

PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER



ZUM VERKAUF · HAMBURG-EIDELSTEDT

Modernes KfW-55-Stadthaus mit Garten & Stellplatz

Lohkampstraße · 22523 Hamburg

KAUFPREIS

549.000 €

keine Käuferprovision



86 m²

Wohnfläche



3

Zimmer



2018/19

Baujahr



A+

Energieklasse



KfW 55

Effizienzhaus

Reihenmittelhaus · 3 Ebenen · Garten, Terrasse & Loggia · Wallbox-Anschluss · Einbauküche inklusive

AUF EINEN BLICK

Ihre Highlights

Ein junges Haus, das keine Kompromisse verlangt: energieeffizient, durchdacht geplant und sofort bewohnbar – ohne den typischen Sanierungsbedarf älterer Bestandsimmobilien.

**Baujahr 2018/19**

Erstbezug 2019 – moderner Standard, kein Sanierungsstau

**Energieklasse A+**

Nur 25,6 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf

**KfW-55-Effizienzhaus**

Massive Bauweise mit hochwertiger Dämmung

**Fußbodenheizung**

Behagliche Wärme auf allen drei Ebenen

**Lüftung mit Wärmerückgewinnung**

Frische Luft in jedem Raum – die Wärme bleibt im Haus

**Bodentiefe 3-fach-Fenster**

Viel Tageslicht und beste Dämmwerte

**Garten, Terrasse & Loggia**

Außenbereiche zum Durchatmen

**Stellplatz + Wallbox Anschluss inklusive**

Direkt am Haus, E-Mobilität vorbereitet

**Küche & Gartenhaus inklusive**

Einziehen und sofort wohlfühlen

OBJEKT BESCHREIBUNG

Modern wohnen auf drei Ebenen

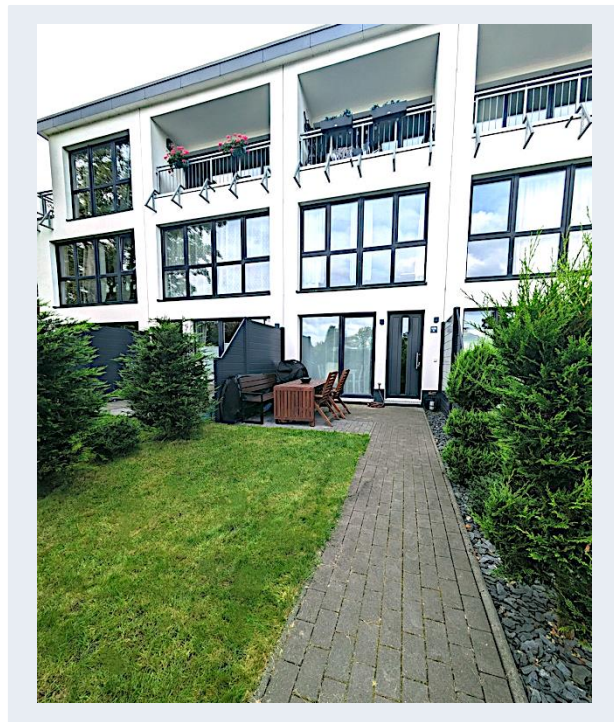
In einer kleinen, gepflegten Wohnanlage aus zehn massiv gebauten KfW-55-Stadthäusern bietet dieses Reihennittelhaus rund 86 m² durchdacht geplante Wohnfläche.

Das Haus ist rechtlich als Wohnungseigentum - Gemeinschaftlich genutzt werden lediglich der Elektro- und Heizraum, die Parkanlage und der Gemeinschaftswiese.

Große, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht in alle Räume, eine Dachlichtkuppel erhellt das Treppenhaus. Dachschrägen gibt es keine – das schafft viel Stellfläche und Freiheit bei der Einrichtung.

Das Haus wurde 2019 erstbezogen, ist technisch auf aktuellem Stand und wird mit moderner Einbauküche, Designvinylboden und Gartenhaus übergeben.

Ideal für Personen, die modern, effizient und im Grünen wohnen möchten – mit schneller Anbindung an die Hamburger Innenstadt.



Die Raumaufteilung



EG

Erdgeschoss

- Offener Wohn-/Essbereich ca. 24 m²
- Moderne Einbauküche
- Gäste-WC
- Direkter Zugang zu Terrasse & Garten



1. OG

Obergeschoss

- Großzügiges Schlafzimmer ca. 23 m²
- Modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche



2. OG

Obergeschoss

- Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer ca. 18 m²
- Loggia
- Vorrats-/Haustechnikraum mit Waschmaschinenanschluss

OBJEKTDATEN

Alle Fakten im Überblick (1/2)

Objektart	Reihenmittelhaus	Grundstück	ca. 93,8 m ² Sondereigentum
Wohnfläche	ca. 86 m ²		+ 82,2 m ² eigener Anteil Gemeinschaftsfläche
Zimmer	3	Stellplatz	1 Außenstellplatz am Haus
Schlafzimmer	2	Außenbereiche	Garten, Terrasse, Loggia
Badezimmer	1 (Duschbad)	Heizung	Gas-Zentralheizung
Gäste-WC	ja	Wärmeverteilung	Fußbodenheizung
Etagen	3	Energieträger	Gas + Solarthermie
Baujahr / Erstbezug	2018/19 / 2019	Energieklasse	A+ (KfW 55)
Zustand	neuwertig, gepflegt	Inklusive	Einbauküche, Gartenhaus, Kfz-Stellplatz, Wallbox-Anschluss
Verfügbar	Ab 01.01.2027	Kaufpreis	549.000 €
		Käuferprovision	keine



Kosten

übersichtlich und planbar

228 € pro Monat

Gemeinschaftskosten (Hausgeld)

ca. 289 € pro Jahr

Grundsteuer

Im Hausgeld enthalten:

- Verwaltung der Gemeinschaft
- Müll & Entsorgung
- Strom der Parkplatzanlage
- Winterdienst
- Heiz- & Wasserkostenabrechnung (Brunata)*
- Gartenpflege Gemeinschaftsanliegen April bis Oktober
- Instandhaltungsrücklage Gemeinschaftseigentum

*Heiz- und Wasserverbrauch werden individuell nach Verbrauch abgerechnet.

AUSSTATTUNG & TECHNIK

Alle Fakten im Überblick (2/2)

Wohnkomfort



Moderne, zeitlose Einbauküche – inklusive



Pflegeleichter Designvinylboden



Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung



Dachlichtkuppel – helles, offenes Treppenhaus

Duschbad mit bodengleicher Dusche
+ Gäste-WC

Haustür mit 5-fach-Automatikverriegelung



Gartenhaus mit Stromanschluss – inklusive



Kfz-Stellplatz – inklusive

Haustechnik



Fußbodenheizung auf allen Ebenen

Kontrollierte Be- und Entlüftung mit
Wärmerückgewinnung

Solarthermie für Warmwasser – 2025 erneuert

Wallbox-Anschluss an Stellplatz und
Gartenhaus - inklusive

Bauweise



Massivbau aus Kalksandstein und Porenbeton

Zweischalige Haustrennwände mit Dämmung
– guter Schallschutz

Massive Betondecken



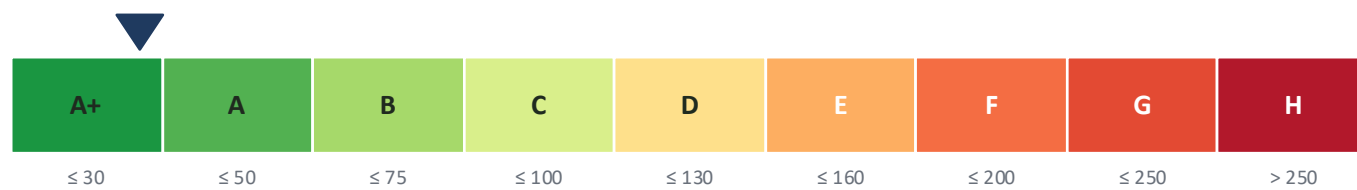
ENERGIE & NACHHALTIGKEIT

Effizienz, die sich jeden Monat auszahlt



Einordnung auf der Energieskala (Endenergie in kWh/(m²·a))

Dieses Haus: 25,6



Was das für Sie bedeutet

- 
Niedrige Energiekosten
 Der sehr geringe Energiebedarf hält die Nebenkosten dauerhaft niedrig.
- 
Keine energetischen Baustellen
 Dämmung, Fenster, Lüftung und Heiztechnik sind auf aktuellem Stand.
- 
Gesundes Raumklima
 Die Lüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für frische Luft.
- 
Sonne für warmes Wasser
 Die 2025 erneuerte Solarthermie unterstützt Warmwasser.

Angaben lt. Energieausweis

Ausweisart

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf

25,6 kWh/(m²·a)

Effizienzklasse

A+

Energieträger

Gas

Ergänzend

Solarthermie

Baujahr lt. Ausweis

2019

Standard

KfW-Effizienzhaus 55

GRUNDSTÜCK & GRUNDRISSSE

Ihr eigenes Stück Hamburg (1/4)

Rund 93,8 m² gehören Ihnen als Sondereigentum – Haus, Garten und Stellplatz. Zusätzlich sind Sie mit 1/10 an den gepflegten Gemeinschaftsflächen der Anlage beteiligt.

