

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Barrierefreie 4-Zimmer-Endetagenwohnung mit Balkon und Tiefgarage mit Wallbox



Objekt-Nr. OM-474877

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **587.500 €**

Ansprechpartner:
Christopher Schäding

Glasbläserhöfe 22
21035 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	94,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	94,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	335 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum privaten Verkauf steht eine moderne, sehr gepflegte und barrierefrei erreichbare 4-Zimmer-Wohnung in den Glasbläserhöfen in Hamburg-Bergedorf.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und damit in der Endetage des Gebäudes. Auf einer Wohnfläche von ca. 94 m² einschließlich des Balkons überzeugt sie durch einen großzügigen, durchdachten Grundriss, helle Räume und ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Ein herausragendes Merkmal der Wohnung ist ihre attraktive Südausrichtung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie der angrenzende Balkon profitieren über weite Teile des Tages von viel natürlichem Licht und Sonne. Vom Balkon eröffnet sich ein schöner Blick auf den Schleusengraben. Die Kombination aus Endetagenlage, Südausrichtung und Wasserblick verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter und schafft einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere vollwertige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und Familien als auch für Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und bietet damit ein komfortables Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen. Der hindernisarme Zugang macht die Immobilie auch für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität interessant.

Auch energetisch wurde die Wohnanlage in den vergangenen Jahren umfassend und zukunftsorientiert weiterentwickelt. Im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Im Jahr 2025 erfolgte zusätzlich die Umstellung auf eine moderne Wärmepumpenanlage. Ziel dieser Maßnahmen ist es, sowohl die gemeinschaftlichen Stromkosten der Wohnungseigentümergeinschaft als auch die Heizkosten nachhaltig zu reduzieren.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox. Optional besteht die Möglichkeit, einen weiteren Tiefgaragenstellplatz zu übernehmen.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer und somit für den Käufer provisionsfrei verkauft.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt unter anderem über folgende Ausstattungsmerkmale:

4 Zimmer

ca. 94 m² Wohnfläche einschließlich Balkon

Obergeschoss und Endetage

barrierefrei erreichbare Wohnung

attraktive Südausrichtung

sonniger Balkon mit Blick auf den Schleusengraben

neue Bangkirai-Dielen auf dem Balkon

großzügiger Wohn- und Essbereich

hochwertige Einbauküche von Schüller

Steinarbeitsplatte

Elektrogeräte von Siemens und Miele

Tageslichtbad

flexible Nutzung der zusätzlichen Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

frisch gestrichene Räume

Tiefgaragenstellplatz

eigene Wallbox

Wallbox mit direkter Zuordnung zum Stromzähler der Wohnung

optionaler zweiter Tiefgaragenstellplatz

Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024

moderne Wärmepumpenanlage aus dem Jahr 2025

Die hochwertige Einbauküche ist funktional geplant und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Durch die direkte Zuordnung der Wallbox zum Stromzähler der Wohnung kann der verbrauchte Ladestrom transparent und individuell abgerechnet werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Für den Käufer fällt daher keine Maklerprovision an.

Die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage und die im Jahr 2025 in Betrieb genommene Wärmepumpenanlage sind im derzeit vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt. Der Energieausweis bildet daher den aktuellen energetischen Zustand des Gebäudes noch nicht vollständig ab.

Durch die energetischen Modernisierungen wird ab dem Haushaltsjahr 2026 eine positive Auswirkung auf die gemeinschaftlichen Strom- und Heizkosten sowie auf die Entwicklung des Hausgeldes erwartet. Die konkrete Höhe der zukünftigen Einsparungen hängt jedoch vom tatsächlichen Verbrauch, den Energiepreisen und den jeweiligen Beschlüssen beziehungsweise Abrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft ab und kann daher nicht verbindlich zugesichert werden.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann gegebenenfalls optional übernommen werden.

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Abstimmung möglich. Wir freuen uns über aussagekräftige Anfragen mit einigen kurzen Informationen zu den Kaufinteressenten.

Makleranfragen und Anfragen zur entgeltlichen Vermarktung der Immobilie sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in den Glasbläserhöfen in Hamburg-Bergedorf. Das moderne Wohnquartier zeichnet sich durch seine attraktive Lage am Schleusengraben und eine angenehme Verbindung aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon bietet einen schönen Blick auf den Schleusengraben und schafft eine besondere Nähe zum Wasser. Die Umgebung eignet sich ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das Bergedorfer Zentrum mit seinen vielfältigen Geschäften, Restaurants, Cafés und Freizeitangeboten ist gut erreichbar.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind sowohl das Zentrum von Bergedorf als auch die Hamburger Innenstadt komfortabel zu erreichen. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

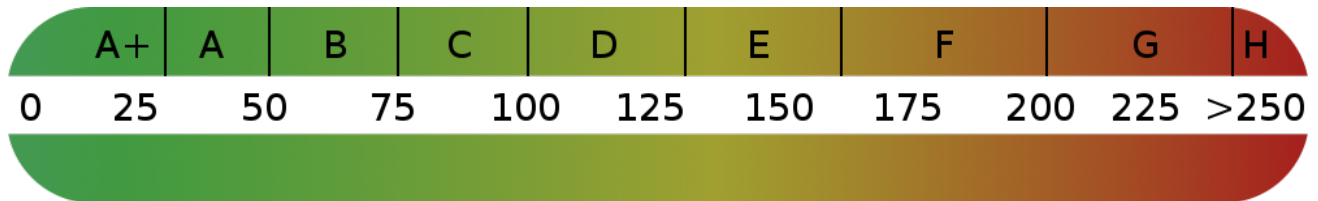
Die Lage eignet sich damit gleichermaßen für Familien, Paare und Berufstätige, die eine moderne Wohnumgebung, kurze Wege und einen hohen Freizeitwert

