

Exposé

Wohnung in Hamburg

Versteckte Oase über der Stadt: Großzügiges 2-Zimmer-Refugium in Lokstedt (Provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-477459

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Jan

Kollastraße 97
22453 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	68,04 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	427 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Intelligentes Raumkonzept mit maximaler Privatsphäre!

Die 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im ruhigen, rückwärtigen Teil eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses aus den späten 90er-Jahren. Die Immobilie profitiert von einer intelligenten Mieterstruktur: Durch die gewerbliche Nutzung (Büros) im Erdgeschoss intensiviert sich die Ruhe im Gebäude an Abenden und Wochenenden zusätzlich. Ein eigener Garagenstellplatz im Kellergeschoss komplettiert das Profil eines autarken, urbanen Rückzugsortes. Die Beheizung erfolgt effizient über eine Gaszentralheizungsanlage.

Raumaufteilung & Flächeneffizienz!

Mit einer Gesamtwohnfläche von 68 m² bietet die Wohnung einen für 2-Zimmer-Konzepte überdurchschnittlich großzügigen Schnitt. Der zentrale Flur fungiert als repräsentatives Entrée und separiert den Wohn- vom Schlafbereich. Der Lebensmittelpunkt ist der weitläufige Wohnbereich mit über 25 m², der durch die großen, isolierverglasten Kunststofffenster und die charmanten Dachschrägen eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus betreten Sie den nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der die nach hinten versetzte, ruhige Lage optimal ausnutzt. Das Schlafzimmer bietet mit fast 15 m² exzellente Stellmöglichkeiten.

Ausstattung & Substanz!

Die Ausstattung präsentiert sich in einem zeitlosen, sehr gepflegten Zustand, der eine sofortige Nutzung ermöglicht oder eine solide Basis für individuelle Upgrades bietet:

- Sanitär: Ein tageslichtdurchflutetes Vollbad mit weißen Fliesen. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in dieser Objektklasse ist das separate Gäste-WC.
- Küche: Eine separate, voll ausgestattete Einbauküche inklusive Geschirrspüler, flankiert von einem Fenster mit Blick in die Nachbarschaft.
- Stauraum: Ein dedizierter Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für Ordnung im Alltag, ergänzt durch einen großzügigen Kellerraum.

Frisch renoviert und bereit für Ihren Einzug!

Diese Wohnung erstrahlt in neuem Glanz und ist ab sofort bezugsfrei. Um Ihnen das volle Potenzial der Räumlichkeiten zu zeigen, haben wir drei der Bilder mittels virtuellem Staging (KI-basiert) für Sie eingerichtet. Lassen Sie sich von diesen modernen Gestaltungsvorschlägen inspirieren.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das urbane Paradoxon: Lokstedt / Eppendorfer Randgebiet

Die Wohnung bietet eine extrem seltene Kombination auf dem Hamburger Immobilienmarkt: Maximale infrastrukturelle Anbindung auf der einen Seite und akustische Isolation auf der anderen. Diese Dachgeschosswohnung entkoppelt sich durch ihre konsequente Ausrichtung in den rückwärtigen Bereich vollständig von der Frequenz der Stadt und fungiert als kompromissloser, privater Rückzugsort.

Mikrolage: Infrastruktur trifft auf absolute Stille

- Die versteckte Oase: Während die Gebäudevorderseite die exzellente Erreichbarkeit sichert, dreht die Wohnung dem städtischen Rhythmus physisch den Rücken zu. Sie genießen die Ruhe auf der obersten Etage an der Rückseite des Gebäudes.

- Hyper-Mobilität: Die Lage funktioniert als hochgradig effizienter Logistik-Hub. Die Autobahn A7 sowie der Hamburg Airport sind in unter 12 Minuten erreichbar. Die Hamburger Innenstadt ist über direkt angebundenen ÖPNV schnell zugänglich.

- Tägliche Effizienz: Eine lückenlose Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien und Fachgeschäften befindet sich in direkter, fußläufiger Umgebung.

Makrolage: Strategischer Knotenpunkt mit Lifestyle-Faktor

- Wirtschafts- und Kompetenzcluster: Die unmittelbare Nähe zum Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) und dem NDR-Gelände positioniert das Objekt in einem hochqualifizierten, wertstabilen Umfeld.

- Premium-Nachbarschaft: Der fließende Übergang nach Eppendorf garantiert den schnellen Zugang zu erstklassiger Gastronomie, inhabergeführten Boutiquen und der etablierten Hamburger Café-Kultur.

- Grüner Ausgleich: Das Niendorfer Gehege dient als weitläufige grüne Lunge in unmittelbarer Nähe – die perfekte Infrastruktur für sportlichen Ausgleich und Naherholung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Wohnbsp. (KI)

Exposé - Galerie



Flur - Wohnbeispiel (KI)



Küchenzeile

Exposé - Galerie



vollständige Küchenansicht



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon

Exposé - Galerie



Abstellraum



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

