

**Sanierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit sonniger Terrasse
und Gartennutzung in einem ruhig gelegenen Mehrfamilienhaus
Lohkoppelweg 1, 22529 Hamburg/Lokstedt
Frei ab sofort**





Lokstedt - jung, modern, gemütlich – das ist Lokstedt

Wer auf der Suche nach einer Kombination aus weitläufigen Grünflächen, gepflegten Parks und gleichzeitig einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist, wird sich in Lokstedt wohlfühlen. Lokstedt gehört zum Hamburger Bezirk Eimsbüttel und liegt im Nordwesten der Hansestadt. Die Nähe zu Eppendorf und Eimsbüttel machen diese Lage besonders attraktiv. Wenn man durch Lokstedt läuft, fallen einem viele Gegensätze auf. Da gibt es die wunderschönen Jugendstilbauten, Rotklinkerbauten aus den 50ern, Reihen- und Einfamilienhäuser, aber auch Hochhaussiedlungen.

Mit seinen zahlreichen Schulen und Kindergärten, sozialen und kulturellen Angeboten sowie Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften kann Lokstedt eine ausgeprägte Infrastruktur vorweisen, die alles bietet, was man zum Leben braucht. Zum Einkaufen gehen Lokstedter in die Grelckstraße – dem alten Ortskern, den Siemersplatz oder ins Nedderfeldcenter. Für größere Shoppingausflüge ist es in die Hamburger Innenstadt nicht weit. Highlights des Viertels sind unter anderem das Kaffee-Museum Burg und der bekannte Keksbäcker Jürgen Tandetzki. Wahrzeichen und ganzer Stolz Lokstedts ist der 1911 erbaute Wasserturm.

Objekt - Entdecken Sie Ihr neues Zuhause

Die Immobilie mit Ursprungsbaujahr ca. 1961 wurde im Jahre 2012 um zwei weitere Stockwerke in hochwertiger, energieeffizienter Bauweise aufgestockt. Das Gebäude wurde mit einer Pellet-Heizungsanlage und integrierter zentraler Warmwasserversorgung komplett modernisiert und zu einem 12-Wohneinheiten-Mehrfamilienhaus erweitert. Alle Außenwände wurden hierbei wärme gedämmt und alle Fenster komplett erneuert. So erreicht die Wohnung einen KfW-Effizienzstandard von 70.

Der Zutritt zur Wohnung erfolgt über ein modernisiertes Treppenhaus und befindet sich im **Erdgeschoss Rechts**. Auf dem Grundstück befinden sich Parkmöglichkeiten sowie eine überdachte Fahrradabstellfläche, die jedem Bewohner des Hauses frei zugänglich ist.



Ausstattung

Die angebotene 66,74 m² große 2-Zimmer Eigentumswohnung wurde 2012 komplett saniert. Vor dem großzügig geschnittenen 23,00 m² großen Wohnzimmer befindet sich die zur Südwestseite gelegene 12,00m² große Terrasse. Die angrenzende Gartenfläche von 60,00m², gehört als Sondernutzungsfläche zur Wohnung dazu. Das zur Nordostseite/Morgensonne liegende 17,28m² große Schlafzimmer ist wie das Wohnzimmer mit Laminatboden ausgelegt.



Die 8,14m² attraktive Küche, die 2015 neu eingebaut wurde, besteht aus Herd/Ceranfeldern, Backofen, Spüle, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und diversen Unter- und Oberschränken. Anschlüsse für eine Waschmaschine sind in der Küche vorhanden. Der Boden besteht aus modernen schwarzen Bodenfliesen.



Das 4,87m² große Badezimmer mit Außenfenster präsentiert sich gepflegt mit weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. 2015 wurde dieses neugestaltet. Die Badewanne wurde entfernt, dafür wurde eine Walk In Dusche mit Rainshower sowie einer Echtglastrennwand installiert. Das WC von Duravit sowie hochwertige, rutschfeste Bodenfliesen wurden ebenfalls saniert. Der großzügig geschnittene Flur ist 6,83 m² groß. Kabel-TV-Anschlüsse sowie Steckdosen und Telefondosen sind in jedem Zimmer ausreichend vorhanden. Ein Kellerraum mit ca. 6,00 m² gehört zum Verkaufsobjekt dazu.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Mit der U-Bahn-Linie U2 hat Lokstedt eine direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt; zum anderen liegt Lokstedt an der Route der Metrobuslinie 5, der am meisten frequentierten Buslinie Hamburgs. Auch mit der Buslinie 181 ist die City bequem zu erreichen. Autobahnanbindungen zur A7/A23 sowie die Verbindung zum Flughafen Fuhlsbüttel sind sehr gut. Zudem zieht sich von Nord nach Süd der Lokstedter Steindamm als Hauptverkehrsader durch den Stadtteil. Mit dem Fahrrad sind das UKE und die Firma Beiersdorf nur wenige Minuten entfernt.

