

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfrei: Helle 3-Zimmer-ETW mit Südbalkon & TG-Stellplatz in HH-Lokstedt



Objekt-Nr. OM-440211

Wohnung

Verkauf: **345.000 €**

22529 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	451 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich am Anfang der Kollaustrasse in zentraler und sehr gut angebundener Lage im Hamburger Norden, direkt an der Schnittstelle der beliebten Stadtteile Niendorf und Lokstedt. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus mit 5 Eingängen (A-E) und jeweils 8 Wohneinheiten pro Eingang wurde 1964 in solider Bauweise errichtet und ist mit einer eigenen Tiefgarage und einem Fahrstuhl ausgestattet.

Die angebotene Wohnung befindet sich im Eingang A im 1. OG und ist in einem gepflegtem Zustand, die Elektrik wurde vor 8 Jahren grunderneuert. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Duschbad sowie einen Südbalkon und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der die ca. 68 m² Wohnfläche optimal ausnutzt. Sämtliche Wohnräume verfügen über großzügige Fensterfronten, die die gesamte Wohnung mit natürlichem Tageslicht versorgen.

Die Wohnung wurde Anfang des Jahres teilsaniert, wobei in allen Wohnräumen das Parkett abgeschliffen und neu geölt wurde. Die Wohnung ist direkt bezugsfähig.

Herzstück der Wohnung ist das ca. 21,6 m² große Wohnzimmer, das offen gestaltet ist und über einen direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon verfügt. Das geräumige Hauptschlafzimmer mit ca. 15,5 m² bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett und eine große Schrankwand. Ein drittes Zimmer mit ca. 10,9 m² kann flexibel als Kinderzimmer oder Home-Office-Bereich fungieren. Die separate Küche mit ca. 5,5 m² sowie das Badezimmer mit ca. 4,9 m² sind funktional von der zentralen Diele aus erreichbar, die zudem eine Garderobe bietet.

Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum, ein Dachboden und ein Tiefgaragenstellplatz, welcher mit der Wohnung erworben werden muss. Die Wohnung ist nicht möbliert und ist bezugsfertig. Sie eignet sich hervorragend sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie suchen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Bitte beachten Sie die Preisgestaltung: Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 345.000 €. Da ein fester Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € zur Wohnung gehört, beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf 370.000 €

Ausstattung

Die sehr gut geschnittene Wohnung verfügt über eine gepflegte Ausstattung und bietet durch ihre naturnahe Lage einen hohen Freizeitwert. Ein besonderes Highlight ist das Echtholz-Stabparkett, welches in allen Wohnräumen sowie in der Diele frisch abgeschliffen und neu geölt wurde. Dieser Bodenbelag verleiht der Wohnung eine behagliche und zugleich zeitlose Atmosphäre.

Die mit Unter- und Hochschränken ausgestattete Küche bietet viel Stauraum und ist mit gängigen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Backofen mit Glas-Ceran-Kochfeld, eine Abzugshaube, sowie ein Kühlschrank. Die Küche ist so geschnitten, dass sich bei Bedarf eine kleine, gemütliche Essecke platzieren lässt. Unter der Küchenzeile befindet sich noch Platz, um hier einen Geschirrspüler und eine Waschmaschine unterzubringen.

Das Badezimmer der Wohnung ist funktional gestaltet und bietet durch die Kombination aus Badewanne mit integrierter Duschvorrichtung volle Flexibilität für Ihre tägliche Routine – ob für ein entspannendes Bad am Abend oder die schnelle Dusche am Morgen. Als innenliegendes Bad konzipiert, verfügt es über eine elektrische Lüftung, die für einen zuverlässigen Luftaustausch sorgt. Die Sanitäranlagen bieten eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungswünsche.

Zu der Wohnung gehören darüber hinaus ein geräumiger Keller (ca. 6 m²) sowie ein separates Dachbodenabteil (ca. 10 m²) zur alleinigen Nutzung, was für ein außergewöhnlich großes Stauraumangebot sorgt. Die einzelnen Etagen können bequem per Fahrstuhl erreicht werden. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum, ein Dachboden und ein Tiefgaragenstellplatz. Bitte beachten Sie die Preisgestaltung: Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 345.000 €. Da ein fester Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € zur Wohnung gehört, beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf 370.000 €

Fußboden: Stabparkett im Wohnraum, Fliesen in Küche und Bad

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt provisionsfrei und ohne Maklerbeteiligung direkt vom Eigentümer. Bitte beachten Sie die Preisgestaltung: Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 345.000 €. Da ein fester Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € zur Wohnung gehört, beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf 370.000 €

Wir möchten uns für die Besichtigung ausreichend Zeit für Sie nehmen. Daher bitten wir Sie – bei Interesse – um Zusendung einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden (Kapital-)Nachweises. Das gibt beiden Seiten Planungssicherheit. Im Anschluss finden wir zeitnah einen passenden Termin, um Ihnen die Wohnung persönlich vorzustellen.

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Niendorf, direkt an der Schnittstelle zu Lokstedt in der zentral gelegenen Kollaustraße. Niendorf gehört zu den grünsten und lebenswertesten Stadtteilen im Hamburger Norden, der besonders durch seine hervorragende Stadtnähe und die zugleich weitreichenden Naherholungsgebiete gefragt ist.

Das weitläufige Niendorfer Gehege ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, wodurch es die Lage der Wohnung ermöglicht, die Natur bei ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Wald zu genießen. In unmittelbarer Nähe finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine bunte Auswahl an Gastronomie. Die U-Bahn-Station "Niendorf Markt" und das beliebte "Tibarg Center" mit zahlreichen Fachgeschäften, Ärzten, Apotheken und Banken, sind in kürzester Zeit zu erreichen.

Direkt in der Nähe der Wohnung befinden sich zudem diverse Buslinien, die eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Hamburger Innenstadt und angrenzende Stadtteile bieten. Auch das überregional bekannte Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) sowie der Hamburger Flughafen sind schnell erreicht. Verschiedene Schultypen, Kindergärten sowie diverse Sportvereine, wie zum Beispiel Tennis- oder Fußballclubs, befinden sich im direkten Umkreis.

Die Lage der Wohnung lädt dazu ein, die Vorzüge des urbanen Lebens mit kurzen Wegen zu verbinden und gleichzeitig die Nähe zu grünen Oasen wie dem Kollau-Wanderweg zu nutzen. Auch die Anbindung an die Autobahn A7 ist mit einer Fahrtzeit von nur etwa 5 Minuten exzellent, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	164,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Blick in Wohnung

Exposé - Galerie



Südbalkon/Wohnzimmer



Schlafzimmer/Blick draußen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer/ Blick in Wohnung



Arbeitszimmer/ Blick draußen

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Blick in Wohnung



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Diele/ Einbauschranks № 1



Diele/ Einbauschranks № 2



Haus außen (vorne)

Exposé - Galerie



Haus außen (hinten)

Exposé - Grundrisse