ca. 93,8 m²

Sondereigentum

82,2 m²

Eigener Anteil Gemeinschaftsfläche

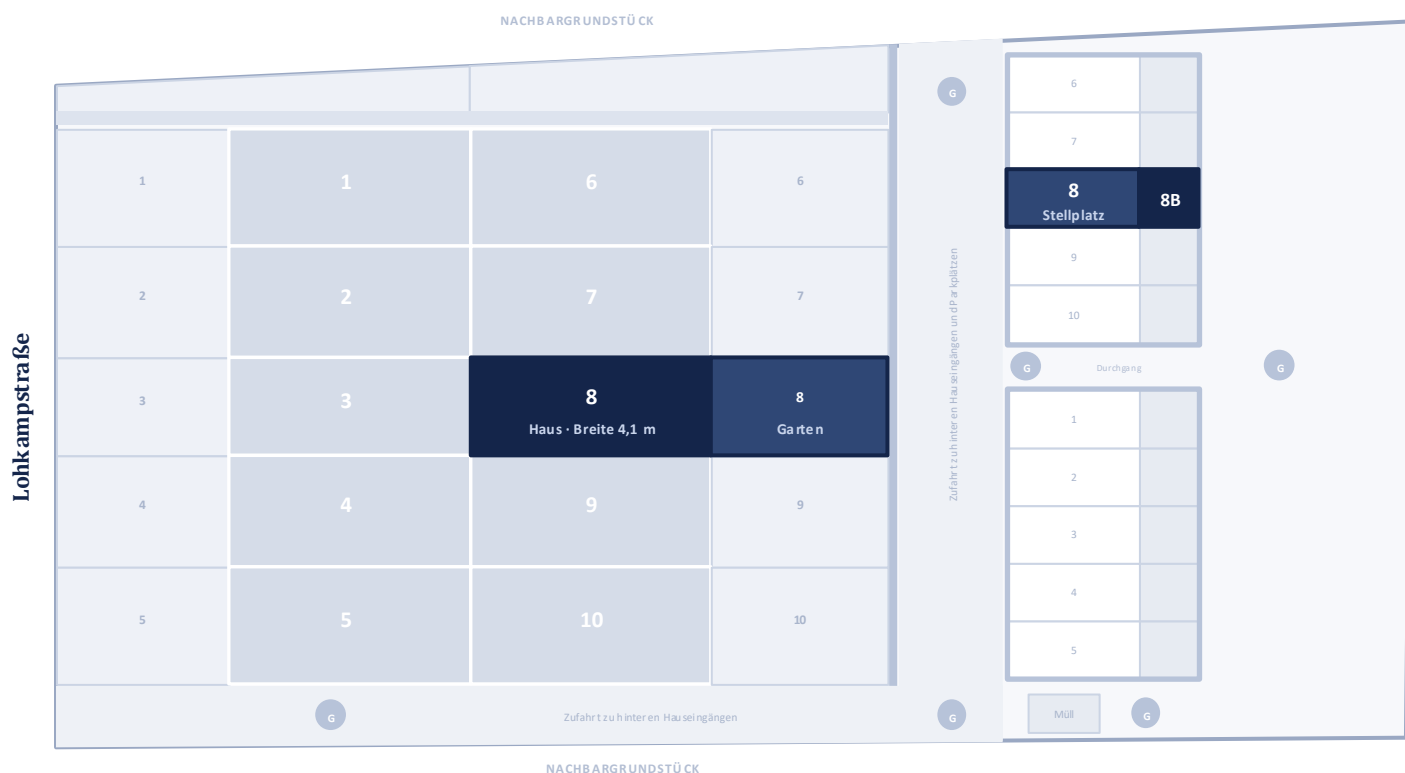
ca. 176 m²

Grundstücksanteil gesamt

FLÄCHEN DER EINHEIT 8 IM ÜBERBLICK

Zur Einheit 8 gehören:

- Haus 8** · Breite 4,1 m
- Garten 8** · hinter dem Haus
- Stellplatz 8** · 2,5 m breit
- Gartenhaus 8B** · am Stellplatz
- Gemeinschaftseigentum, anteilig



Schematische Darstellung nach dem Aufteilungsplan. Nicht maßstäblich; maßgeblich sind Teilungserklärung und amtliche Unterlagen.

