

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 m ²	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 m² 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 begehbarer 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 Sachsentor 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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	125,20 kWh/(m ² a)



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

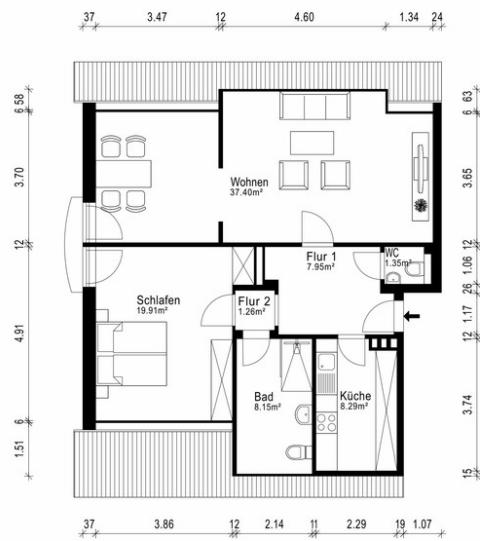


Sonniger Balkon im Grünen



Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Exposé - Galerie



Grundriss