Ausstattung

- Baujahr: 1961/2012
- Wohnfläche 66,74m²
- Terrasse ca. 12,00m²
- Gartenfläche/Sondernutzungsfläche ca. 60,00 m²
- Lage Erdgeschoss Rechts
- Grundstücksgröße 1.146m²
- Komplettsanierung der Wohnung: 2012
- Energetische Sanierung des Hauses: 2012
- Einbau einer Energieeffizienten Pellet-Heizungsanlage mit integrierter zentraler Warmwasserversorgung.
- Alle Außenwände wurden wärmegeklämt und alle Fenster komplett erneuert (3-Fachverglasung, einbruchshemmend) und Kellerdeckendämmung
- EBK mit Herd, Spüle, Geschirrspülmaschine, Ober- und Unterschränke
- Duschbad mit weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen
- in allen Räumen ist Laminatboden verlegt
- gespachtelte, frisch weiß gestrichene Wände

Preise:

Kaufpreis	€ 479.000, --
Wohngeld p. m. z.Zt.	€ 285,--

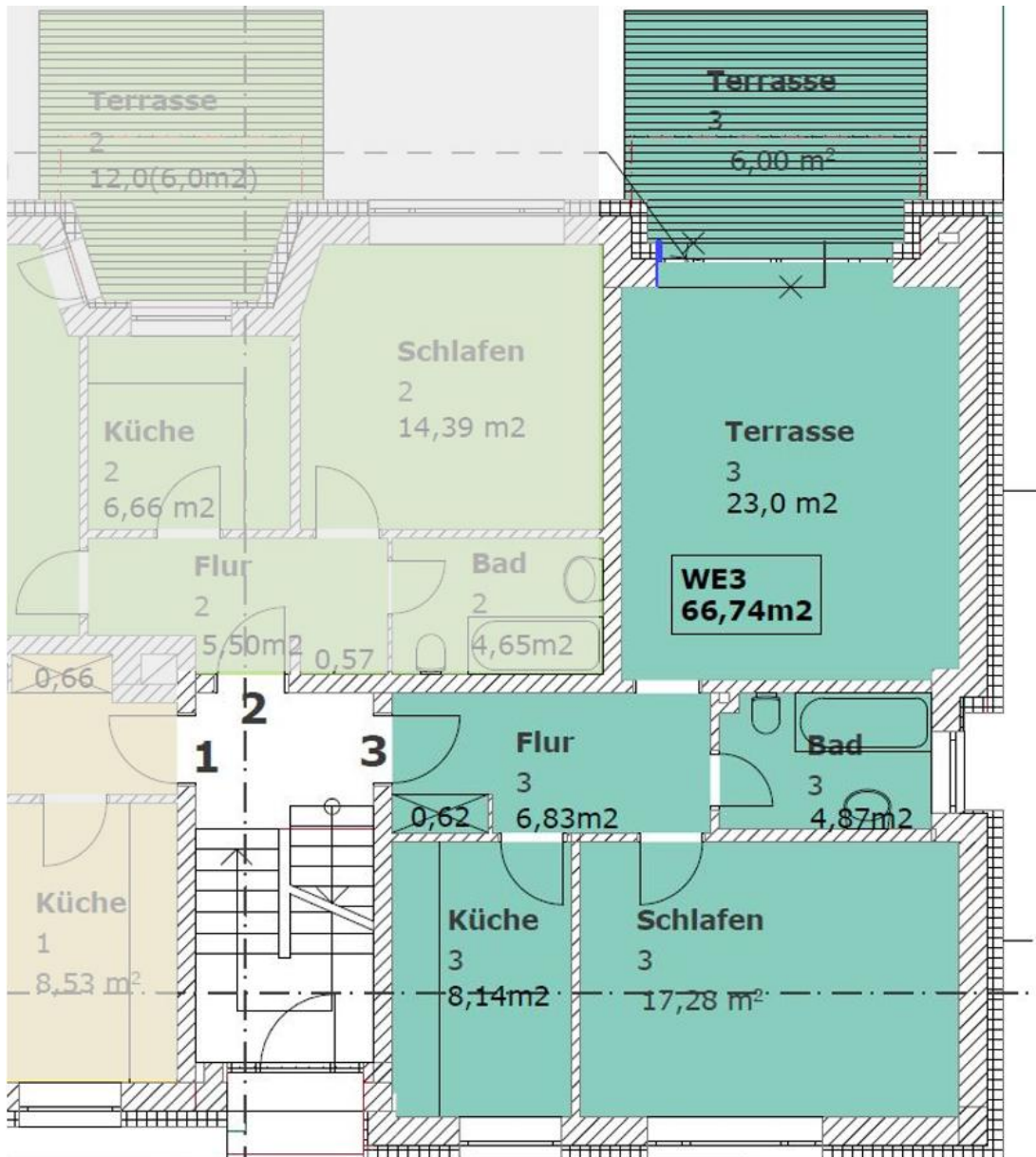
Courtage:

