

Hamburg - Lokstedt

# Attraktive Kapitalanlage mit Stellplatz und Sonnenbalkon

*Número da propriedade: 26139006*



**PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26139006
Área	ca. 63 m <sup>2</sup>
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Arrendar)

Preço de compra	325.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural pesado	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.03.2029	Consumo final de energia	149.76 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## O imóvel



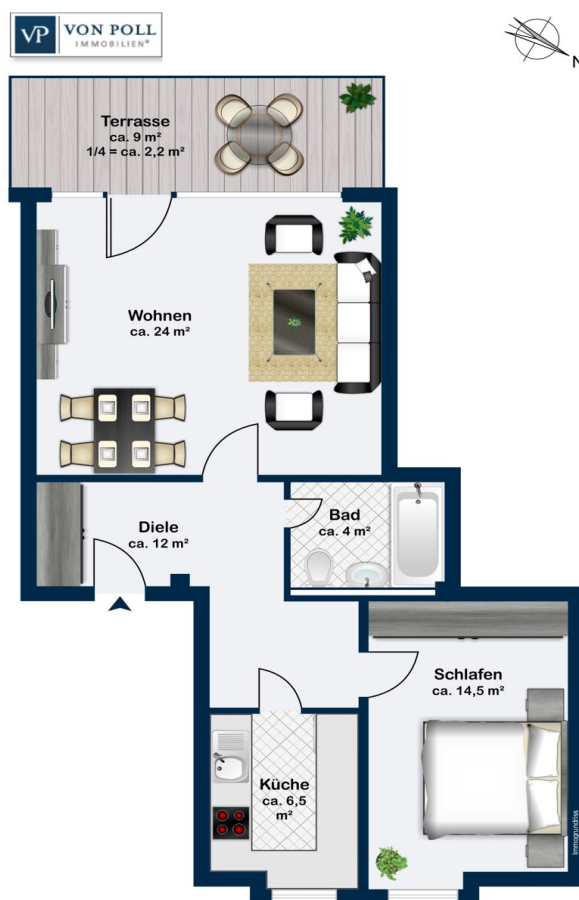
Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26139006 - 22453 Hamburg - Lokstedt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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