

Hamburg – Lokstedt

# 10 Zimmer – Schwimmbad – Sauna

**CODICE OGGETTO: 24139007-1**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 373 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 936 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24139007-1
Superficie netta	ca. 373 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Superficie lorda	ca. 150 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	191.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Una prima impressione

Dieses geräumige Einfamilienhaus in Hamburg-Lokstedt ist das perfekte Zuhause für größere Familien, bietet aber auch die Möglichkeit für Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 936 qm bietet das Haus eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 373 qm und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 150 qm. Mit insgesamt 10 Zimmern bietet diese Immobilie höchste Flexibilität für jegliche Wohnform. Im Erdgeschoss wird der Familienalltag zum Genuss. Hier befindet sich neben der voll ausgestatteten Küche und dem separaten Gäste-WC der großzügige Wohn-/Essbereich mit einer Bar und angrenzendem Wintergarten, in dem ein Kaminofen an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Ein weiteres Highlight ist das Schwimmbad, das durch ein großes, aufschiebbares Fensterelement direkten Zugang zum Garten bietet. Hier können die Kinder im Sommer unbeschwert spielen, während Sie im gemütlichen Pavillon entspannen. Das Obergeschoss bietet optimale Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Aktuell befinden sich hier drei großzügige Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken. Zwei Bäder und ein zusätzliches separates WC machen den Alltag mit mehreren Kindern stressfrei. Hier befindet sich aktuell eine zweite Küche, welche alternativ als weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Besonders praktisch: Das Obergeschoss lässt sich zusätzlich über einen separaten, außen liegenden Treppenaufgang erreichen – perfekt, wenn ältere Kinder oder Großeltern mehr Unabhängigkeit wünschen. Im Dachgeschoss befindet sich eine offene Galerie, von der zwei weitere Schlafzimmer erreichbar sind, welche jeweils über eine eigene Dachterrasse verfügen. Ein kleines Bad mit Duschwanne sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzliche Annehmlichkeiten, die das Familienleben erleichtern. Neben einem Wäscheraum und einem Heizungsraum gibt es einen beheizten Raum mit Tageslichtfenstern, der als beispielsweise als Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight ist die Sauna mit zusätzlicher Dusche und separatem WC – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Der Außenbereich ist ebenfalls optimal zugeschnitten. Die Auffahrt, die durch zwei elektrische Tore gesichert ist, führt zu einer Doppelgarage mit Platz für zwei Pkws und bietet darüber hinaus einen angrenzenden Hobbyraum, der momentan als Fitnessraum genutzt wird, sowie einen zusätzlichen Raum für Werkzeuge und Gartengeräte. Ein Carport mit zusätzlichem Platz für bis zu zwei Pkws ergänzt die Stellmöglichkeiten. Hinter dem Haus erstreckt sich eine einladende Terrasse mit einem charmanten Holzpavillon, der zum Verweilen einlädt. An der Seite des Hauses gibt es genügend Platz für die Fahrräder der ganzen Familie. Vor dem Haus wachsen üppige Rhododendren neben einem kleinen Gartenteich.

**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung in gefliesten Räumen im EG
- großzügiger Wintergarten
- Bar und Kaminofen
- Einbauküche im EG
- Einbauküche im OG
- Zwei Dachterrassen
- Zentralheizung inkl. Warmwasserspeicher
- Kunststofffenster im EG, teilweise im OG
- Holzfenster teilweise im OG sowie im DG
- Schwimmbad mit direkten Gartenzugang
- Sauna inkl. Dusche und WC
- Einliegerwohnung/Büroflächen mit separatem Eingang möglich
- Vielseitig nutzbarer Kellerraum
- Garten inkl. Pavillon
- Elektrische Auffahrtstore
- Doppelgarage inkl. elektrischer Tore
- Garagenanbau mit Hobbyraum und Werkzeugraum
- Carport für bis zu zwei PKWs
- Außenwasser- und Stromversorgung, vor und hinter dem Haus
- Separate Zugangsmöglichkeit zum OG
- Internetverfügbarkeit per Kabel bis zu 1.000 MBit/s

**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus liegt im Hamburger Stadtteil Lokstedt, im Gazellenkamp 70, einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet. Lokstedt bietet eine attraktive Mischung aus urbanem Komfort und grüner Umgebung, was es zu einer beliebten Wohngegend macht. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Parks ermöglicht Ihnen einen schnellen Zugang zur Natur. Lokstedt bietet vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Der berühmte Tierpark Hagenbeck befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Der Amsinckpark sowie die Stellingner Schweiz laden zu erholsamen Ausflügen ein. Auch das Niendorfer Gehege liegt in unmittelbarer Nähe und bietet zahlreiche Wander- und Radwege für Naturliebhaber. Für den täglichen Bedarf sind diverse Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden. Ein Edeka-Markt sowie ein REWE befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Grelckstraße, in der regelmäßig ein Wochenmarkt stattfindet, welcher frische Produkte und regionale Spezialitäten anbietet, ist nur wenige Schritte entfernt. Zusätzlich gibt es verschiedene Bäckereien, Apotheken und Ärzte in der Umgebung, die für eine umfassende Versorgung sorgen. Die U-Bahnstation Hagendeel (U2) ist 700 m entfernt, von dort aus gelangen Sie schnell in der Hamburger Innenstadt. Die Buslinien 181 und 281 sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Der Hamburger Flughafen ist 8,1 km entfernt. Die Auffahrt zur A7 ist 2,6 km entfernt und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung.

**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 191.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**CODICE OGGETTO: 24139007-1 - 22529 Hamburg – Lokstedt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ann-Kristin Moerchen & Nadja Skala

---

Eppendorfer Weg 253 Amburgo - Alster-West  
E-Mail: [hamburg.alster-west@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)