

**Vermietete - modernisierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit  
Sonnenbalkon und mit Blick ins Grüne  
als Kapitalanlage  
Lohkoppelweg 1, 22529 Hamburg**





### **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 im neogotischen Stil.



### 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 **1. OG Mitte**. Auf dem Grundstück befinden sich Parkmöglichkeiten. Eine überdachte Fahrradabstellfläche, die jedem Bewohner des Hauses frei zugänglich.



### Ausstattung

Die angebotene **54,97 m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer Eigentumswohnung wurde 2012 modernisiert. Sowohl das großzügig geschnittene Wohnzimmer, das Schlafzimmer und die Küche sind zur Südwestseite ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist insgesamt 19,94 groß und mit einem schönen Eichen-Mosaik-Parkettboden ausgelegt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den 6,00m<sup>2</sup> großen sonnigen Balkon, der mit einem Bangkirai-Belag ausgelegt ist. Das lichtdurchflutete Schlafzimmer ist 14,39m<sup>2</sup> groß und mit einem Laminatfußboden ausgelegt. Vom ca. 5,00m<sup>2</sup> großen Flur mit integriertem kleinem Abstellraum, kommt man in die 6,66m<sup>2</sup> große Küche, bestehend aus Herd, Kühlschrank, Spüle und diversen Unter- und Oberschränken. In der Küchenzeile ist Platz für eine 45cm breite Geschirrspülmaschine. Die Küche verfügt über einen großformatigen, schwarzen, hochglänzenden Fliesenboden.



Das 4,79m<sup>2</sup> große Vollbad präsentiert sich gepflegt mit weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen. Die Wohnung verfügt über dreifach-verglaste Fenster. Kabel-TV-Anschlüsse sowie Telefondosen sind in jedem Zimmer vorhanden. Ein Kellerraum mit ca. 9,00m<sup>2</sup>; gehören zum Verkaufsobjekt dazu. Eine Waschküche mit Waschmaschine und Trockner sind der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt. Ein Kfz-Stellplatz kann zusätzlich zum Objekt erworben werden.



### **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 und von Osten nach Westen kommt man schnell über die Julius-Vosseler-Straße und die Osterfeldstraße. Beide Straßen treffen sich am Siemersplatz, der das Zentrum Lokstedts bildet. Mit dem Fahrrad sind das UKE und die Firma Beiersdorf nur wenige Minuten entfernt.

## Ausstattung

- Baujahr: 1961/2012
- Wohnfläche 54,97m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6,00m<sup>2</sup>
- Lage 1. OG Mitte
- Grundstücksgröße 1.146m<sup>2</sup>
- Modernisierung der Wohnung: 2012
- Energetische Sanierung des Hauses: 2012
- Einbau einer Energieeffizienten Pellet-Heizungsanlage mit integrierter zentraler Warmwasserversorgung.
- Alle Außenwände wurden wärmegeklämmt und alle Fenster komplett erneuert (3-Fachverglasung, einbruchshemmend) und Kellerdeckendämmung
- EBK mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Platz für 45er Geschirrspülmaschine, Ober-und Unterschränke,
- Vollbad mit weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen
- Laminatboden und Eichen-Mosaik-Parkett
- gespachtelte und weiß gestrichene Wände



**Preise:**

Kaufpreis	€ 360.000, --
Stellplatz/Kauf	€ 17.000, --
Wohngeld p. m. z.Zt.	€ 252,--
Rendite	3,34% /a