GRUNDSTÜCK & GRUNDRISS E

Ihr eigenes Stück Hamburg (2/4)

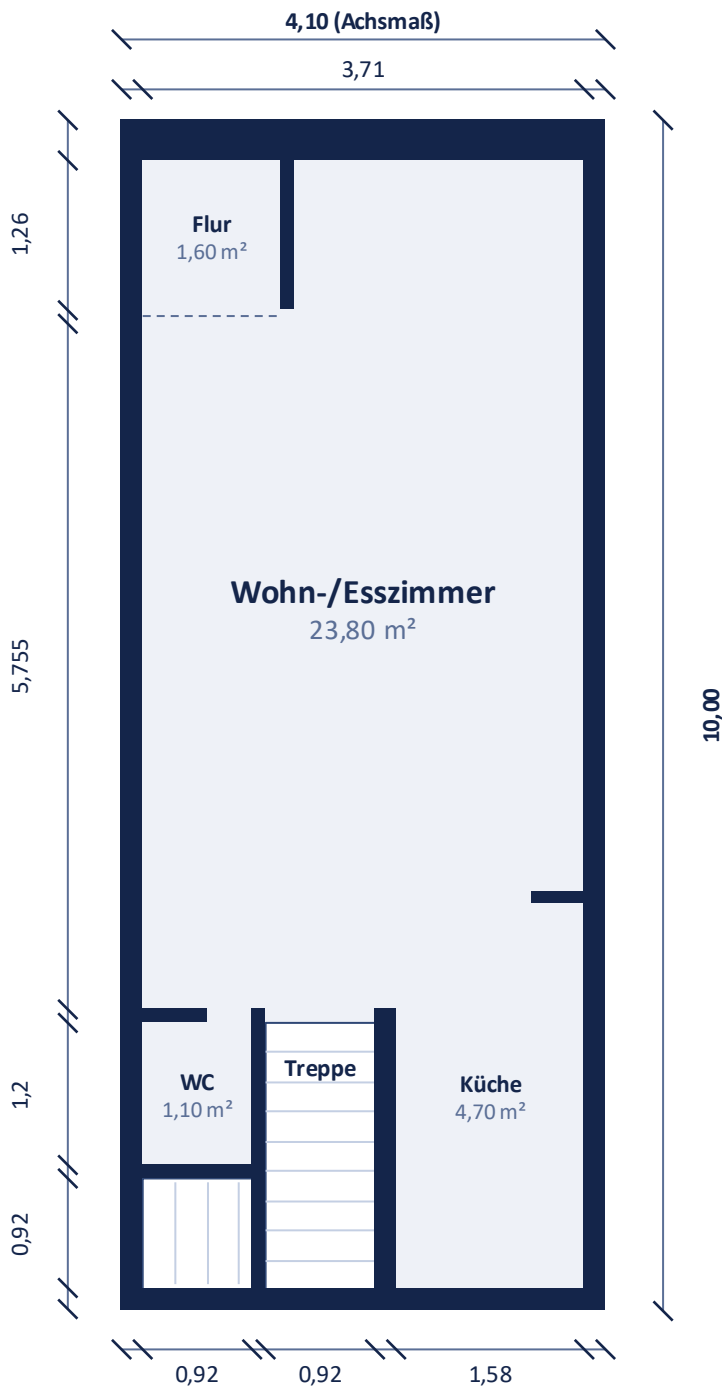
EG

EG

1.OG

2.OG

Erdgeschoss



RÄUME

Wohn-/Esszimmer	23,80 m²
Küche	4,70 m²
Flur	1,60 m²
WC	1,10 m²

- Wände
- Wohnfläche
- Treppe

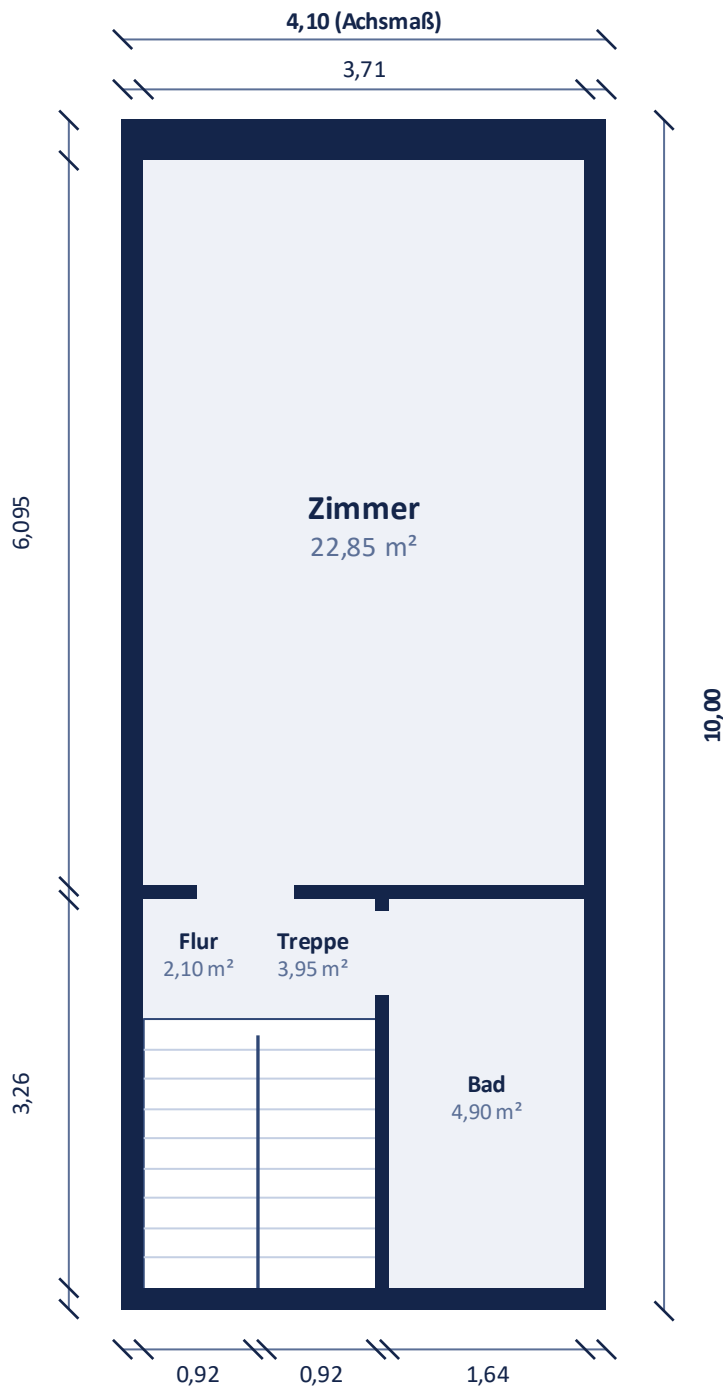
