

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bergedorf

### Modernes Loft-Feeling in Bergedorf: Kernsaniertes Juwel mit Balkon & Design-Details



Objekt-Nr. OM-429581

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **383.900 €**

21029 Bergedorf  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,90 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vergessen Sie aufwendige Renovierungen – hier heißt es: Koffer packen und einziehen! Diese im Jahr 2025 aufwendig kernsanierte Eigentumswohnung kombiniert den charmanten Stil eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1959) mit dem luxuriösen Standard eines Neubaus.

Auf ca. 84,9 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachtes Designkonzept, das durch Großzügigkeit und Helligkeit besticht. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich, der durch eine stilvolle Industrieglas-Tür vom Flur getrennt wird – ein echtes Statement-Piece, das für maximalen Lichteinfall und Loft-Charakter sorgt. Ein hochwertiger, heller Parkettboden zieht sich durch alle Wohnräume und schafft in Verbindung mit den glatt verputzten Wänden eine warme, moderne Atmosphäre.

Die Raumaufteilung ist ideal für Paare oder kleine Familien: Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Home-Office oder Gästezimmer eignet (kein direkter Zugang zum Flur), bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Das Hausgeld beträgt 380,- Euro, die Energieeffizienzklasse ist D.

## Ausstattung

- **Exklusive Bodenbeläge:** In allen Wohnräumen wurde ein heller, hochwertiger Parkettboden verlegt, der ein natürliches und warmes Wohnambiente schafft.
- **Design-Küche:** Der Küchenbereich besticht durch moderne, großformatige Fliesen im Format 90x90 in elegantem Grau – ein echter Hingucker und extrem pflegeleicht.
- **Sanitär-Luxus:** Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden komplett neu gestaltet. Freuen Sie sich auf großformatige beige Fliesen (60x120), moderne schwarze Armaturen und eine begehbare Raindance-Dusche.
- **Technik & Fenster:** Die gesamte Elektrik wurde erneuert (inkl. frischem E-Check). Für optimalen Wärmeschutz und Komfort wurden zudem sämtliche Heizkörper sowie zwei Fenster der Wohnung komplett ausgetauscht.
- **Außenbereich:** Ein gemütlicher Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.
- **Maximaler Stauraum:** Zur Wohnung gehören ungewöhnlicherweise zwei eigene, geräumige Kellerräume.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

grünen Hamburg-Bergedorf, einer der gefragtesten Lagen der Stadt. Direkt vor den Toren des Villenviertels gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe in einer gewachsenen Wohnstraße. Die Bergedorfer Innenstadt, das Sachsenor sowie das CCB mit zahlreichen Geschäften und Restaurants sind schnell erreicht. Der Bahnhof Bergedorf (S-Bahn und Regionalverkehr) bietet eine perfekte Anbindung in die Hamburger City.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Design-Glastür & Essbereich

# Exposé - Galerie



Helles Parkett & viel Licht



Walk-In Dusche & Design Bad



# Exposé - Galerie



Home-Office / 3. Zimmer



Einladender, moderner Entree

# Exposé - Galerie



Neues Gäste-Wc mit Stil



Ruheoase mit neuem Design



# Exposé - Galerie



Großzügiges Master-Bedroom



Küche mit XL-Designfliesen



# Exposé - Galerie



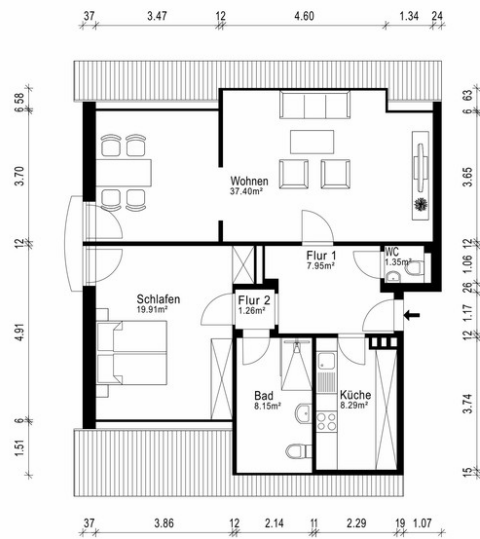
Sonniger Balkon im Grünen



Gepflegtes Mehrfamilienhaus



# Exposé - Galerie



Grundriss