

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Kernsanierete 2-Zimmer-Wohnung mit gr. Wohnküche,  
ideal f. 2er-WG oder Homeoffice, separates WC**



Objekt-Nr. OM-429910

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.490 € + NK**

22453 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	450 €	Garagen	1
Mietsicherheit	4.470 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Hamburg-Lokstedt.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und vielseitige Raumaufteilung und eignet sich ideal als klassische Wohnung, für eine 2er-Wohngemeinschaft oder für modernes Wohnen mit Homeoffice. Aufgrund der vorhandenen Struktur ist auch eine Nutzung als Büro oder Praxis möglich.

Die Einheit verfügt über zwei separat zugängliche Zimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus ein weiteres Zimmer erreichbar ist. Dieses eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Homeoffice-Zimmer.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates WC. Diese Aufteilung bietet insbesondere bei einer Nutzung durch mehrere Personen einen hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und befindet sich in einem modernen und sehr gepflegten Zustand.

Eine Einbauküche ist ebenfalls enthalten.

## Ausstattung

- kernsaniert
- 2 separat nutzbare Zimmer
- Wohn- und Essbereich
- geräumiges Badezimmer
- separates WC

Ideal für 2er-WG oder Homeoffice!

Eine Garage im Haus kann optional angemietet werden (zzgl. 100 Euro/Monat), ideal für Fahrzeuge mit einer VW Golf Größe oder vergleichbar.

## Fußboden:

Vinyl / PVC

## Weitere Ausstattung:

Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Lokstedt mit sehr guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist die fußläufig erreichbare MetroBus-Linie 5, eine der wichtigsten und frequentiertesten Buslinien Hamburgs. Diese verbindet Lokstedt direkt mit zentralen Standorten wie:

- Universitätsviertel / Universität Hamburg
- UKE – Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf
- Dammtor / Innenstadt
- Jungfernstieg
- Hauptbahnhof

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Niendorfer Straße“ ist nur ca. 165 Meter entfernt und in etwa 2–3 Gehminuten erreichbar.

Die MetroBus-Linie 5 verkehrt direkt zwischen Niendorf, Universität, Innenstadt und Hauptbahnhof und gehört zu den wichtigsten Verkehrsachsen Hamburgs.

Zusätzlich befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Restaurants und Cafés
- Ärzte und Apotheken
- Banken und Dienstleistungen

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig hervorragender Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich



Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/ Essbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Flur

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