GRUNDSTÜCK & GRUNDRISS E

Ihr eigenes Stück Hamburg (3/4)

1.0G

- EG
- 1.0G
- 2.0G

1. Obergeschoss



RÄUME

Zimmer	22,85 m²
Bad	4,90 m²
Treppe	3,95 m²
Flur	2,10 m²

- Wände
- Wohnfläche
- Treppe

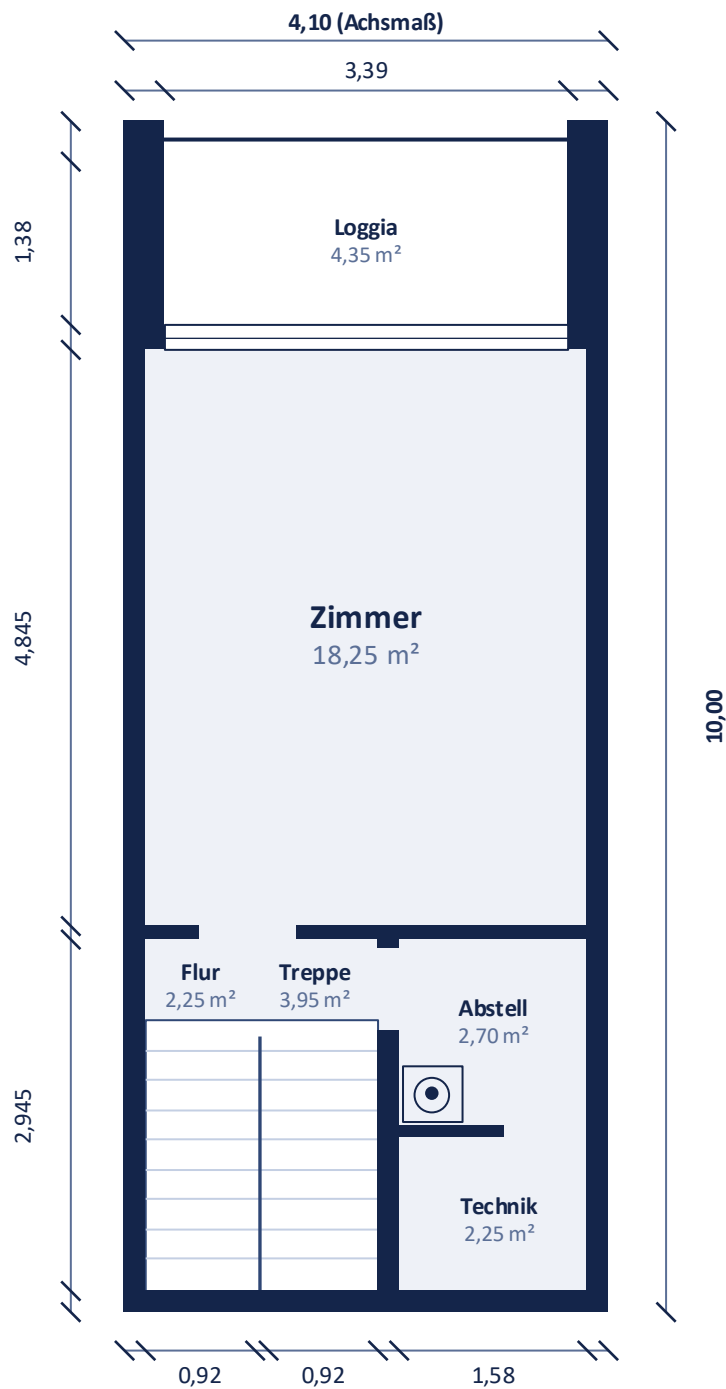
GRUNDSTÜCK & GRUNDRISS E

Ihr eigenes Stück Hamburg (4/4)

2.0G

- EG
- 1.OG
- 2.OG

2. Obergeschoss



RÄUME

Zimmer	18,25 m²
Loggia	4,35 m²
Treppe	3,95 m²
Abstellraum	2,70 m²
Flur	2,25 m²
Technik	2,25 m²

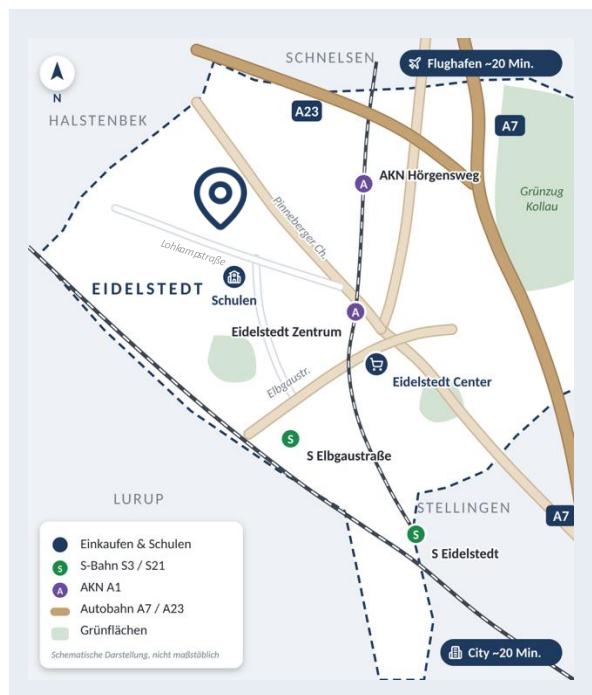
- Wände
- Wohnfläche
- Treppe

LAGE

Grün wohnen, schnell in der City

Das Haus liegt ruhig im Hamburger Stadtteil Eidelstedt (Bezirk Eimsbüttel) mit rund 36.000 Einwohnern. Die gewachsene, familienfreundliche Wohnlage im Hamburger Westen verbindet Grün und Ruhe mit bester Infrastruktur.

Schulen, Kitas, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie in der direkten Umgebung – das Eidelstedt Center und der Eidelstedter Platz sind fußläufig erreichbar.



Lageplan / Karte

**S-Bahn & AKN**

Bahnhof Eidelstedt in der Nähe, fußläufig

**Bus**

Mehrere Linien im Stadtteil, Bushaltestellen 150m vor dem Haus

**Einkaufen**

Eidelstedt Center, fußläufig

**Schulen & Kitas**

Alle Schulformen in der Nachbarschaft

**Ärzte & Apotheken**

Direkt im Stadtteil

**Natur & Freizeit**

Eidelstedter Feldmark, Niendorfer Gehege

**Autobahn**

A7 und A23 in wenigen Fahrminuten

**Innenstadt**

ca. 20 Min. mit dem Auto

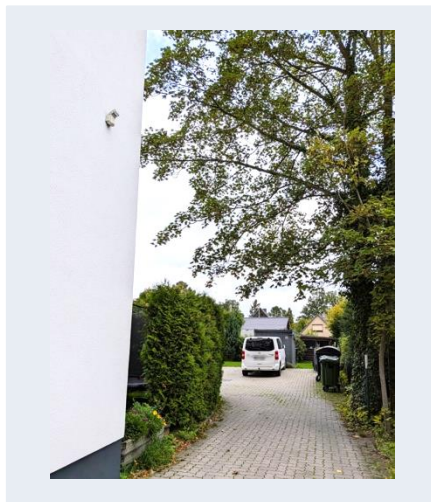
**Flughafen**

ca. 20 Min. mit dem Auto

IMPRESSIONEN

Ein Zuhause zum Wohlfühlen (1/3)

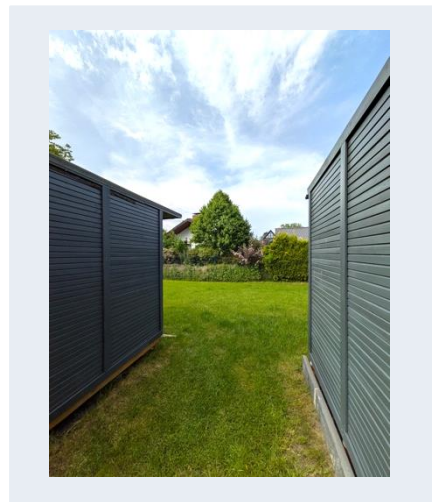
Es liegen Fotos von jedem Raum vor – sowohl mit Einrichtung und zusätzlich teils auch aus dem Erstbezug 2019 ohne Möblierung.



