

Hamburg - Lokstedt

# Kapitalanlage mit Bestand – Gepflegte 1,5-Zimmer mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26139002



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

**Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

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

**Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26139002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>255.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>140.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.05.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1980</b>

Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Die Immobilie



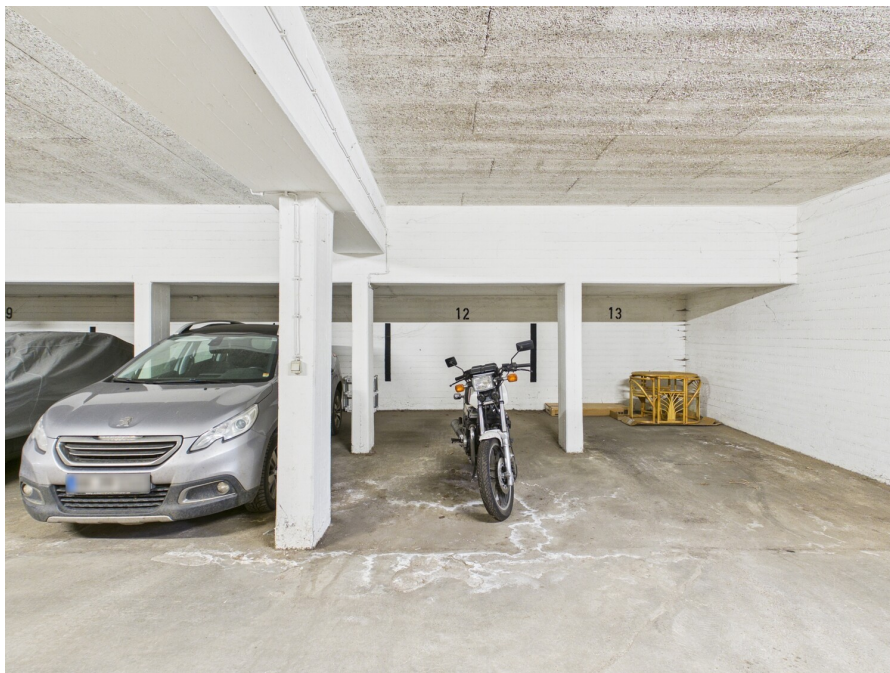
Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Die Immobilie



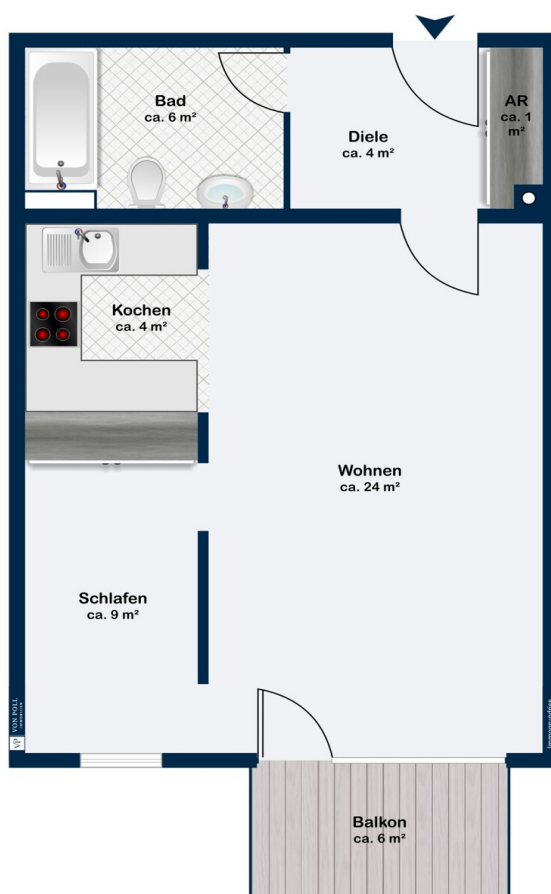
Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26139002 - 22529 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: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## **Ein erster Eindruck**

**Solide vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz !**

**Diese gepflegte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1979 errichteten Mehrfamilienhauses bietet eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf langfristige Stabilität und Substanz legen.**

**Auf ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein gut geschnittener Grundriss mit 1,5 Zimmern, bestehend aus einem großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, einem separierten Schlafbereich, einer Küche sowie einem Badezimmer und einem kleinen Eingangsbereich. Die Beheizung der gesamten Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung. Der Balkon erweitert den Wohnraum angenehm und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.**

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gewachsenen Erscheinungsbild und ist technisch sowie optisch in einem sehr guten und laufend instandgehaltenen Zustand. Durch eine hohe Eigentümerbewohnung ist der Gesamteindruck des Hauses, des Treppenaufgangs, des Hausflurs sowie der Tiefgarage ausgesprochen wertig.**

**Ein besonderer Vorteil für Kapitalanleger ist das langfristig bestehende Mietverhältnis. Der langjährige Mieter sorgt für Kontinuität und Planungssicherheit. Die Miete wurde im Laufe der Jahre moderat angepasst. Aktuell beträgt die monatliche Kaltmiete für die Wohnung 581,90 € sowie 60,70 € Kaltmiete für den Tiefgaragenstellplatz.**

**Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz stellt in urbaner Lage einen zusätzlichen Wertfaktor dar und erhöht die Attraktivität für Käufer und Mieter nachhaltig.**

**Fazit:**

**Eine klassische, grundsolide Kapitalanlage in begehrter Lage Hamburgs, in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit langjährigem Mietverhältnis, Balkon und Tiefgaragenstellplatz.**

**Ideal für Investoren, die auf Beständigkeit und nachhaltige Vermietbarkeit setzen !**

**Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für Ihren individuellen Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Lokstedt im Bezirk Eimsbüttel – einer gewachsenen und besonders nachgefragten Wohnlage im Hamburger Nordwesten.

Lokstedt zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und zugleich sehr gut angebundene Lage aus. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, klassischen Rotklinkerbauten und modernen Wohnanlagen. Das Umfeld wirkt ordentlich, etabliert und wertstabil – ein wichtiger Faktor für stabile Immobilienpreise und eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE), einem der größten Arbeitgeber der Region. Dadurch besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum durch medizinisches Personal, Angestellte und Studierende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in direktem Umfeld und vereinen die Ansprüche an eine komfortable Wohngegend.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hoch, Grünflächen wie der Eppendorfer Park oder der Haynspark befinden sich in der Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Die nächste Bushaltestelle „Offakamp“ ist nur ca. 90 Meter entfernt und bequem fußläufig erreichbar.

Die Kombination aus urbaner Nähe, medizinischem Umfeld, guter Infrastruktur und grünem Wohncharakter macht Lokstedt zu einem nachhaltig gefragten Wohnstandort.

**Objektnummer: 26139002 - 22529 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](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**