

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Hamburg**

**Sanierte herrschaftliche Eigentumswohnung**



**Objekt-Nr. OM-417329**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **449.000 €**

21029 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |                      |              |                   |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1911                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                    | Zustand      | saniert           |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche            | 86,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche            | 10,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss       |
| Energieträger         | Gas                  | Stellplätze  | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 1 €                  | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl.         | 450 €                |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die renovierte Wohnung befindet sich in einem älteren Herrenhaus , welches komplett 2020 renoviert wurde. Nur 3 Wohnungen befinden sich im Gebäude, -(also nur 2 weitere nette Nachbarn/Eigentümer)-welche alle im Jahre 2020 saniert worden, wie Elektrik, Fassade , Dach , Bäder (mit Fußbodenheizung), Anbaubalkone...etc.

Diese Wohnung ist nicht direkt im Erdgeschoß, sondern über 3 Stufen (siehe Bild) erreichbar- siehe Bilder. Das Gelände ist leicht abschüssig zum Innenhof , so daß ein Balkon auf der Rückseite des Gebäudes erstellt wurde. Hochwertige Materialien im Bad und Küche , sowie die Decken mit 3,22m Höhe mit Stuck, verleihen der Wohnung einen herrschaftlichen Stil.

Die Wohnung wird zeitweise an Geschäftsleute für wenige Monate vermietet, so dass kurzzeitig innerhalb von 3-4 Monaten eine mögliche Eigennutzung erfolgen kann. Aber auch als Kapitalanlage ist diese Wohnung sehr interessant.

## Ausstattung

Die Wohnung ist dezent möbliert, wie auf den Bildern ersichtlich, um für die mögliche Zeitvermietung ausgestattet zu sein.

Anmerkung zum Energieverbrauch: Der Wert 91 kWh/(m<sup>2</sup>a) bezieht sich auf das Gesamtgebäude.

Der Stellplatz befindet sich im kleinen Hinterhof , neben dem Gebäude, und ist geschützt vor Blicken.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Bergedorf ist eine eigenständige Stadt und nicht nur ein Anhängsel von Hamburg, finden seine Bewohner. Denn auf 11,3 Quadratkilometern bietet Bergedorf einfach alles: ein Amtsgericht und Rathaus, Theater und Krankenhaus, Shopping-möglichkeiten und Lokale, Gefängnis und Hafen, das Bille-Bad und sogar eine Sternwarte und das einzige Schloss Hamburgs. Die historische Altstadt mit Schloss, Windmühle und Kirche, dazu die Einkaufsstraße Sachsentor mit ihren alten, charmanten Häusern laden zu einem Bergedorfer Spaziergang ein. Und das alles direkt am S-Bahnhof Bergedorf gelegen und nur 8min füssläufig von der Wohnung zu erreichen.

Bergedorf ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der S-Bahn erreicht man das Hamburger Stadtzentrum in etwa 20 Minuten. Zudem gibt es zahlreiche Buslinien, die eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Regionen gewährleisten.

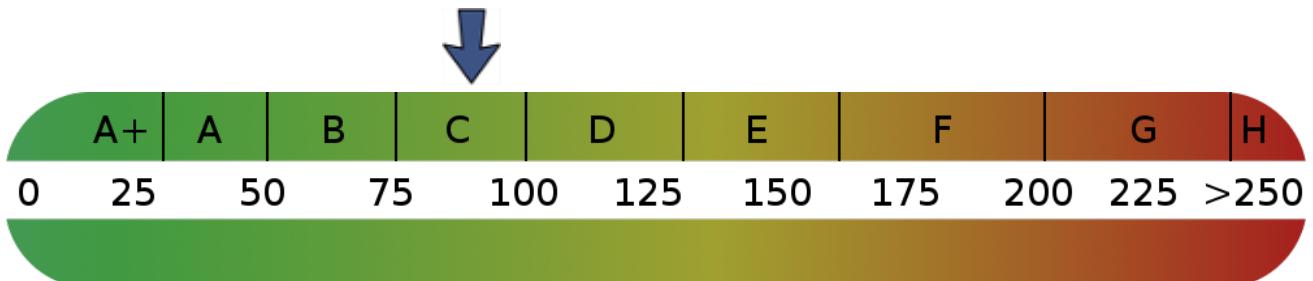
Ob Theater, Kleinkunst, Comedy, Konzerte, Ausstellungen und weitere besondere Events. Der Bezirk Bergedorf bietet Kulturinteressierten ein vielseitiges und abwechslungsreiches Angebot an kulturellen Erlebnissen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



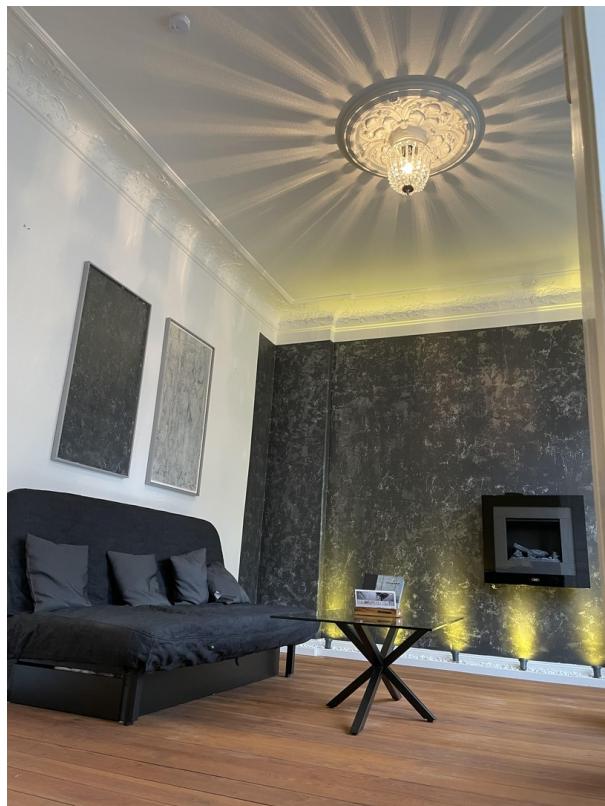
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



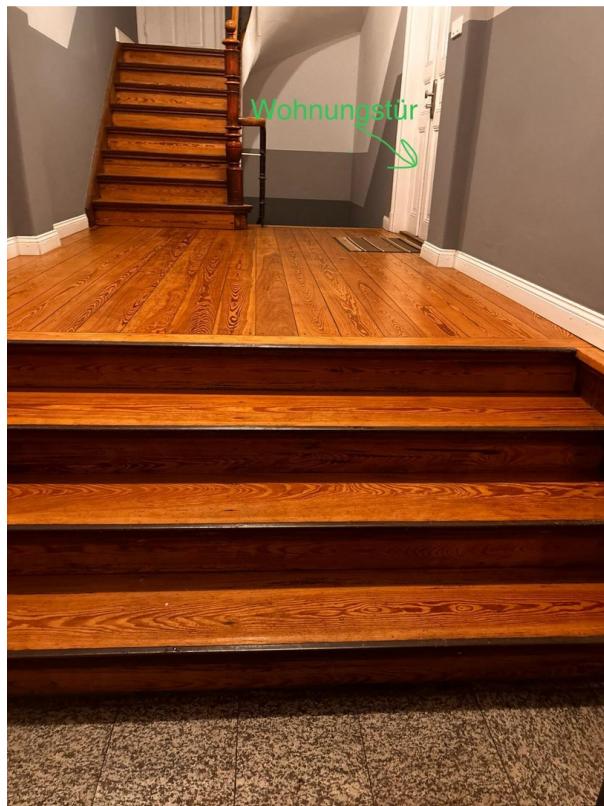
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Ansicht Süd



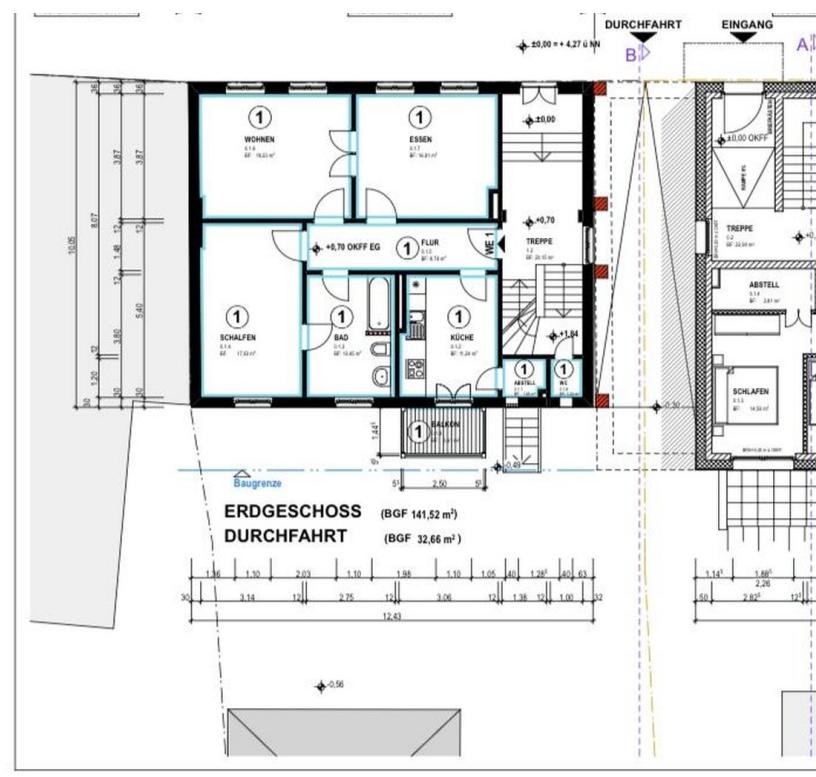
## Ansicht Nord



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

