

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Bergedorf

**Provisionsfrei & Exklusiv: Kernsanierter Wohntraum mit
Loft-Charakter**



Objekt-Nr. OM-420998
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **384.000 €**

21029 Bergedorf
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer frisch kernsanierten Traumwohnung im Herzen von Bergedorf! Diese stilvolle Eigentumswohnung im klassischen Mehrfamilienhaus (Baujahr 1959, 6 Parteien) wurde von Grund auf erneuert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand.

Die ca. 84,9 m² Wohnfläche bestechen durch ein modernes Designkonzept. Die Wohnfläche sind funktional aufgeteilt in ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer und ein drittes Zimmer. Dieses ist als offenes Durchgangszimmer konzipiert (kein direkter Zugang vom Flur), was es ideal als Home-Office, Lese- oder Gästezimmer macht und den gesamten Wohnbereich eine großzügige Weite verleiht. Die Wohnung ist versehen mit einem hellen, durchgängigen Parkettboden schafft eine warme Atmosphäre, während das sanierte Bad mit großformatigen 60x120 Fliesen und hochwertigen Armaturen einen Wellness-Charakter bietet. Auch technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand (neuer E-Check).

Das Raumkonzept ist lichtdurchflutet, wozu auch die moderne Industrieglas-Tür im Wohnzimmer beitragen. Neben den attraktiven Wohnräumen profitieren Sie von zwei eigenen Kellerräumen. Das Hausgeld beträgt 380,- Euro. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die eine Kombination aus Altbau-Charme, modernstem Komfort und einer Top-Lage im grünen Bergedorf suchen. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen!

Ausstattung

- Kernsanierung: Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert und entspricht dem Standard eines Neubaus.
- Bodenbeläge: Heller, hochwertiger Parkettboden in allen Hauptwohnräumen.
- Bäder: Neue, moderne Bäder (Gäste-WC und Hauptbad) mit stilvollen großformatigen beigen Fliesen (60x120) und zeitgemäßen Sanitärkeramik (z.B. Regen-/Walk-In-Dusche).
- Armaturen: Hochwertige, in Schwarz gehaltene Armaturen und Bad-Accessoires (sichtbar in den Bildern).
- Küche: Der Boden ist mit modernen, großformatigen grauen Fliesen (90x90) ausgestattet.
- Türen: Im Wohnzimmer eine stilvolle Glas-Tür, die für ein modernes Loft-Gefühl sorgen und Licht in die Räume bringen. Die anderen Räumlichkeiten mit weißen Zimmertüren welche mit schönen Designkanten versehen sind
- Elektrik: Neuer E-Check der gesamten Elektrik.
- Lagerfläche: Zur Wohnung gehören zwei separate, geräumige Kellerräume.
- Außenbereich: Ein gemütlicher Balkon lädt zum Verweilen ein (sichtbar auf den Bildern).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und grünen Hamburg-Bergedorf, einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Vor den Toren des Villenviertels: Die Umgebung ist geprägt von schönen Einfamilienhäusern und viel Grün, was für eine hohe Lebensqualität sorgt. Sie genießen hier die Ruhe einer Wohnstraße, sind aber gleichzeitig hervorragend angebunden.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung:

- Einkaufsmöglichkeiten: Die Bergedorfer Innenstadt, das Sachsentor sowie das CCB (City-Center Bergedorf) mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar.
- Erholung: Diverse Parks, die Bille und die nahegelegene Sachsenwald laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.
- ÖPNV: Der Bahnhof Bergedorf (S-Bahn und Regionalverkehr) ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt.

Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: stadtnahes Wohnen in einer grünen, ruhigen Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

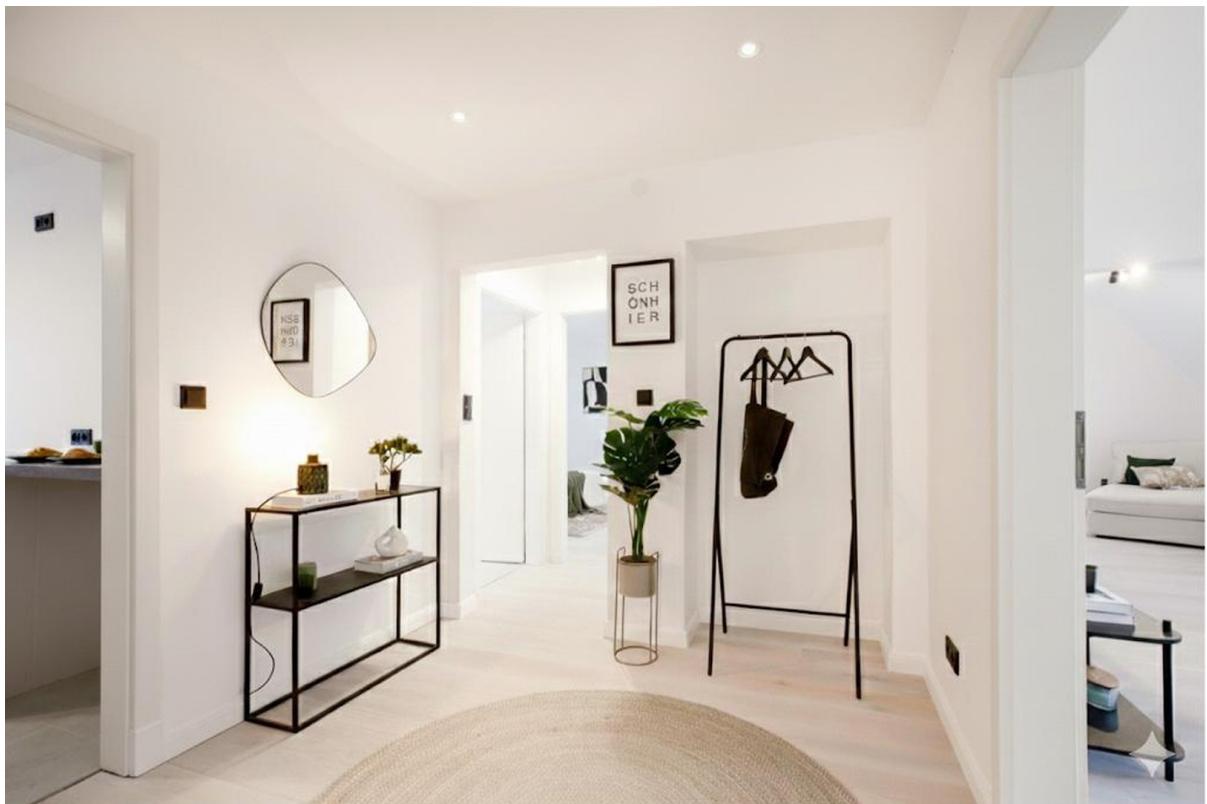


Badezimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste Wc



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie

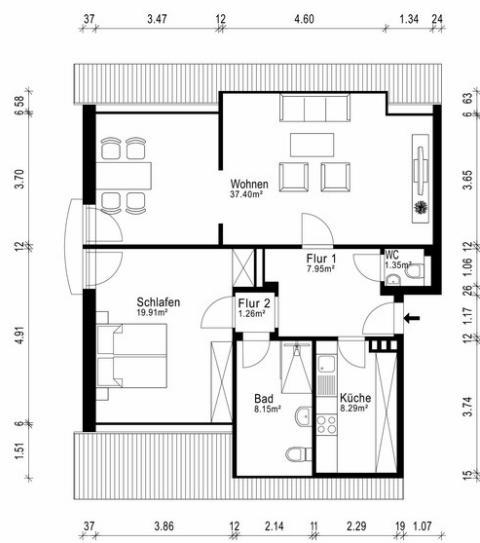


Balkon



Außenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss