

Hamburg - Lokstedt

# Zuhause auf zwei Ebenen: Maisonette mit Garten

*VP azonosító: 26139004*



**VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Áttekintés

VP azonosító	26139004	Vételár	590.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 78,7 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2011		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.01.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Az ingatlan



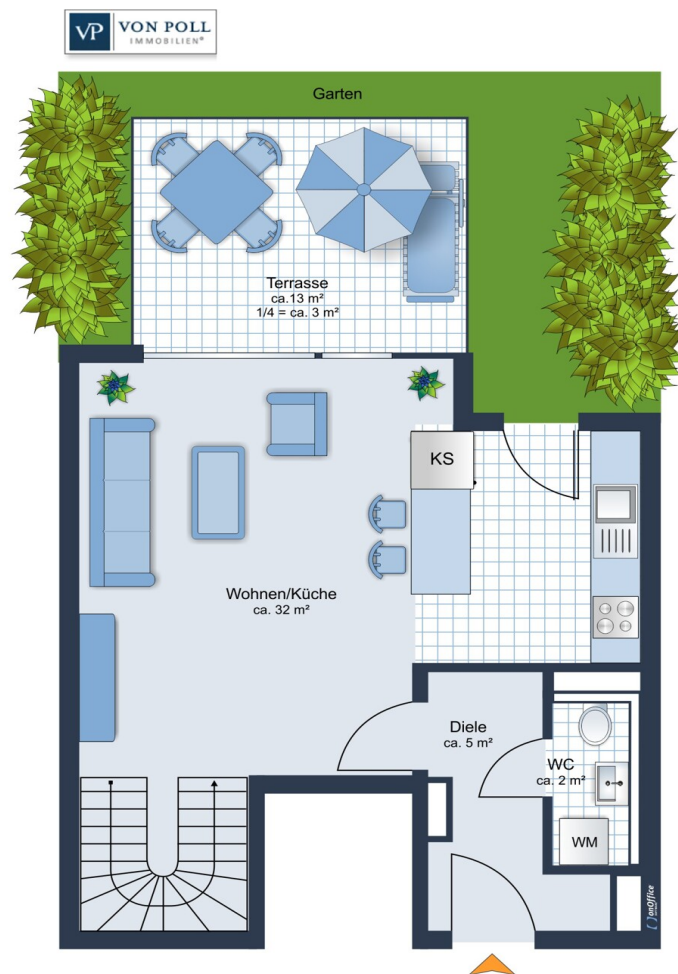
**VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

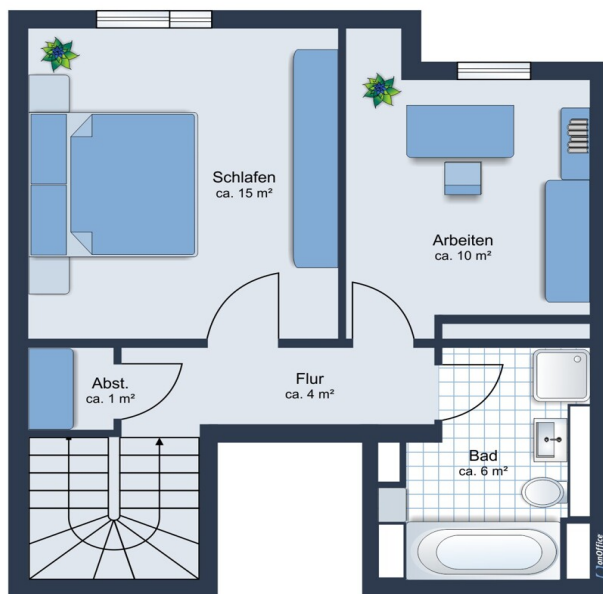
## Az ingatlan



VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Az elso benyomás

Diese attraktive Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1.Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2009 und vermittelt dank ihrer hochwertigen Ausstattung ein nahezu neubaugleiches Wohngefühl.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den einladenden Flur in den großzügigen Wohnbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem, eigenem Garten in begehrter Westausrichtung. Der Blick ins Grüne – in ein nahezu kleines Wäldchen – schafft eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre.

Die anliegende Küche präsentiert sich angenehm geräumig und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen sowie ausreichend Arbeits- und Stellflächen – ideal für alle, die Wert auf Funktionalität und Wohnlichkeit legen. Zudem hat sie einen eigenen Ausgang zum Gartenbereich. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein praktisches Gäste-WC, das zusätzlichen Platz für Waschmaschine und Trockner birgt.

Das 1. Obergeschoss, welches Sie über die Treppe im Wohnbereich erreichen, bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei gut geschnittenen Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer sowie als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das großzügige Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne.

Zur hochwertigen Ausstattung der Wohnung zählen unter anderem eine angenehme Fußbodenheizung, eine Be- und Entlüftungsanlage sowie dreifach verglaste Fenster, die für ein energieeffizientes und komfortables Wohnen sorgen. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem ist ein

Tiefgaragenstellplatz vorhanden, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet. Ein separater Fahrradkeller sowie ein praktischer Aufzug im Haus runden den Wohnkomfort ab.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und erfreut sich großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund ihrer ruhigen Lage und der ansprechenden Architektur.

Hinweis: Die Immobilie ist derzeit seit 2021 vermietet. Es besteht ein Staffelmietvertrag mit einer aktuellen Nettokaltmiete von 1.231,00€ monatlich. Der Tiefgaragenstellplatz ist für 100,00€ vermietet.

**VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in begehrter und gewachsener Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Lokstedt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine besonders gepflegte, moderne Wohnanlage aus, die sich durch ihre ansprechende Architektur und die ruhige, grüne Einbettung großer Beliebtheit erfreut.

Vor allem junge Familien schätzen die Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur – zugleich ist die Wohnanlage jedoch ebenso bei Paaren, Berufstätigen und allen Altersklassen gefragt.

Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Ruhe in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße, ohne dabei auf eine ausgezeichnete Anbindung verzichten zu müssen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und schnell erreichbar, diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und Schulen und Kitas sind ebenfalls unkompliziert erreichbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 300 Meter entfernt (Bus 181) und sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten. Die U-Bahn-Linie U2 Hamburg ist von hier aus bequem erreichbar und verbindet Lokstedt direkt mit der Hamburger Innenstadt sowie weiteren zentralen Stadtteilen.

Die Lage punktet ebenfalls durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. In der näheren Umgebung laden weitläufige Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, Sport – wie dem ETV – und Erholung im Freien ein. Auch das UKE befindet sich in unmittelbarer Entfernung.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive, ruhige und gleichzeitig hervorragend angebundene Wohnlage, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen

ideal verbindet. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, ausgezeichneter Infrastruktur und der Beliebtheit der Wohnanlage macht diesen Standort besonders attraktiv und nachhaltig wertbeständig.

**VP azonosító: 26139004 - 22529 Hamburg - Lokstedt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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