Verkäufer und Käufer haben jeweils 3,57 % des Kaufpreises inklusiver gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen.

Energie:

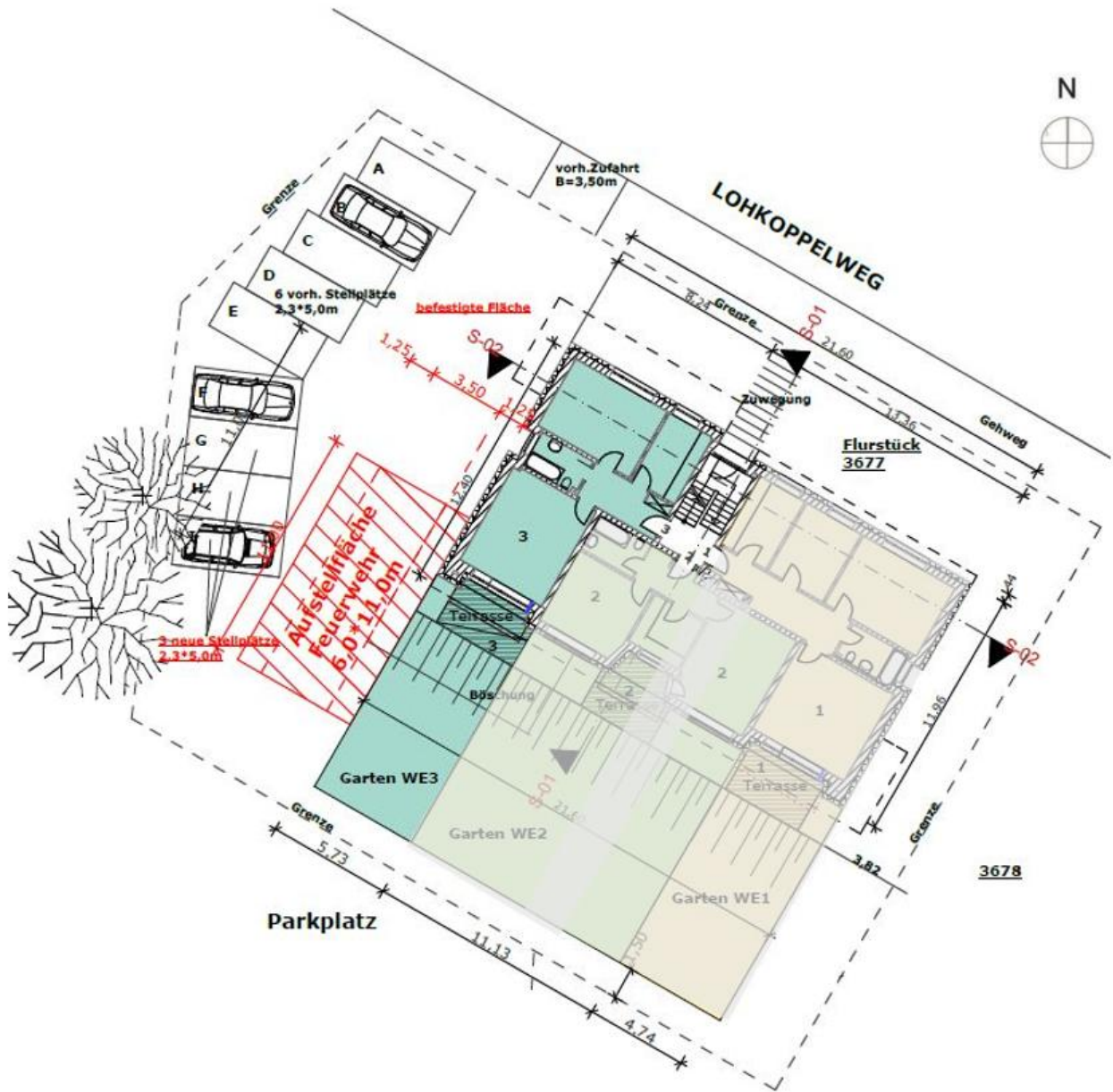
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	73,0 kWh (m ² a)
Jährlicher Energiebedarf für Heizung und Warmwasser	
Energieeffizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Warmwasserbereitung	Zentral

