmen. In diesem Fall reduziert sich der Kaufpreis entsprechend auf 300.000 €.

Eine interessante Wohnung für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die stadtnah wohnen und gleichzeitig einen grünen Außenbereich genießen möchten.

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Lokstedt, einer der gefragtesten Wohnlagen im Nordwesten der Hansestadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Leben, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Immobilie liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit gewachsener Nachbarschaft, altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen.

Berufstätige und Pendler schätzen insbesondere die grüne Umgebung sowie die kurzen Wege in die Hamburger Innenstadt und zum Flughafen.

Die U-Bahn-Station Hagenbecks Tierpark (U2) ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von dort gelangen Sie in rund 15 Minuten in die Hamburger Innenstadt bzw. zum Jungfernstieg. Der Hamburg Airport ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 20 bis 25 Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A7 mit den Anschlussstellen Stellingen und Schnelsen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Lokstedt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Darüber hinaus zählen das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) sowie zahlreiche Kindergärten und Schulen zu den bedeutenden Standortvorteilen des Stadtteils.

Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung. Der nahegelegene Tierpark Hagenbeck mit seinem weitläufigen Parkgelände, das Niendorfer Gehege sowie zahlreiche Grünflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht diese Lage zu einer attraktiven Wohnadressen in Hamburg.

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26132033N - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg
Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com