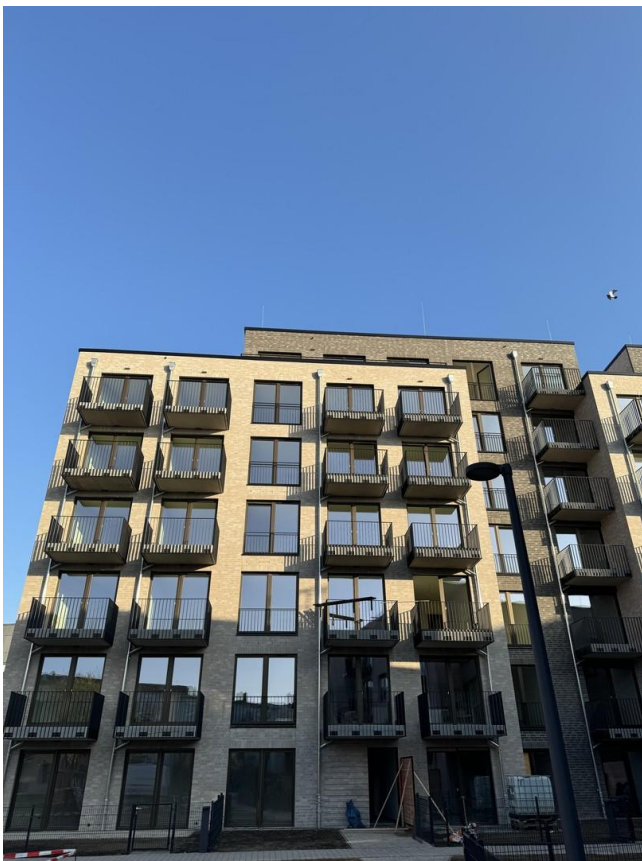


Exposé

Wohnung in Hamburg

Neubau Bergedorfer Straße 160/162: Hochwertige Neubauwohnungen 2-3 Zimmer mit lux. Ausstattung



Objekt-Nr. OM-318188

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Simone Friedrichsen
Telefon: 040 72565142

Bergedorfer Straße 160
21029 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	74,09 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	220 €	Etage	3. OG
Heizkosten	37 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	257 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem fast 5.000 m² großem Grundstück des ehemaligen Glunz Kaufhauses entstehen 76 Wohnungen. Diese verteilen sich auf zwei Baukörper, wobei 48 Wohnungen im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet werden (Haus 1) und weitere 28 Wohnungen im Innenhofgebäude (Haus 2) entstehen. Die Außenfassade beider Häuser ist mit zwei verschiedenen farbigen Klinkern beschmückt.

Alle Eingänge erhalten einen Aufzug, mit dem vom Staffelgeschoss bis zum Keller jede Etage barrierefrei erreicht werden kann.

Die Wohnungen werden mit hochwertigen Einbauküchen und geschmackvoll eingerichteten Bädern ausgestattet.

Sämtliche Räume werden ausschließlich über eine Fußbodenheizung erwärmt; die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmer.

Die nicht gefliesten Wände werden mit Feinputz in weiß gestrichen übergeben.

Als Bodenbelag in den nicht gefliesten Räumen sind hochwertige Vinylplanken in Holzdielenoptik ausgewählt.

Zu allen Wohnungen gehören ein sonniger Balkon, der mit hochwertigen WPC-Belägen ausgestattet ist oder ein Vorgarten und ein geschlossener Mieterkeller.

Ein Kfz-Stellplatz kann in Wohnungsnähe je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In unserem modernen Neubauprojekt bieten wir Ihnen eine Auswahl an 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die allesamt hochwertig ausgestattet und perfekt für ein komfortables Wohnen gestaltet sind.

Highlights der Wohnungen:

Hochwertige Einbauküchen: Jede Wohnung verfügt über eine stilvolle und voll ausgestattete Einbauküche, die mit hochwertigen Elektrogeräten und viel Stauraum überzeugt.

Balkone: Genießen Sie die frische Luft auf Ihrem großzügigen Balkon mit hochwertigem WPC-Belag, die zum Entspannen einladen. Alle Balkone haben einen Steckdosenanschluss.

Helles Ambiente: Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre.

Geschmackvolle Bäder: Die modernen Bäder wurden mit hochwertigen Materialien und stilvollen Armaturen ausgestattet.

Fußbodenheizung: Alle Räume werden durch eine komfortable Fußbodenheizung beheizt für ein rundum angenehmes Raumklima.

Feinputz und Holzdielenoptik: Die Wände sind in hochwertigem Feinputz in Weiß gestrichen, während die Böden der Wohnräume mit eleganten Vinylplanken in Holzdielenoptik gestaltet wurden.

Zusätzliche Vorzüge:

Freiraum für alle Bewohner: Jede Wohnung bietet entweder einen Balkon oder einen Vorgarten, um das Zuhause auch im Freien genießen zu können.

Praktische Abstellmöglichkeiten: Ein sehr geräumiger beleuchteter Mieterkeller, inklusive Steckdose gehört ebenfalls zu jeder Wohnung. Jede Wohnung verfügt ebenfalls über ein Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Stellplätze in Wohnungsnähe: Ein PKW-Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Glunz Immobilien GmbH & Co. KG

Bergedorfer Straße 164

21029 Hamburg

Tel: +49 (0)40 725 65 -142

Fax: +49 (0)40 725 65 -137

E-Mail: Simone.friedrichsen@glunz-immobilien.de

Lage

Die Bergedorfer Straße befindet sich im östlichen Teil von Hamburg im Stadtteil Bergedorf. Diese Straße liegt in einem belebten Wohn- und Geschäftsviertel, das eine Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften, Restaurants und Bürogebäuden bietet.

Das Gebiet um die Töpfertwiete 9 a/b ist geprägt von einer angenehmen Atmosphäre, in der sich das städtische Leben mit einer gewissen Ruhe verbindet. Die Straße selbst ist typisch für die Architektur des Stadtteils, mit historischen Gebäuden neben modernen Einrichtungen.

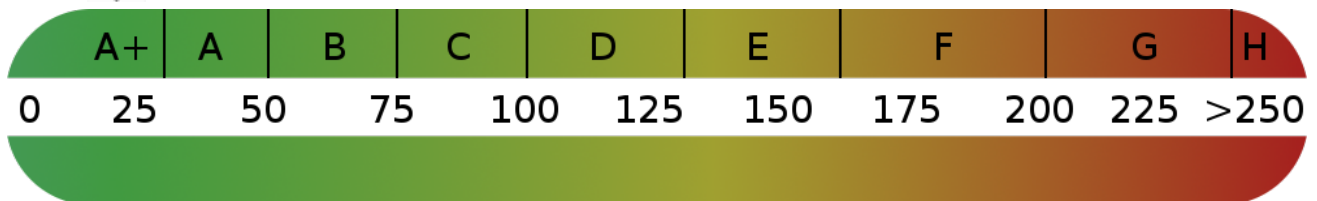
In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Cafés, Bäckereien und kleinere Läden für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, mit Bushaltestellen und einer S-Bahn-Station in der Nähe, die es den Bewohnern und Besuchern ermöglichen, sich einfach in der Stadt zu bewegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht Bergedorfer Straß