Grundriss Whg. Nr. 3



Balkone/Loggien/Gartenterrassen/Dachterrassen werden mit 50% der der Fläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Grundriss mit Gartenfläche, die zur Wohnung als Sondernutzungsfläche dazu gehört.



Geschäftsbedingungen/Courtage:

Mit unseren Offerten bieten wir Ihnen unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und/oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges der Offerte noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden.

Makler und Verkäufer haben die am 23. Dezember 2020 in Kraft getretene Neuregelung der Maklerprovision besprochen. Nur bis zu diesem Datum konnte der Makler für den Verkäufer provisionsfrei tätig werden und die Provision in Höhe von 6% zzgl. Mehrwertsteuer vollständig vom Käufer verlangen. Nach Inkrafttreten des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 ist dies nicht mehr möglich und der Makler kann entgeltlich nur dann tätig werden, wenn auch der Verkäufer einen Anteil der Maklerprovision zahlt.

Verkäufer und Käufer haben jeweils 3,57 % des Kaufpreises inklusiver gesetzlicher Mehrwertsteuer an den Makler zu zahlen. Der Verkäufer schuldet die Provision nur dann, wenn der Wohnkaufvertrag auf Nachweis/Vermittlung des Maklers wirksam abgeschlossen wurde. Der Verkäufer ist mit dieser Regelung einverstanden. Auf die anliegende Widerrufsbelehrung nebst Widerrufsformular wird hingewiesen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrags, der auf die Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit des Maklers zurückzuführen ist. Der Provisionsanspruch des Auftragnehmers gilt auch dann, wenn der Abschluss des Kaufvertrages erst nach Beendigung des Maklervertrages, aber auf Grund der Tätigkeit des Auftragnehmers zustande kommt. Diese Regelung gilt nur, sofern der Käufer Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist. Ist bei dem Verkauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses im Sinne des § 656c Abs. 1 BGB der Käufer Unternehmer im Sinne des § 14 BGB oder im Falle des Verkaufes eines Baugrundstücks, einer Gewerbeimmobilie oder eines an eine Vielzahl von Parteien vermieteten Wohnhauses (Zinshaus), kommt ein Maklervertrag mit dem Käufer zustande, wenn der Käufer von unserem Angebot Gebrauch macht, unabhängig davon, ob der Käufer sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer direkt in Verbindung setzt. Die Höhe einer in diesen Fällen allein vom Käufer zu zahlenden Maklercourtage richtet sich nach Vereinbarung oder beträgt im Falle des Fehlens einer Vereinbarung 7,14 % vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Im Fall der Vermietung von Wohnräumen trägt der Vermieter allein die Maklercourtage, es sei denn, wir holen ausschließlich aufgrund eines Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten. Die angegebene Maklercourtage ist in allen Fällen nur dann zu zahlen, wenn ein Hauptvertrag (Kaufvertrag/Mietvertrag) über das Objekt zustande kommt. Die Provision ist bei Abschluss des Hauptvertrages zur Zahlung fällig, auch wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Im Falle des Verkaufes eines Objektes sind Käufer und Verkäufer damit einverstanden, dass wir auch für den jeweiligen Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Angebot eines Kaufobjektes nicht binnen zwei Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen. Gerichtsstand für Kaufleute ist Hamburg.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Haben Sie Fragen?
Sprechen Sie mich an!



Kontakt:
Braun Immobilienkontor
Gabriele Braun
Kellinghusenstr. 18
20249 Hamburg
Mobil: 0171-93 80 407
info@braunimmobilienkontor.de