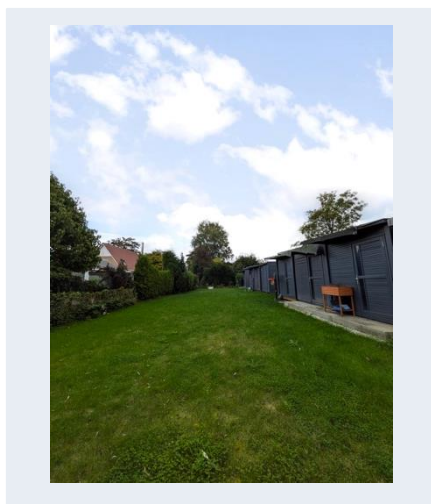
Auffahrt zum Grundstück



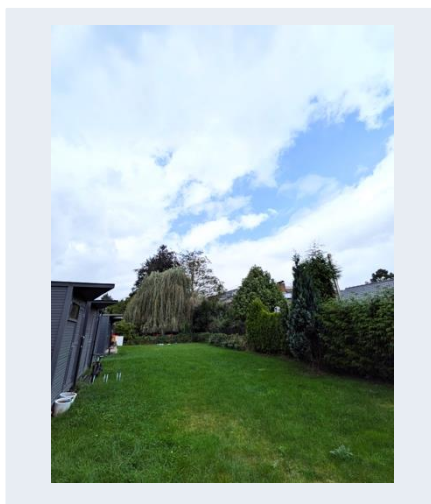
Hinterhof/Parkplatz



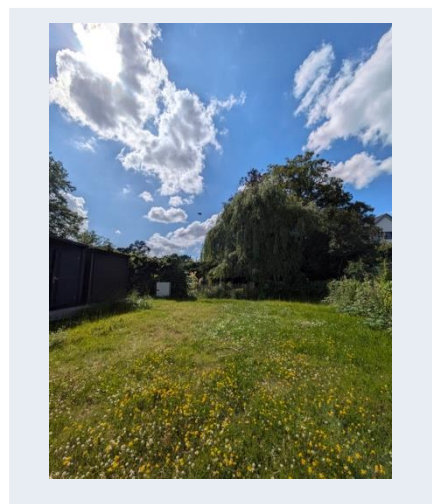
Durchgang zur Gemeinschaftswiese/Gartenhäuser



Wiese/Gartenhäuser – Blick rechts



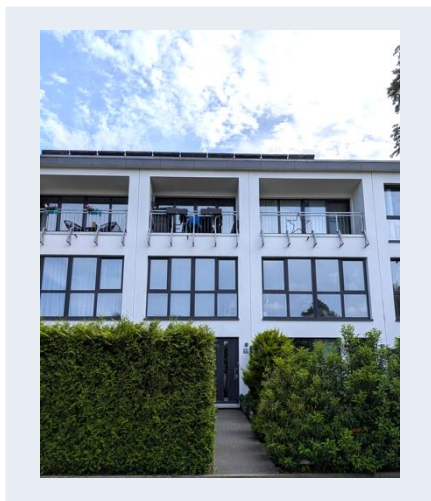
Wiese/Gartenhäuser – Blick links



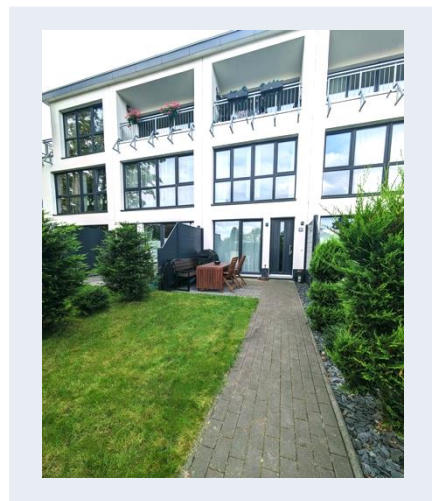
Gemeinschaftswiese – Sommer 2026



Blick auf das Grundstück von Loggia



Hausansicht



Garten und Terrasse

IMPRESSIONEN

Ein Zuhause zum Wohlfühlen (2/3)

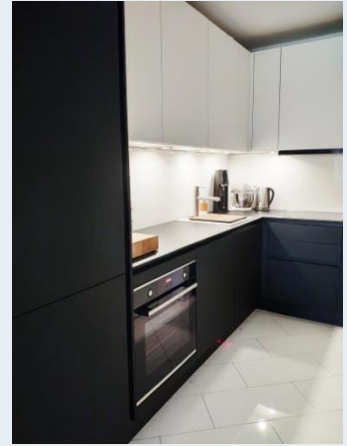
Es liegen Fotos von jedem Raum vor – sowohl mit Einrichtung und teils auch aus dem Erstbezug 2019 ohne Möblierung.