Exposé - Galerie

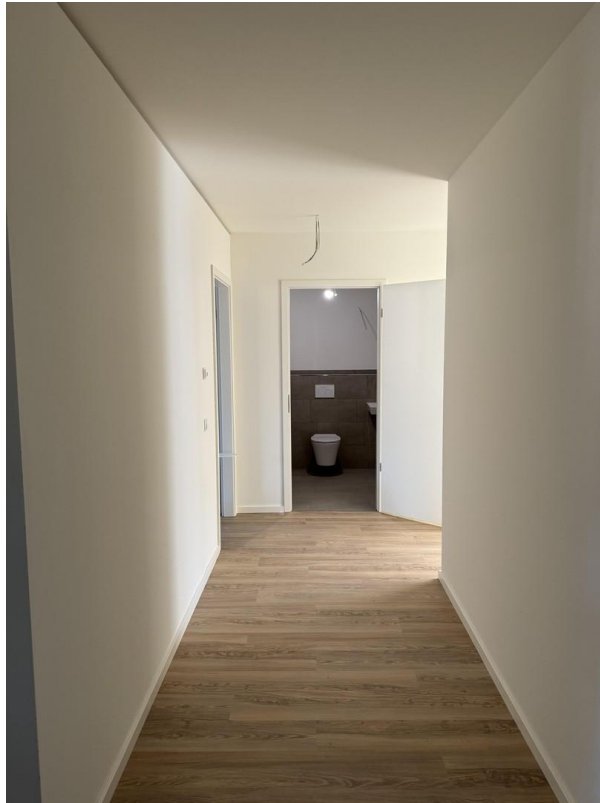


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

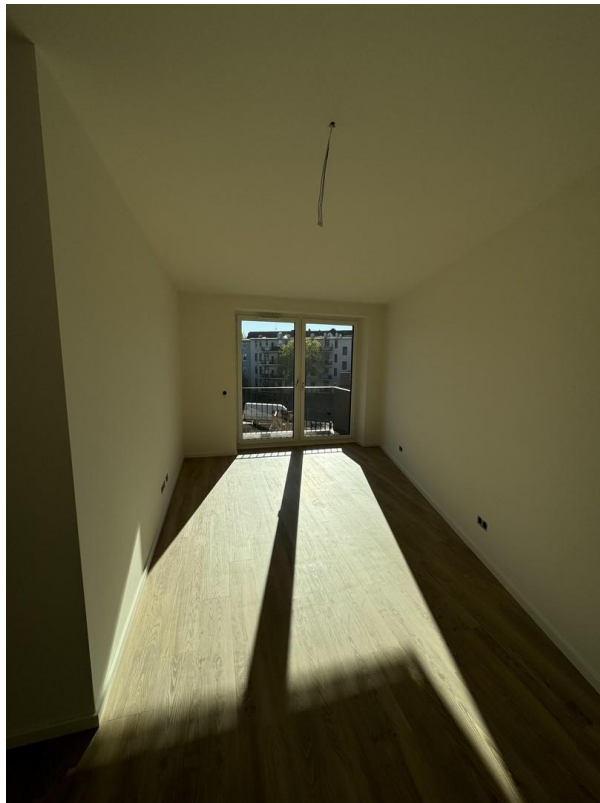


Schlafzimmer

Exposé - Galerie

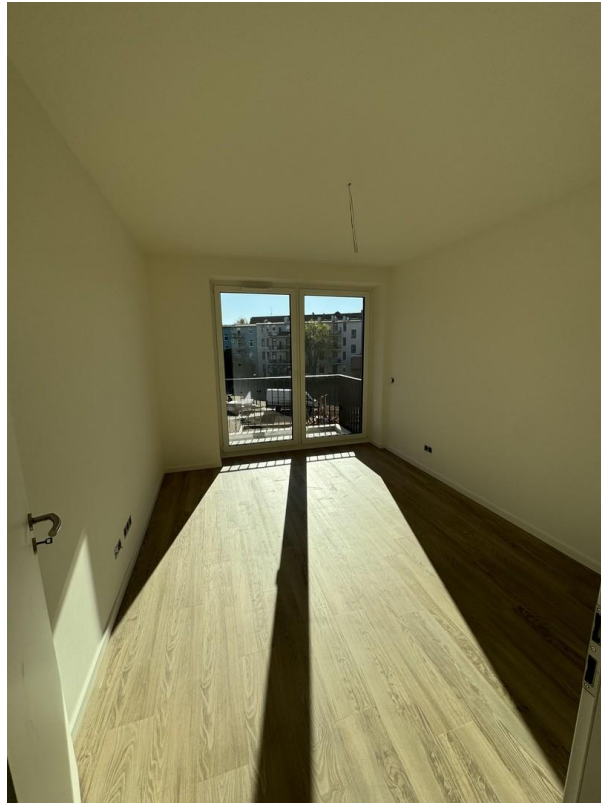


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

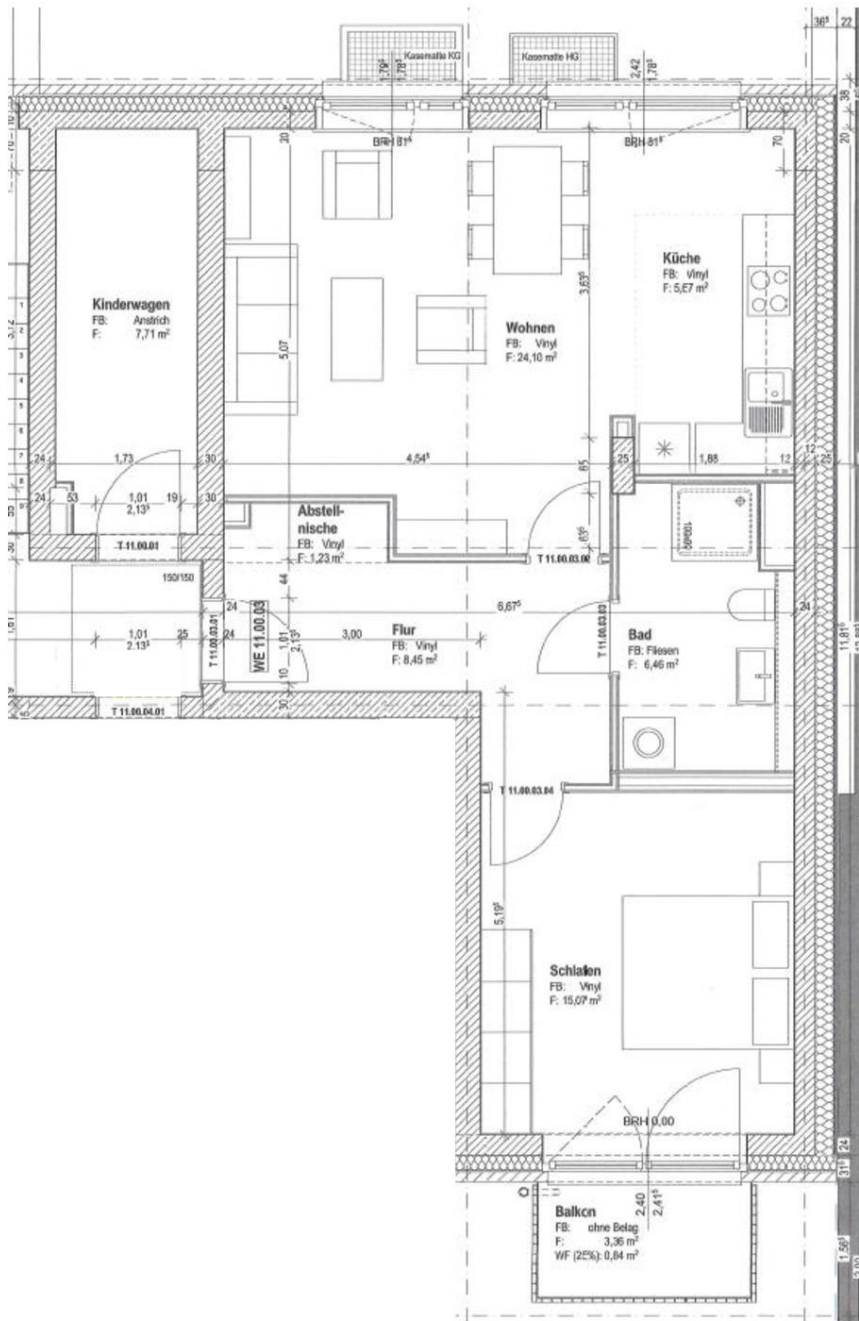
Exposé - Galerie



Fahrstuhl

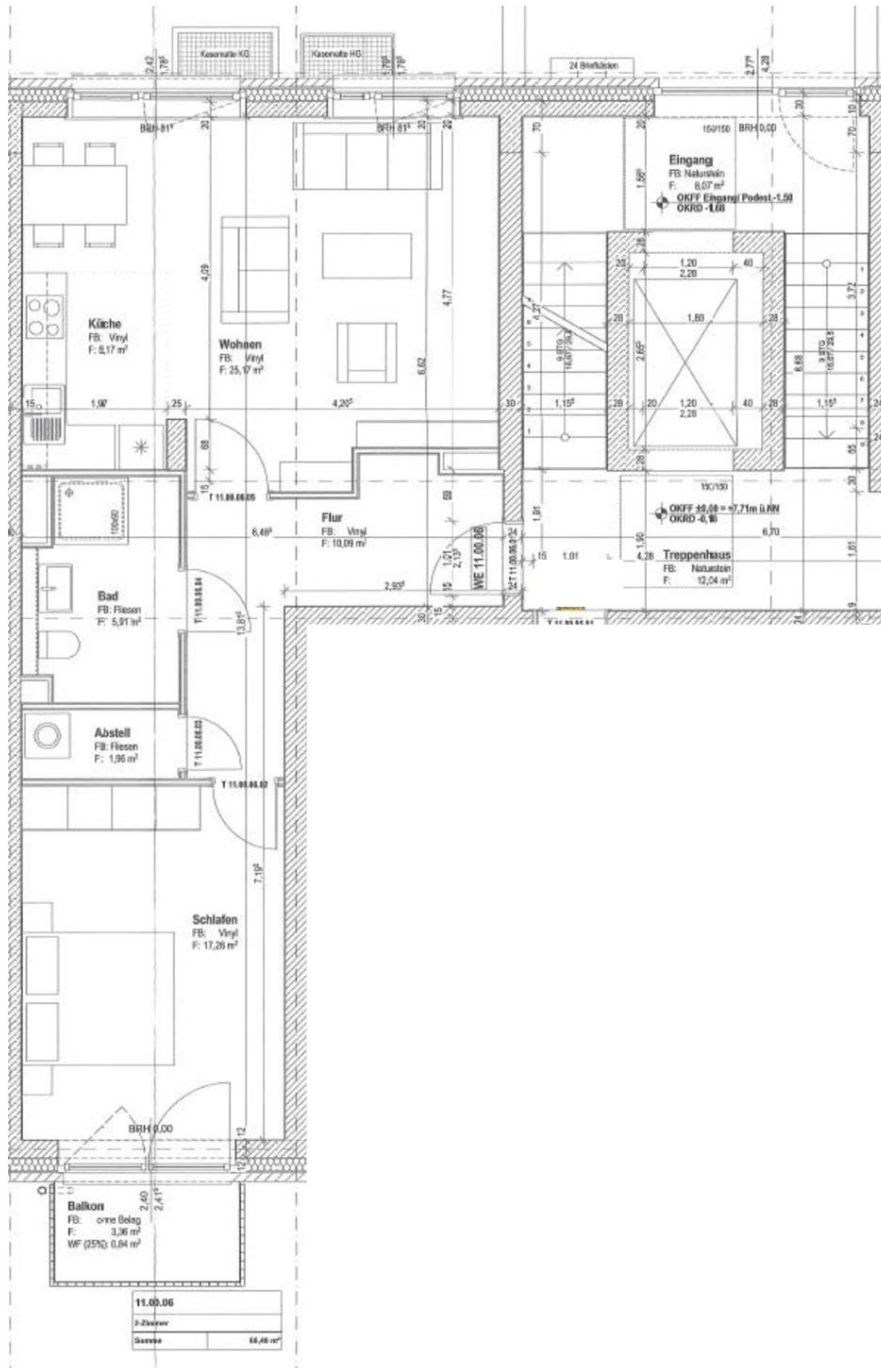
Exposé - Grundrisse

Wohnung 3 (2 Zimmer, 61,65 m², HP)



Exposé - Grundrisse

Wohnung 6 (2 Zimmer, 66,4 m², HP)

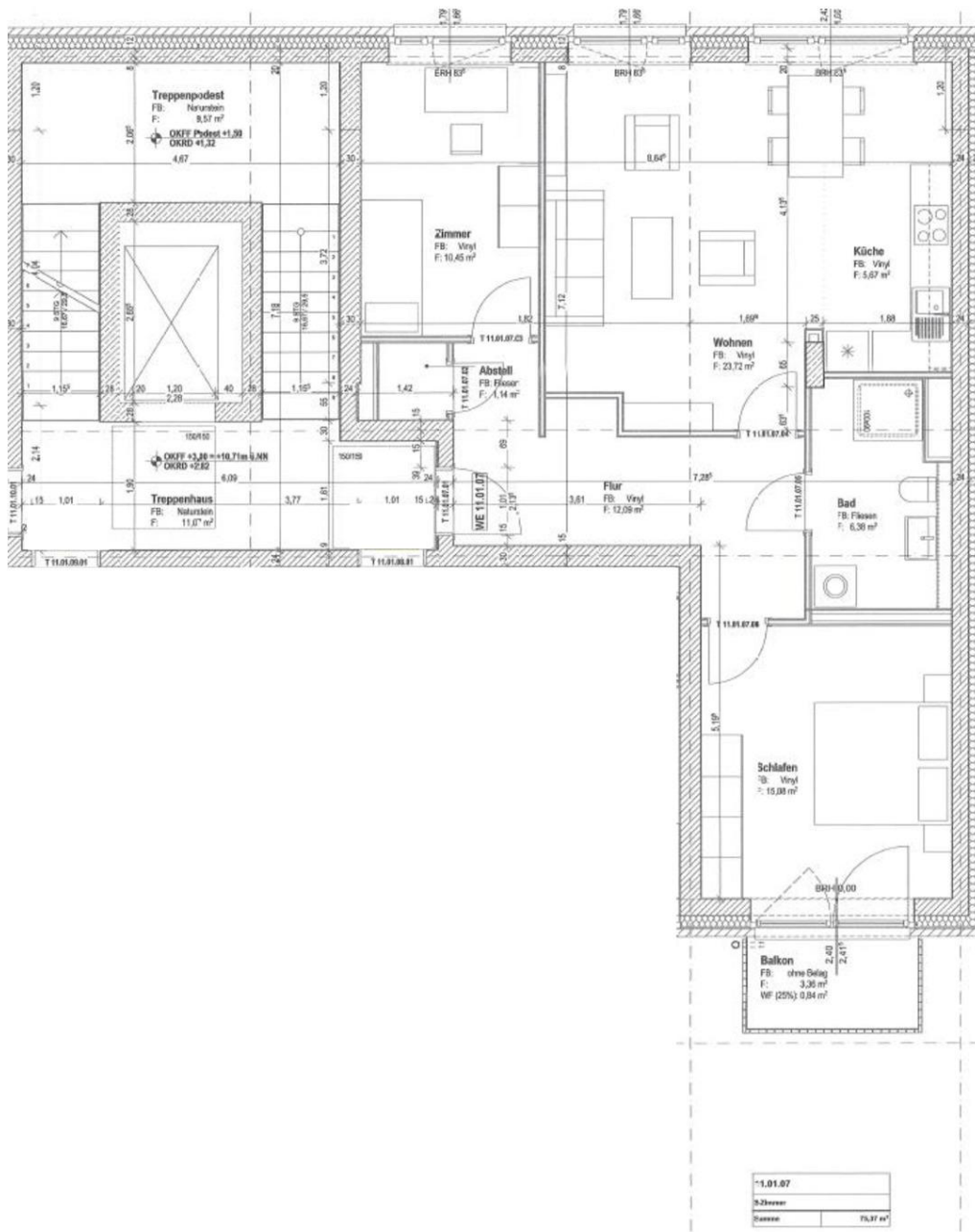


GLUNZIMMOBILIEN

