

## Etagenwohnung in Hamburg

**Geräumige Wohnung mit Sonnenbalkon  
und TG-Stellplatz zur Selbstgestaltung  
in ruhiger Anwohnerstraße!**



### Lokstedt

Geräumige Wohnung mit Sonnenbalkon  
und TG-Stellplatz zur Selbstgestaltung  
in bevorzugter Anwohnerstraße!



[WWW.CG-MAKLER.DE](http://WWW.CG-MAKLER.DE)

Objekt-Nr. HHP135

### Etagenwohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Enrico Casini  
Telefon: 040 554402280

22529 Hamburg  
Hamburg

Baujahr	1977	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	446 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GEBÄUDE:

Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus zzgl. Staffelgeschoss mit 5 Wohneinheiten wurde im Jahre 1978 auf einem 866 m<sup>2</sup> großen Grundstück in konventioneller Bauweise "Stein auf Stein" fertiggestellt. Die Wohnanlage ist gepflegt und die Gemeinschaft achtet präzise darauf, dass dieses auch so bleibt. Das resultiert aus einer stetigen und fortlaufenden Instandhaltung der gesamten Anlage.

### WOHNUNG:

Die ca. 103 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und besticht durch die Großzügigkeit der Diele und des Wohnbereiches mit anschließendem Zugang auf den sonnigen Süd/Westbalkon. Der Balkon verfügt über einen sehr praktischen und abschließbaren Abstellraum, der gleichzeitig als Trennung zur Nachbarwohnung fungiert. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein große Schlafzimmer, eine Küche, ein Vollbad mit Fenster, ein Gäste-WC - auch mit Fenster - und ein praktischen Abstellraum. Sowohl die Küche, das Gäste-WC als auch die Türen und Zargen entsprechen dem Baujahr und haben somit den Charme der 70er Jahre. Das Vollbad wurde in den 90er Jahren komplett erneuert und präsentiert sich in einem guten und hellen Zustand. Die 2-Zimmerwohnung könnte durch eine Leichtbauwand im Schlafzimmer - zur Zeit ca. 21 m<sup>2</sup> groß - und einem Durchbruch im Flurbereich in eine 3-Zimmerwohnung umgewandelt werden. Diese Maßnahmen können vor Ort besprochen und erläutert werden.

Zu der Wohnung gehören ein gut nutzbarer Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz nebst weiterer Abstellraum sowie die Mitbenutzung der gem. Waschküche/Trockenkeller

Investitionen in der Wohnung sind nach eigenem Ermessen zu tätigen.

### WOHNGELD:

Das monatliche Wohngeld beläuft sich derzeit auf € 446,- inkl. Heizkosten, Zuführung in die Instandhaltungsrücklage sowie Verwaltergebühr etc.

### INSTANDHALTUNG:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wird laufend instandgehalten. Die Erhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 23.020,27 (Stand 31.12.2023). Der auf die Wohnung anfallende Anteil an der Rücklage beträgt € 4.307,09.

### HEIZUNG:

Die Beheizung erfolgt über Öl-Zentralheizung inkl. Warmwassererwärmung. Die Wasser- sowie Stromkosten werden direkt an die Versorgungsunternehmen gezahlt.

## Ausstattung

- geräumiges Wohnzimmer - ca. 41 m<sup>2</sup> - mit offenem Kamin und Ausgang auf den Süd/Westbalkon
- elektrisch Markise über die gesamte Balkonbreite
- großzügige Diele mit vielen Möglichkeiten
- Vollbad mit Fenster sowie separates Gäste WC

- großes Schlafzimmer mit Aufteilungsmöglichkeiten
- Tiefgaragenstellplatz mit kleinem Abstellraum für Fahrräder
- Gemeinschaftswaschküche und Fahrradkeller
- großzügiger Kellerraum mit Fenster zum Belüften

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten (30er Zone) und mit altem Baumbestand versehene Alleestraße, zwischen Nedderfeld und der Osterfeldstraße. Die nähere Nachbarschaft wird überwiegend von charmanten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Aber auch Neubaumehrfamilienhäuser und teilweise gewerblich genutzte Gebäude sind hier angesiedelt.

Die Lage kann als ruhig bezeichnet werden und liegt dennoch zentral zum Siemersplatz. Ärzte, Apotheken, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Umgebung vorhanden. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als gut zu bezeichnen. Eine Haltestation der Buslinien 5, 22, 281 und 391 befindet sich am Siemersplatz und bringt Sie in alle Richtungen von Hamburg.

Lokstedt zeichnet sich durch seine Nähe zur Hamburger Innenstadt, der guten Autobahnanbindung und einer umfassenden Infrastruktur aus. Der weit über Hamburgs Grenzen bekannte Tierpark Hagenbeck, der NDR, das Universitätskrankenhaus Eppendorf (UKE) sowie das Informatikum prägen diesen Standort nachhaltig. Die benachbarten Stadtteile Eppendorf und Eimsbüttel bieten ebenfalls ein vielfältiges Angebot an Bars, Restaurants, Cafés sowie kleinen Boutiquen an. Diese hier angebotene Wohnung befindet sich in einer der bevorzugten Straßenzüge von Lokstedt.

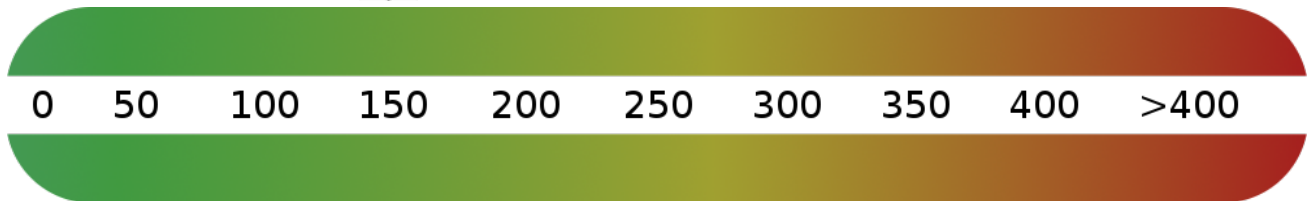
**Courtage**

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Balkon mit Blick in den Wohnbe

# Exposé - Galerie



Küche



Wannenbad



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche / Wohnbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Gäste-WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss