Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Einziehen oder vermieten - helle 3 Zimmer in Lokstedt

Objektnummer: 26139013



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

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

Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26139013
Wohnfläche	ca. 69 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26139013 - 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: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

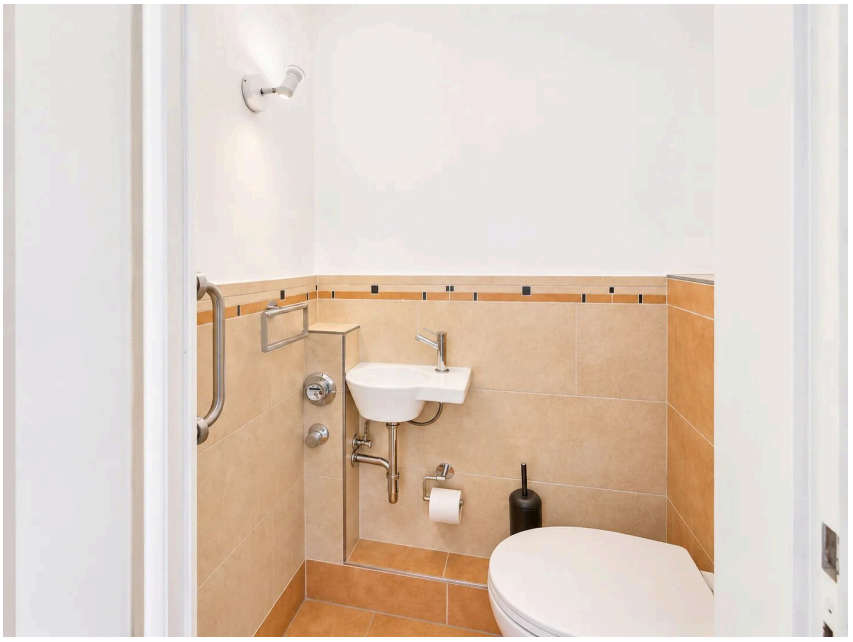
Die Immobilie





Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie





Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der dritten und zugleich obersten Etage eines klassischen Rotklinkerhauses im beliebten Hamburg-Lokstedt.

Auf rund 69 m² erwartet Sie ein durchdachter und gut nutzbarer Grundriss. Neben dem Wohnzimmer und einem großzügigen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Ein besonderes Highlight ist der Süd/West-Balkon: Mit seinem herrlichen Blick in den alten Baumbestand bietet er einen überraschend grünen Rückzugsort mitten in der Stadt. Die Wohnung bildet eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause und lässt sich mit gezielten optischen Veränderungen ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack gestalten.

Auch die Umgebung überzeugt auf ganzer Linie. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote sowie der nahe Tierpark Hagenbeck samt seiner umliegenden Grünflächen sind schnell erreichbar. Direkt hinter dem Grundstück verläuft die Trasse der U-Bahn-Linie U2, wodurch Sie im Alltag von kurzen Wegen und einer perfekten Anbindung an den Hamburger Nahverkehr profitieren. Für bequemes Ankommen sorgt zudem ein eigener Pkw-Stellplatz, der dieses Immobilienangebot wunderbar abrundet.

Gut zu wissen: Energetische Aufwertung & Kaufpreis
Für die Wohnanlage sind in naher Zukunft umfangreiche energetische Maßnahmen vorgesehen, unter anderem im Bereich der Fenster und der Heizungsanlage. Nach Berechnungen des Energieberaters wird sich die Energieeffizienzklasse des Gebäudes nach der Umsetzung von aktuell G auf A verbessern – ein massiver Gewinn für Wohnkomfort und Wertstabilität.

Die Wohnung wird zu einem Kaufpreis von 299.000 € angeboten. Für die anstehenden und stark wertsteigernden Sanierungsmaßnahmen ist käuferseitig zusätzlich eine Sonderumlage in Höhe von rund 35.000 € einzuplanen.

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

Objektnummer: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Alles zum Standort

Grün, urban und bestens angebunden

Die Immobilie liegt ruhig in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Das direkte Umfeld ist dabei geprägt von einer reizvollen Mischung aus altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und modernen Neubauten, die dem Viertel ein zeitgemäßes Gesicht geben.

Generell gehört Lokstedt zu den gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Nordwesten, denn hier verbindet sich urbanes Leben perfekt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert. Es ist genau dieser Mix aus grüner Umgebung und kurzen Wegen, den besonders Berufstätige und Pendler sehr schätzen.

Wie bereits erwähnt, verläuft die Trasse der U-Bahn-Linie U2 direkt hinter dem Grundstück. Die Station „Hagenbecks Tierpark“ ist in wenigen Gehminuten erreicht und bringt Sie in nur rund 15 Minuten bequem und direkt zum Jungfernstieg. Auch der Hamburger Flughafen (ca. 20–25 Minuten) sowie die Autobahn A7 (Anschlussstellen Stellingen und Schnelsen) sind zügig erreicht und garantieren eine optimale regionale und überregionale Anbindung.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: Supermärkte, Bäckereien, gemütliche Cafés und Restaurants sowie Apotheken und Ärzte befinden sich in der direkten Umgebung. Zudem zählen das nahegelegene Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) sowie ein breites Angebot an Kindergärten und Schulen zu den klaren Standortvorteilen.

Erholungssuchende kommen hier voll auf ihre Kosten. Der Tierpark Hagenbeck mit seinem weitläufigen Parkgelände, das Niendorfer Gehege und zahlreiche weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht Lokstedt zu einer äußerst attraktiven Wohnadresse.

Objektnummer: 26139013 - 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: 26139013 - 22527 Hamburg Lokstedt – Lokstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ass. jur. Nadja Skala

Eppendorfer Weg 253, 20251 Hamburg
Tel.: +49 40 - 52 47 75 59 0
E-Mail: hamburg.alster-west@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com