

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**4-Zi-Wohnung mit 2 Duscbädern & barrierearmem Zugang nahe S-Bahn Bergedorf am Schleusengraben**



Objekt-Nr. OM-443196

**Wohnung**

Verkauf: **595.000 €**

21035 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	99,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 2017 errichteten Mehrfamilienhauses bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und richtet sich an Paare oder Familien mit Bedarf an drei Schlafzimmern und barrierearmem Zugang. Zur Ausstattung zählen ein Personenaufzug, ein Süd-Balkon, zwei Duscbäder sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung ist über einen längeren Flur erschlossen und verfügt über eine klare Raumaufteilung. Der Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche bildet den zentralen Aufenthaltsbereich und bietet Zugang zum Balkon mit Südausrichtung. Drei Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzung. Das Elternschlafzimmer ist mit einem en Suite Duschbad inklusive Bidet ausgestattet. Ein weiteres Duschbad verfügt über bodengleiche Dusche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein Abstellraum grenzt direkt an die Küche. In allen Räumen sind Echtholzdielen verlegt, beheizt wird über eine individuell regulierbare Fußbodenheizung. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für gute Belichtung.

Der Zustand ist neuwertig, die Ausstattung entspricht gehobenem Standard. Ergänzende Energiemaßnahmen (Solar und Wärmepumpen) wurden im Zeitraum von 2023-2025 umgesetzt und verbessern die Effizienz zusätzlich (Die Modernisierung ist im aktuellen Energieausweis noch nicht erfasst worden. Die laufenden Nebenkosten sollten also geringer ausfallen und der Energieausweis besser darstehen).

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Fahrradabstellflächen befinden sich im Untergeschoss und sind über den Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist nach Vereinbarung verfügbar, frühestens ab dem 01.09.2026.

## Ausstattung

- Echtholz-Eichendielen in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster
- Großzügiger Süd-Balkon
- Offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Elternbad en Suite mit Dusche und Bidet
- Zweites Duschbad mit bodengleicher Dusche
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Abstellraum direkt an die Küche angrenzend
- Videogegensprechanlage mit Farbmonitor
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Barrierearmer Zugang / behindertengerechte Ausführung
- Tiefgaragenstellplatz (behindertengerecht)
- Eigener Kellerraum
- Fahrradabstellflächen im Untergeschoss
- Fernwärmeversorgung
- Ergänzende Energieversorgung durch Solar und Wärmepumpe (Maßnahmen aus 2023/2025)

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Hamburg-Bergedorf in den Glasbläserhöfen, unweit des Schleusengrabens in ruhiger, gewachsener Umgebung mit guter Anbindung und hohem Freizeitwert. Die Kombination aus Wasserlage, Grünflächen und kurzer Distanz zum Zentrum macht den Standort für den Alltag ebenso wie für die Erholung attraktiv. Das Bergedorfer Zentrum mit historischer Altstadt, Fußgängerzone und vielfältigem Einzelhandel ist fußläufig erreichbar. Von hier besteht zudem eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt; der Bahnhof Hamburg-Bergedorf Süd liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Eine Autobahnauffahrt ist in unter einem Kilometer erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine infrastrukturell sehr gut angebundene Lage mit hoher Wohnqualität.

Im direkten Umfeld sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Supermärkte wie Edeka, REWE To Go und Kaufland befinden sich in einem Radius von unter 500 Metern. Auch gastronomische Angebote wie das Restaurant „Sushi für Hamburg“, das „Ristorante Mamma Mia“ sowie Cafés und kleinere Bistros sind schnell erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und weitere Einrichtungen gesichert. Für Familien bietet die Lage kurze Wege zu Kitas, Schulen und Spielplätzen. Freizeit- und Sportmöglichkeiten wie Fitnessstudios, Reit-, Golf- und Tennis und weitere div. Sportvereine sowie Angebote für Kinder und Jugendliche ergänzen das Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



offene Küche mit Speisekammer

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2 (Hauseingangsbereich)

# Exposé - Galerie



Kinderschlafzimmer



Kinderschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad en Suite



Zweites Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Außenbereich



Außenbereich

# Exposé - Galerie

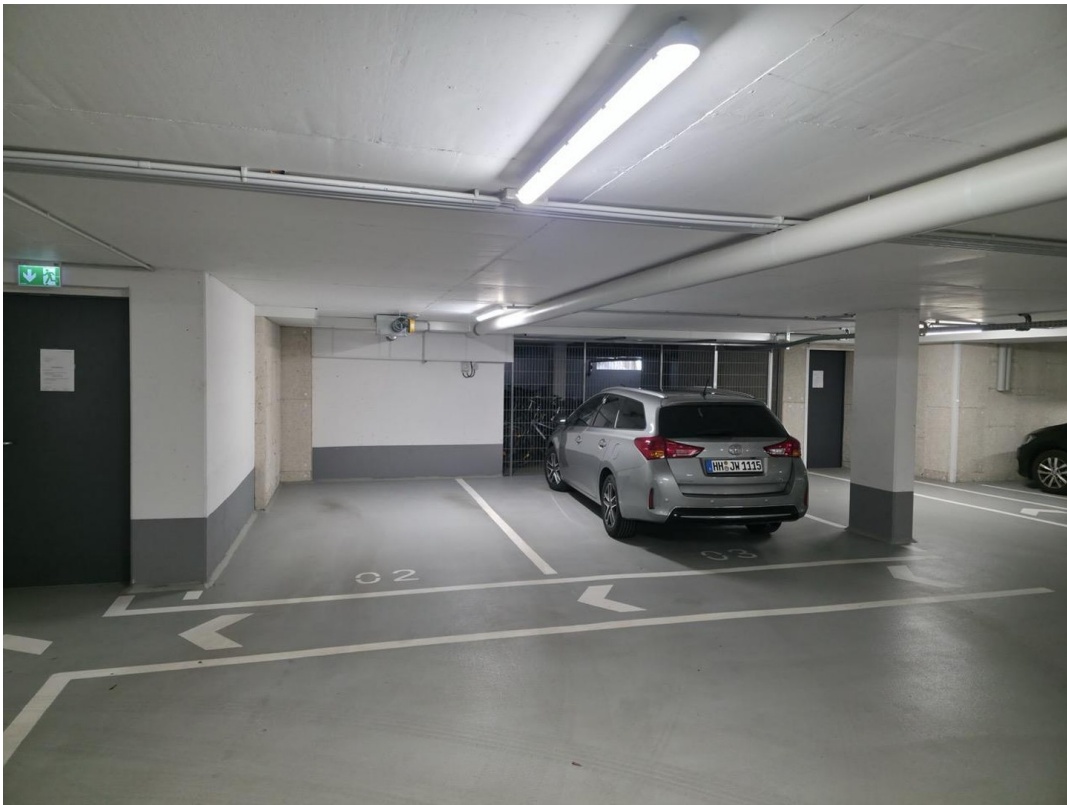


Außenbereich



Eigener Kellerabteil (Trocken)

# Exposé - Galerie



Großzügiger Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