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Hochwertige Einbauküche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad mit Badewanne



Duschbad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Duschbad mit Badewanne



Kind

Exposé - Galerie



Arbeiten



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

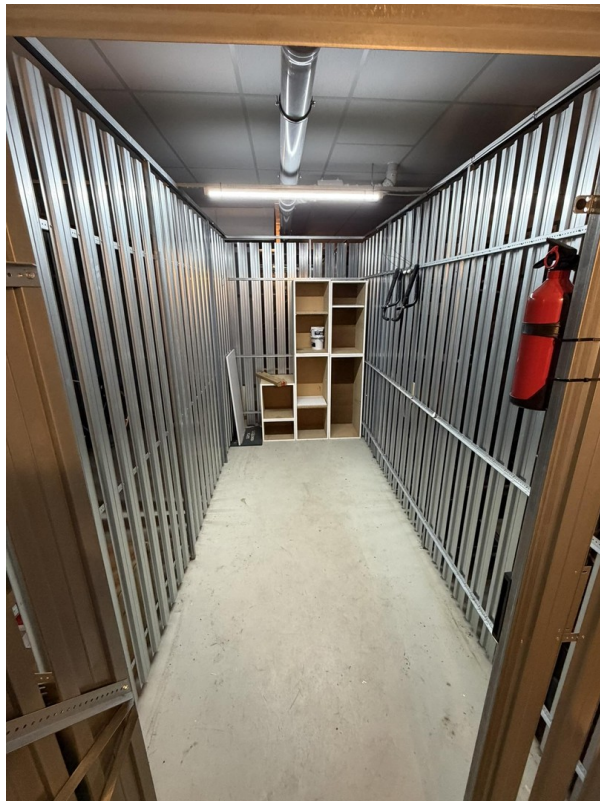


Ausblick Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



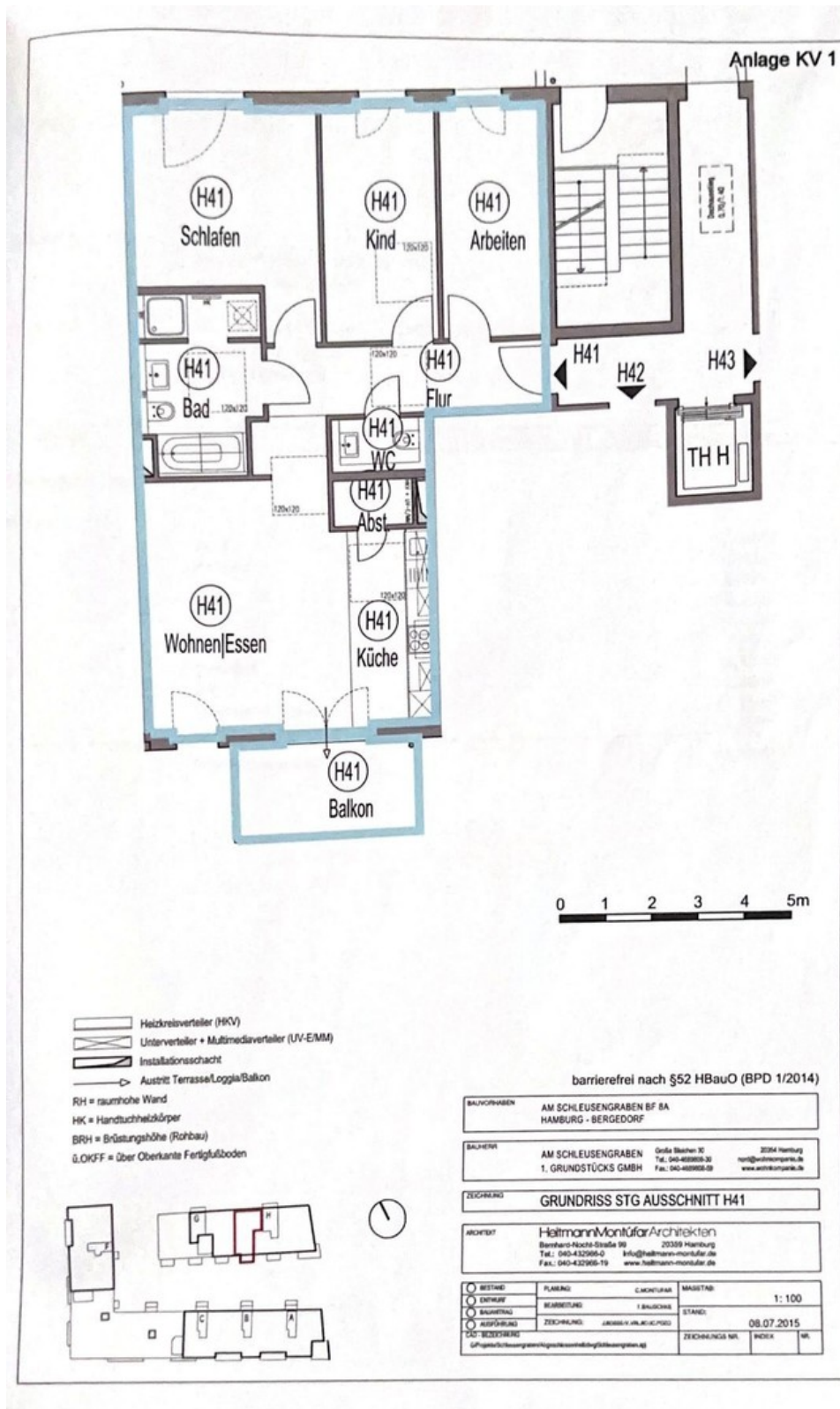
Keller

Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss