





Wohnung in Hamburg kaufen
Investment mit Familiensinn

 Wohnfläche **103 m²**
 Zimmer **3**
 Kaufpreis **499.000 €**

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	499.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizung	Fern
Abstellraum	Ja
Kabel/Sat TV	Ja
Bauweise	Massiv

Flächen

Wohnfläche	103 m ²
------------	--------------------

Nutzfläche	6 m ²
------------	------------------

Fläche Balkon/Terasse	4
-----------------------	---

Anzahl Zimmer	3.0
---------------	-----

Anzahl Balkone	1
----------------	---

Anzahl Badezimmer	2
-------------------	---

Zustand

Baujahr	1978
---------	------

Zustand	Modernisiert
---------	--------------

Sonstiges

Objektnummer	137481NI
--------------	----------

Objekt-ID	FIO-10517635380
-----------	-----------------

Anbieter-ID	620800
-------------	--------

Objekttyp	Wohnung (Etagenwohnung)
-----------	-------------------------

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Hamburg Lokstedt.

Diese modernisierte Wohnung im 2. Obergeschoss könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein. Sie ist mit dem Fahrstuhl zu erreichen und barrierefrei ausgestattet.

Hier erwarten Sie auf ca. 103 m² Wohnfläche drei helle Zimmer. Der große Eingangsbereich ist als Wohndiele konzipiert und bietet Platz für einen Esstisch.

Aus dem Wohnzimmer haben Sie Zugang zum Balkon (Süd-Ost-Ausrichtung). Auf diesem können Sie Ihren Kaffee und den Blick ins Grüne genießen.

Neben den gemütlichen Zimmern ergänzen ein großes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein zweites Bad mit Wanne und die Küche mit einfacher Einbauküche Ihren Wohnkomfort.

Weitere Abstellflächen finden Sie in einem Raum in der Wohnung und im zugeordneten Kellerraum. Im Keller sind auch die Gemeinschaftsräume (Trocknen, Fahrräder) untergebracht.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfangreich modernisiert (Bäder, Bodenbeläge, Malerarbeiten) und wird mit Fernwärme beheizt. Sie eignet sich auch für die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft. Pflegeleichter Laminatboden, helle Wandfarben und moderne Bäder dominieren das Bild.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung von einer zuverlässigen Mieterin genutzt. Nun ist sie geräumt und kann kurzfristig übergeben werden.

Die Wohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage mit 217 Einheiten. Das Ensemble wurde 1978 auf einem 13.945 m² großen Eigentumsgrundstück in massiver Bauweise erstellt. Im Aufgang befinden sich elf weitere Wohnungen, die weitestgehend vermietet sind.

Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fahrstuhl
- barrierefrei

- Flur/Wohndiele (ca. 16 m²) mit Laminatboden
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Zimmer (ca. 25 m²) mit Laminatboden und Ausgang zum Balkon
- Balkon mit Süd-Ost- Ausrichtung
- Zimmer (ca. 19 m²) mit Laminatboden
- Zimmer (ca. 16 m²) mit Laminatboden
- geflieste Küche (ca. 9 m²) mit einfacher Einbauküche
- gefliestes, innenliegendes Bad mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- gefliestes, innenliegendes Bad mit Badewanne
- Kellerraum (ca. 8 m²)
- Fahrstuhl

Das Hausgeld inklusive Verbrauchskosten beträgt aktuell monatlich 545,00 €. Die Zufuhr in die Erhaltungsrücklage wurde auf Grund der geplanten Sanierungsmaßnahmen erhöht.

Modernisierungen der letzten Jahre:

- 2021 Malerarbeiten
- 2016 Bad mit großer ebenerdiger Dusche
- 2016 Bad mit Wanne
- 2016 Bodenbeläge in den Zimmern
- 2010 Austausch der Fenster
- 2010 Dämmung der Hausfassade (Wärmedämmverbundsystem)

Weitere Balkon- und Fassadensanierungen sind geplant. Dafür liegt ein Konzept vor, das der Eigentümergemeinschaft im November 2023 vorgestellt wurde. Es ist geplant, die Sanierung in zwei Bauabschnitten (beginnend 2026) durchzuführen.

Genaue Informationen stelle ich Ihnen gern mit den letzten Protokollen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung.

sonstige Angaben

Bitte teilen Sie mir zunächst Ihre vollständigen Kontaktdaten (Anschrift, E-Mailadresse, Telefonnummer) mit. Anschließend erhalten Sie das ausführliche Exposé mit der Anschrift, weiteren Fotos und einem virtuellen Rundgang durch die Wohnung im 2. Obergeschoss.

Rufen Sie mich gern an, wenn Sie einen Besichtigungstermin abstimmen möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Mein Eigentümerservice für Sie:

Eine vertrauensvolle Beratung und eine professionelle Marktpreiseinschätzung sind die ersten kostenfreien Schritte für Sie. Gern sage ich Ihnen, was für einen rechtssicheren Immobilienverkauf wichtig ist und welche Unterlagen hierfür benötigt werden.

Für den Verkauf erstelle ich einen Zeitplan sowie eine individuelle Marketingstrategie für Ihre Immobilie und unterstütze selbstverständlich auch bei der Suche nach einem neuen Zuhause.

Gern stehe ich Ihnen mit Rat und Tat zur Seite - vom ersten Kontakt bis zur Übergabe Ihrer Immobilie. Denn wir haben ein gemeinsames Ziel: die schnelle Vermarktung Ihrer Immobilie zum bestmöglichen Preis.

Ich möchte Sie begeistern - mit Herz, Verstand und Professionalität!

Ihre

Jacqueline Huwald

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines

Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Martin Englert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Titel



Herzlich willkommen.



Küche



Badezimmer



Kinderzimmer



Zweites Bad



Zweites Bad



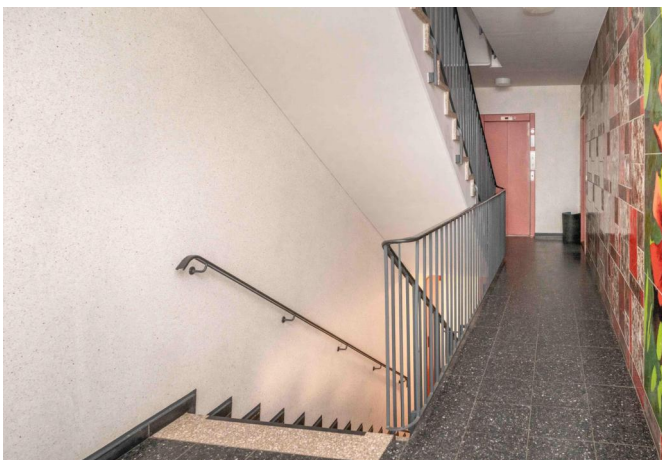
Wohnzimmer



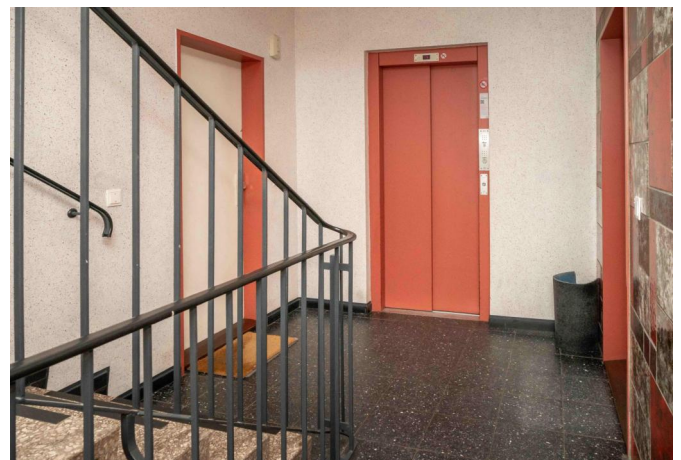
Gepflegte Wohnanlage



Hauseingang



Hausflur



Fahrstuhl



Ich berate Sie gern.



Hausbesichtigung



Interesse?

Ihnen gefällt der erste Eindruck und die Lage dieser Immobilie?

Dann rufen Sie doch bitte an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Tel.: 0160 / 96 94 62 55

Finanzgruppe · www.lbs-immobilien-profits.de

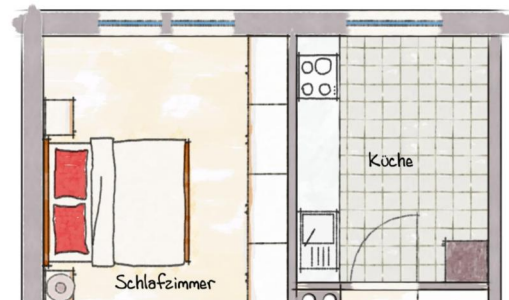


*Kriegst du hin.
Mit uns.
Mach' jetzt den
Immobilien- &
Finanzierungs-
Check!*



Träume leben – in den eigenen vier Wänden.

Träume leben



Grundriss

Energiepass

Gültig bis	11.07.2027
Endenergiebedarf	203,70
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	G
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Ausstellungsdatum	11.07.2017
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Die Wohnanlage befindet sich im Stadtteil Lokstedt, dem grünen Quartier der Hansestadt Hamburg. Das Umfeld ist durch moderne Wohnanlagen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Vorstadt-Villen und historische Gebäude geprägt.

Verschiedene Parks und viele Sportvereine laden zur Entspannung und sportlichen Aktivitäten ein. Gerade Familien genießen die Infrastruktur vor der Haustür, die vielen Grünflächen des Stadtteils, gepaart mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum U2. Nahe dem UKE und weiteren großen Arbeitgebern (Beiersdorf, NDR) lässt es sich hier entspannt leben.

Ihr Ansprechpartner

Jacqueline Huwald

Telefon: 04131 737120

E-Mail: jacqueline.huwald@beratung.lbs-nw.de

