

Hamburg - Lokstedt

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

CODE DU BIEN: 26139002



PRIX D'ACHAT: 255.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26139002	Prix d'achat	255.000 EUR
Surface habitable	ca. 51 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1.5	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1979	Espace locatif	ca. 51 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	140.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



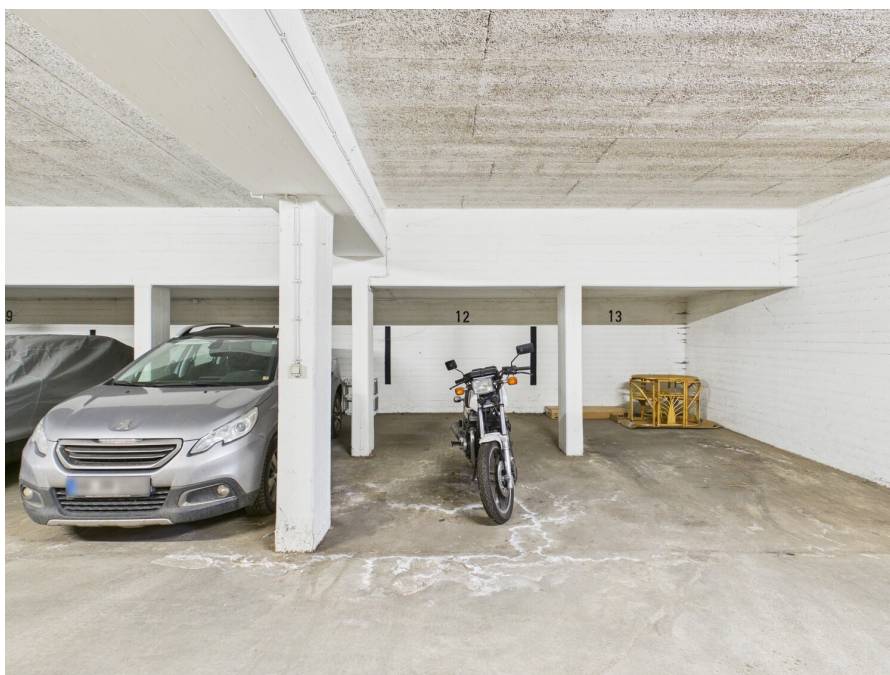
**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## La propriété



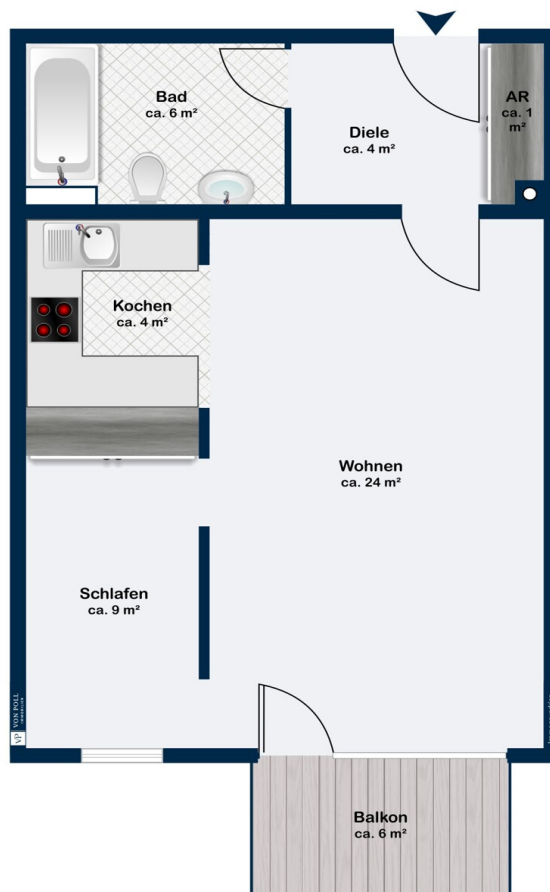
**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Une première impression

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 beehrter 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.

**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Tout sur l'emplacement

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 Haynsark 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.

**CODE DU BIEN: 26139002 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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