**Mieteinnahmen pro Monat:**

Nettokaltmiete	€ 971,32
Nebenkosten	€ 155,00
Stellplatz/Miete pro Monate	€ 65,00

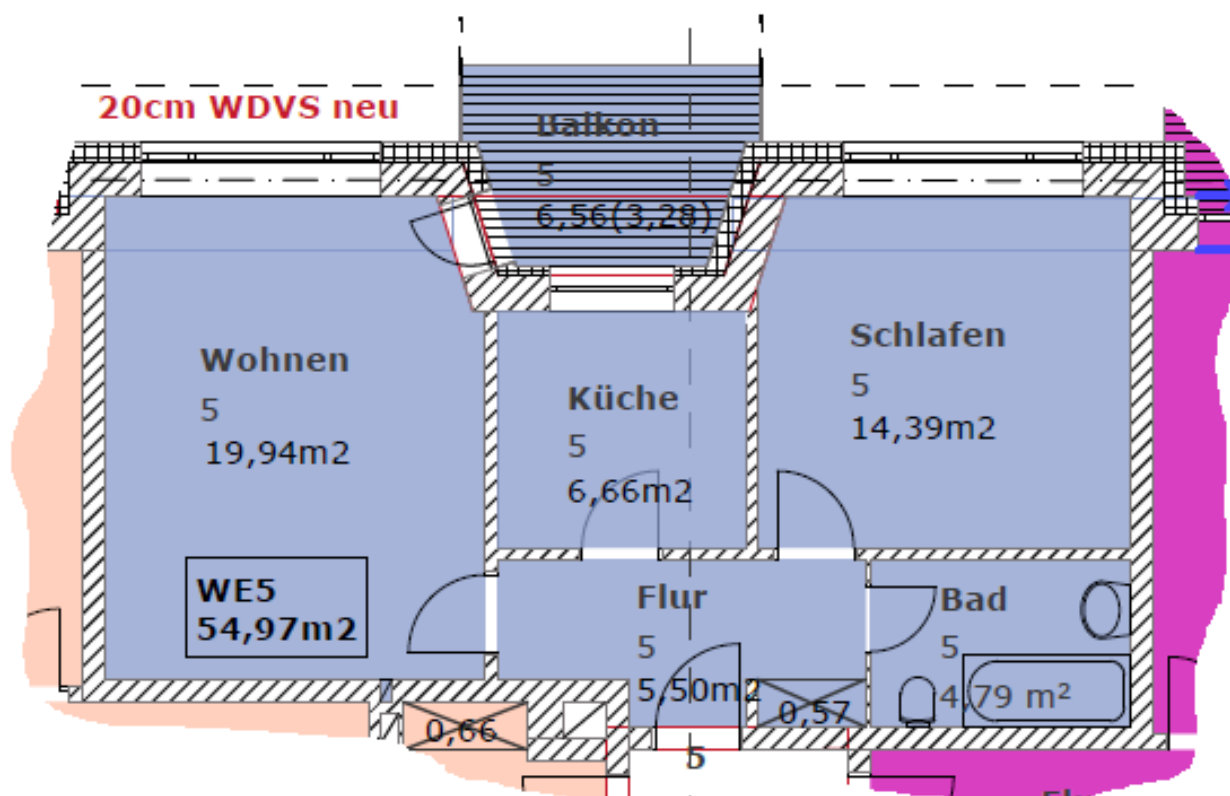
**Courtage**

Beträgt 6% inklusive Mehrwertsteuer vom Kaufpreis und ist den gesetzlichen Vorgaben entsprechend jeweils hälftig von Verkäufer und Käufer zutragen.