2

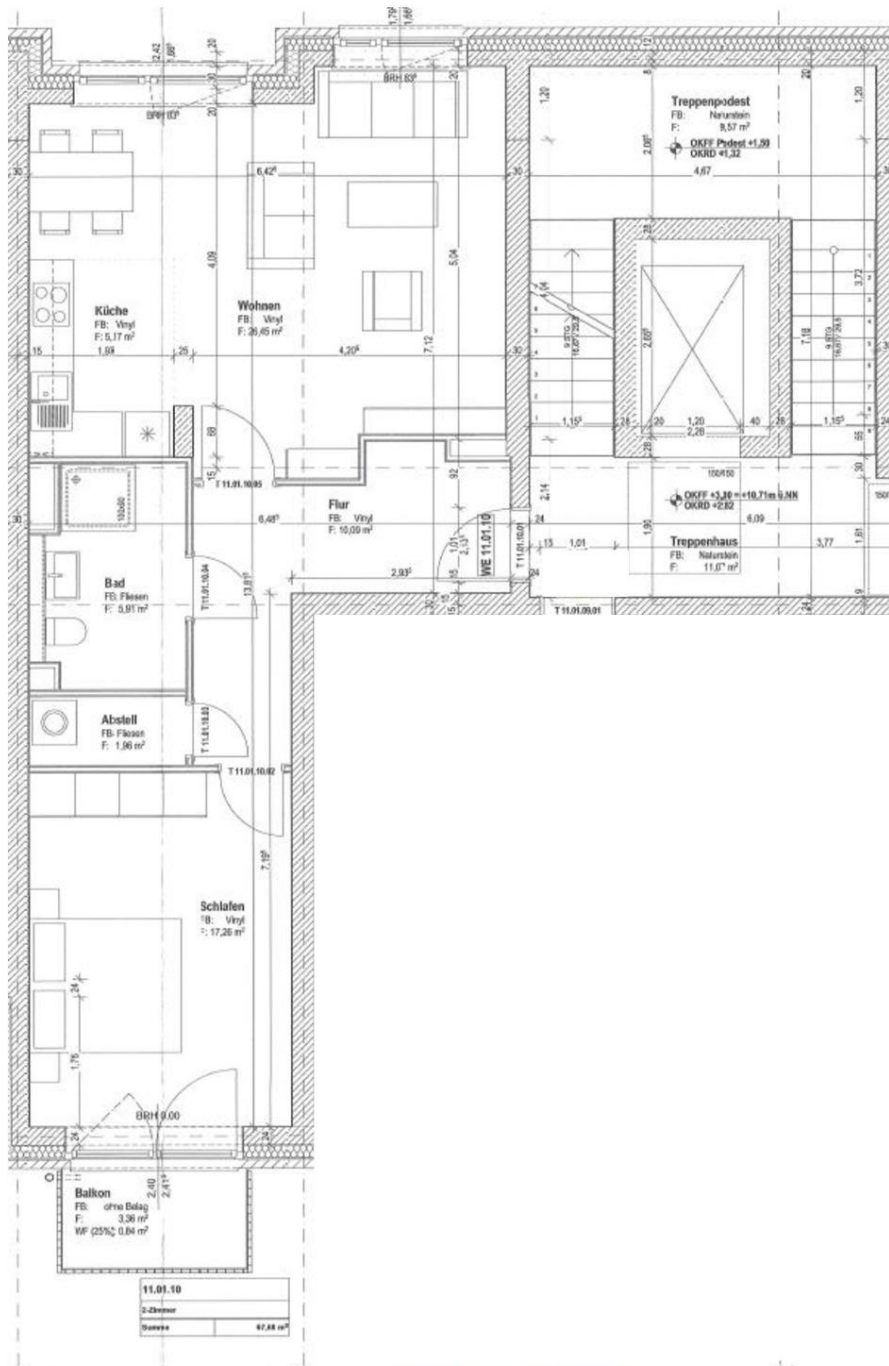
Exposé - Grundrisse

Wohnung 7 (3 Zimmer, 75,29 m², 1.OG)



