

Hamburg - Lokstedt

# Attraktive Kapitalanlage mit Stellplatz und Sonnenbalkon

CODE DU BIEN: 26139006



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 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: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26139006
Surface habitable	ca. 63 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Location)

Prix d'achat	325.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>21.03.2029</b>	Consommation finale d'énergie	<b>149.76 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1980</b>

CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



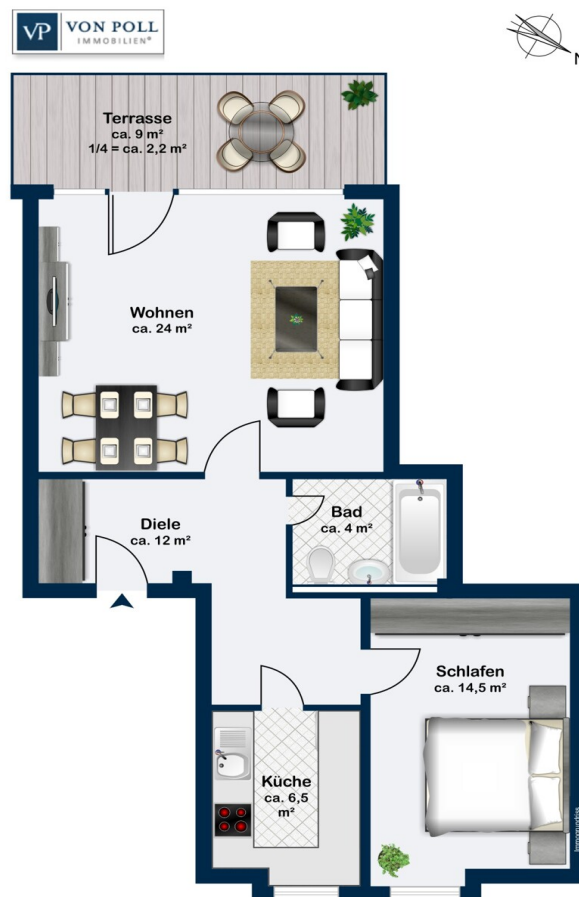
CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 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: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## Une première impression

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

Auf ca. 63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

**CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26139006 - 22453 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)**