Eingangsbereich



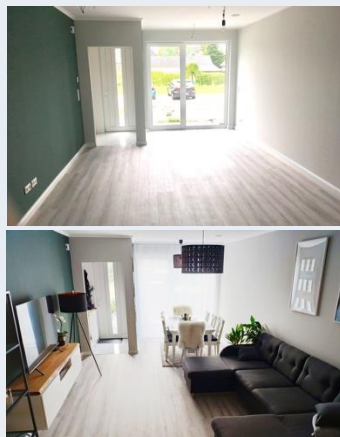
Essbereich



Küche



Wohnbereich Richtung Terrasse



Wohn-/Essbereich – unmöbliert/mobliert



Wohnbereich - Richtung Treppe



Gäste-WC



Gäste-WC/Treppe



Wohnbereich - TV Board

IMPRESSIONEN

Ein Zuhause zum Wohlfühlen (3/3)

Es liegen Fotos von jedem Raum vor – sowohl mit Einrichtung und zusätzlich teils auch aus dem Erstbezug 2019 ohne Möblierung.



OG1 – Zimmer unmöbliert



OG1 – Zimmer möbliert



Treppenhaus



OG1 – Bad-Eingang



OG1 – Bad



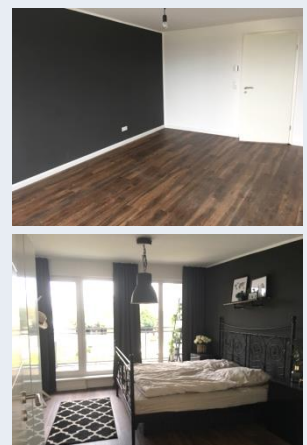
Treppenhaus - Lichtkuppel



Loggia



OG2 – Zimmer unmöbliert



OG2 – Zimmer unmöbliert/möbliert

WARUM DIESES HAUS

Mehr Wert auf 86 m²

Beim Hauskauf zählt nicht nur der Preis pro Quadratmeter, sondern vor allem, welche Kosten in den nächsten Jahren auf Sie zukommen – und welche nicht.

Typisch bei älteren Häusern

-  Heizung erneuern
-  Fenster austauschen
-  Fassade & Dach dämmen
-  Bad modernisieren
-  Elektrik nachrüsten
-  Küche anschaffen

Bei diesem Haus

-  Moderne Heiztechnik + Solarthermie
-  3-fach-Verglasung, bodentief
-  KfW-55-Dämmstandard
-  Duschbad bodengleich, Bj. 2019
-  Wallbox-Anschluss vorhanden
-  Einbauküche inklusive



Energie & Technik

A+, KfW 55, 25,6 kWh/(m²·a), Fußbodenheizung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie (2025).



Junges Baujahr

Baujahr 2018/19 – geringer altersbedingter Instandhaltungsbedarf, massiver Wandaufbau.



Außen & Mobilität

Eigener Garten, Terrasse, Loggia, Stellplatz direkt am Haus mit Wallbox-Anschluss.



Sofort einziehen

Einbauküche, Designvinylboden und Gartenhaus sind im Kaufpreis enthalten.

549.000 € · provisionsfrei direkt vom Eigentümer



KONTAKT & BESICHTIGUNG

Wir freuen uns auf Ihren Besuch

Nicht alle Details lassen sich auf Papier zeigen – überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst.



Frau Gutt



reihenmittelhaus.lohkampstr@yahoo.com



Besichtigung nach Vereinbarung

Kurz & knapp

- Reihemittelhaus, ca. 86 m²
- 3 Zimmer auf 3 Ebenen
- Baujahr 2018/19 · A+ · KfW 55
- Garten, Terrasse, Loggia, Gartenhaus
- Stellplatz mit Wallbox-Anschluss
- 549.000 €, provisionsfrei

Bitte senden Sie jede Art der Anfrage zur Immobilie per E-Mail.

Kaufinteressenten

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage freuen wir uns über eine kurze Vorstellung, z. B. mit Angaben zu Namen, Familienstand bzw. Anzahl der einziehenden Personen, beruflicher Situation/monatliches Haushaltsnettoeinkommen und Sonstiges.

Besichtigung

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach vorheriger Kontaktaufnahme.

Finanzierungsnachweis

Vor einer verbindlichen Kaufentscheidung bzw. einer Reservierung bitten wir um Vorlage eines geeigneten Finanzierungsnachweises, z. B. einer Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank.

Vielen Dank für Ihr Interesse!