Exposé - Grundrisse

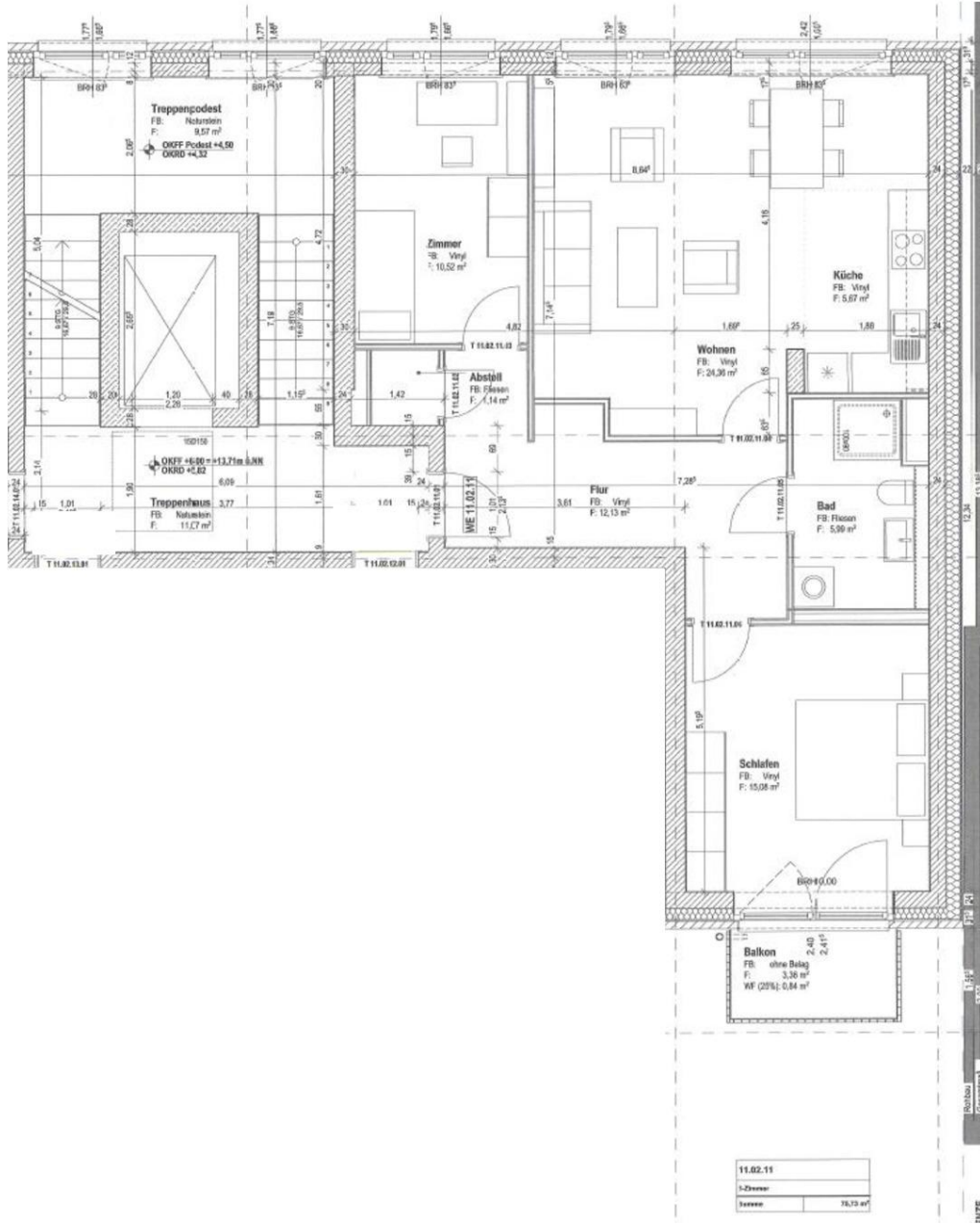
Wohnung 10 (2 Zimmer, 67,68 m², 1.OG)