**Energie:**

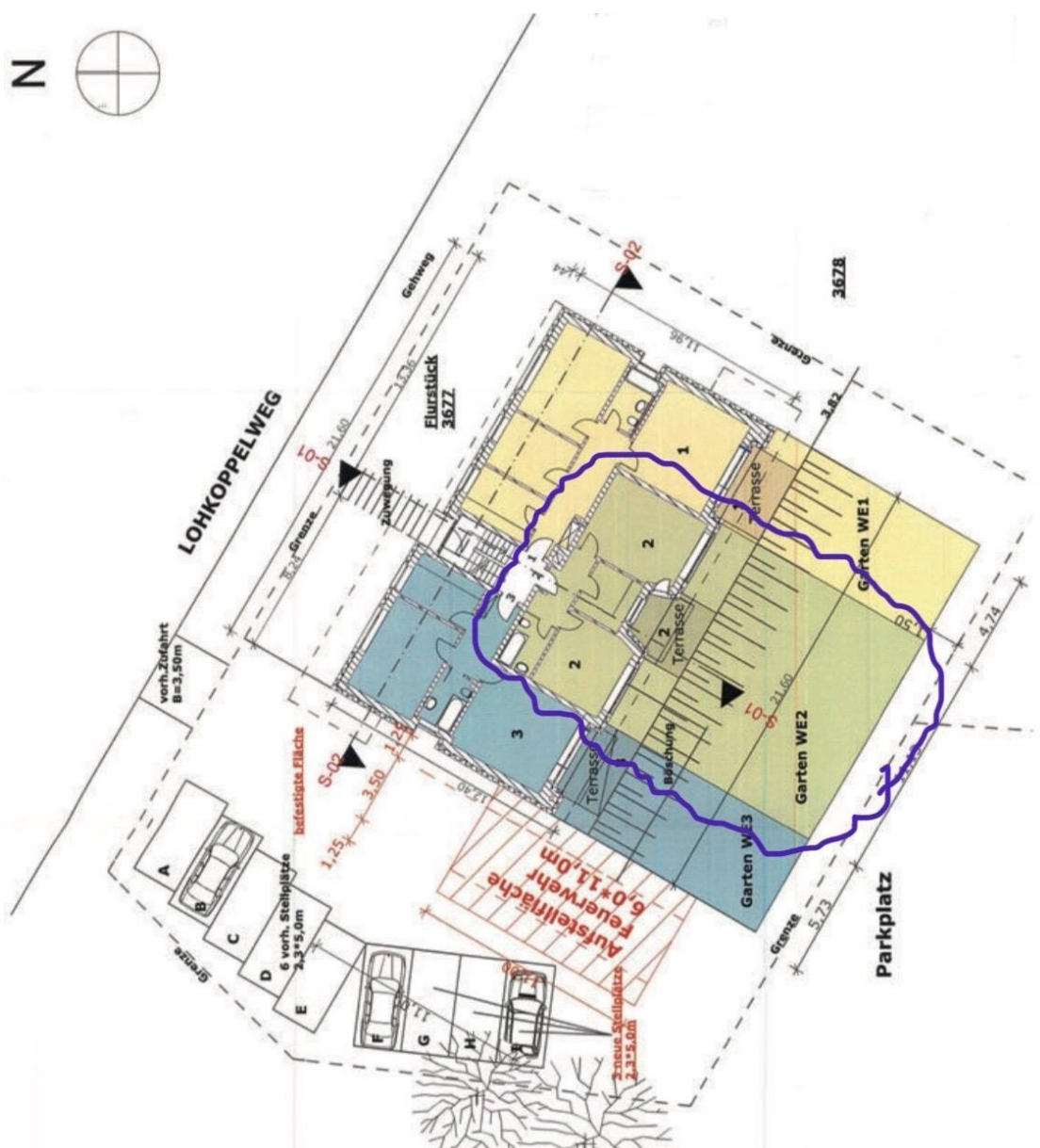
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	73,0 kWh (m <sup>2</sup> a)
Jährlicher Energiebedarf für Heizung und Warmwasser	
Energieeffizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Pelletheizung
Warmwasserbereitung	Zentral

**Grundriss:**



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





## **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. Im Fall des Verkaufs einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses verpflichten sich der Verkäufer und der Käufer im Sinne des § 656c Abs. 1 BGB, uns als Makler von der Maklercourtage von insgesamt 6 % vom Kaufpreis inkl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer jeweils in gleicher Höhe einen Anteil von 3 % vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zu bezahlen. 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 6 % vom Kaufpreis inkl. 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](mailto:info@braunimmobilienkontor.de)