

Hamburg - Lokstedt

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-/Westbalkon & Tiefgaragenstellplatz in Hamburg-Lokstedt

Objektnummer: 26139006



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

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

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	26139006
Wohnfläche	ca. 63 m ²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Miete)

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.03.2029	Endenergieverbrauch	149.76 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Die Immobilie



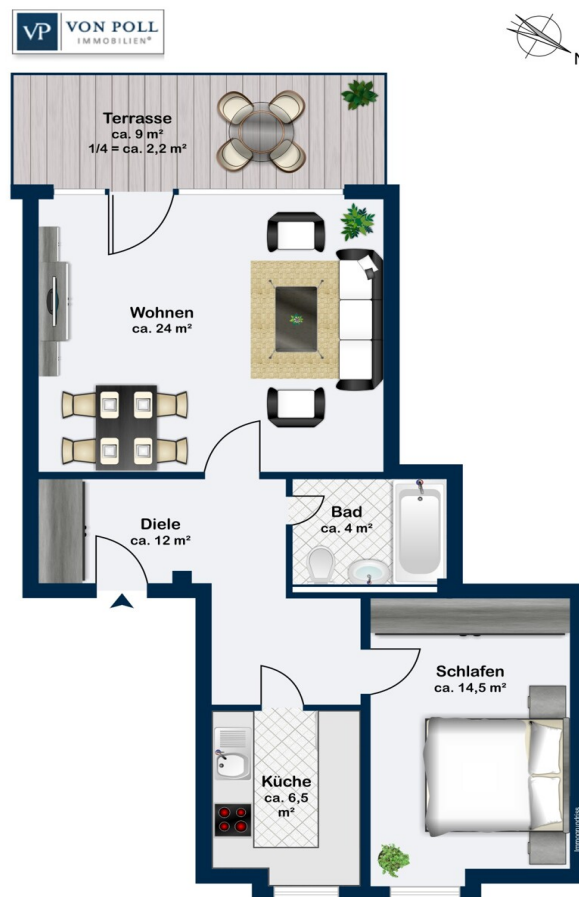
Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Die Immobilie



Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Grundrisse



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: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Ein erster Eindruck

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 2. Etage (Endetage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980.

Auf ca. 63 m² Wohnfläche bietet die Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal als solide Kapitalanlage oder für eine spätere Eigennutzung anbietet. Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 24 m² große Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster wunderbar hell ist. Von hier aus betreten Sie den großzügigen Süd-/Westbalkon, der zu entspannten Feierabenden mit einem Blick ins Grüne einlädt. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit hochwertigen Geräten sowie ein helles, ca. 14,5 m² großes Schlafzimmer. Das zeitlos gestaltete Vollbad ist komfortabel mit sowohl einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet. Einladend ist zudem die Diele, die mit einem praktischen Einbauschränk viel Stauraum bietet. Zur aktiven Steigerung der Energieeffizienz und zum Werterhalt des Gebäudes wurde im Jahr 2024 die Kellerdecke energetisch saniert. Darüberhinaus erhalten die Wohnungen aktuell neue, moderne Heizkörper.

Ein eigener separater Kellerraum (ca. 10 m²) gehört zur Wohnung, ergänzt durch einen gemeinschaftlichen Waschraum und einen Fahrradkeller im Haus. Ein fester Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 25.000 €) rundet das Angebot perfekt ab.

Die Wohnung ist seit März 2025 vermietet und generiert aktuell eine Nettokaltmiete von 1.050 € pro Monat.

Hinweis: Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner wurden die Aufnahmen teilweise mithilfe von KI angepasst.

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Hamburger Stadtteil Lokstedt. Diese Nachbarschaft vereint urbanes Leben perfekt mit einer exzellenten Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar, darunter ein Lidl-Markt in nur ca. 200 Metern Entfernung sowie REWE und EDEKA. Auch der Niendorfer Markt mit seinem beliebten Wochenmarkt, charmante Cafés, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Linie MetroBus 5 hält ganz in der Nähe und bringt Sie in rund 20 Minuten zur Außenalster oder in knapp 30 Minuten zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie die A7 (Anschluss Stellingen) in etwa 5 Minuten, die Innenstadt in 15 Minuten und den Flughafen Hamburg in ca. 10 Minuten.

Wer einen Ausgleich in der Natur sucht, profitiert vom idyllischen Kollau-Wanderweg direkt vor der Tür sowie dem nahegelegenen Niendorfer Gehege mit seiner 144 Hektar großen Waldfläche. Auch der Tierpark Hagenbeck und ein großes Fitness-Studio (ca. 200 m entfernt) bieten tolle Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in direkter Nachbarschaft.

Objektnummer: 26139006 - 22453 Hamburg - 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