GLUNZIMMOBILIEN

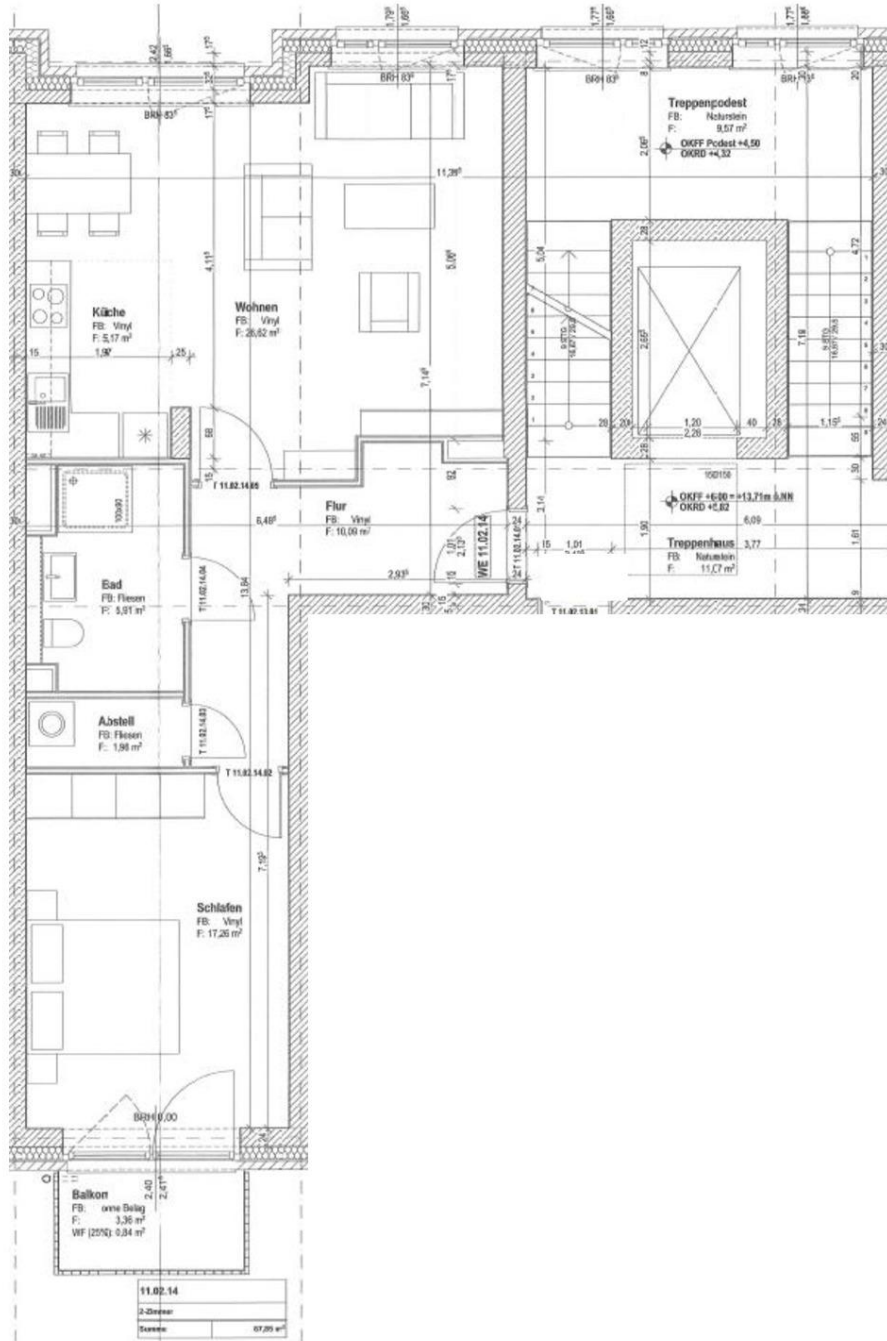
Exposé - Grundrisse

Wohnung 11 (3 Zimmer, 75,73 m², 2.OG)



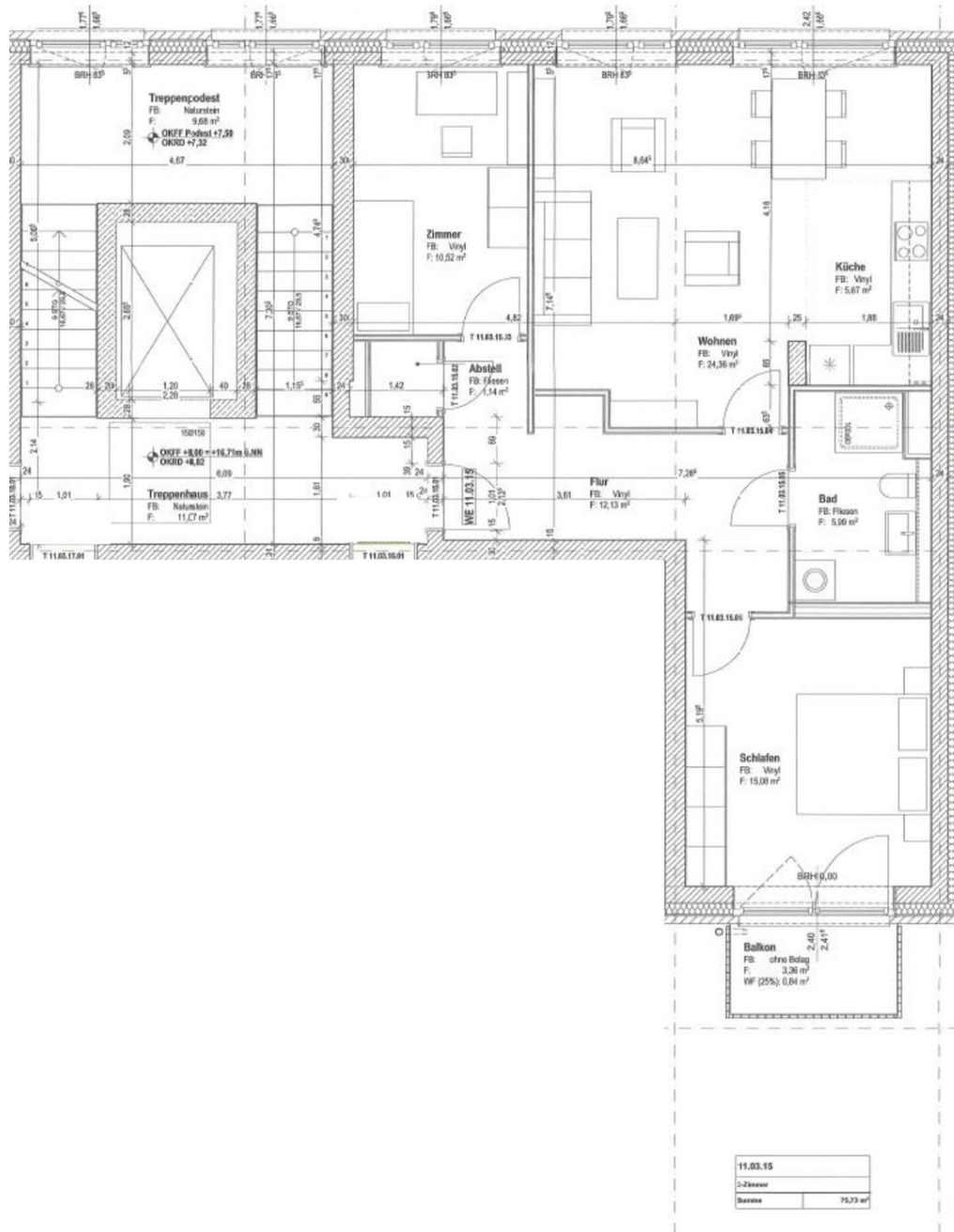
Exposé - Grundrisse

Wohnung 14 (2 Zimmer, 67,85 m², 2.OG)



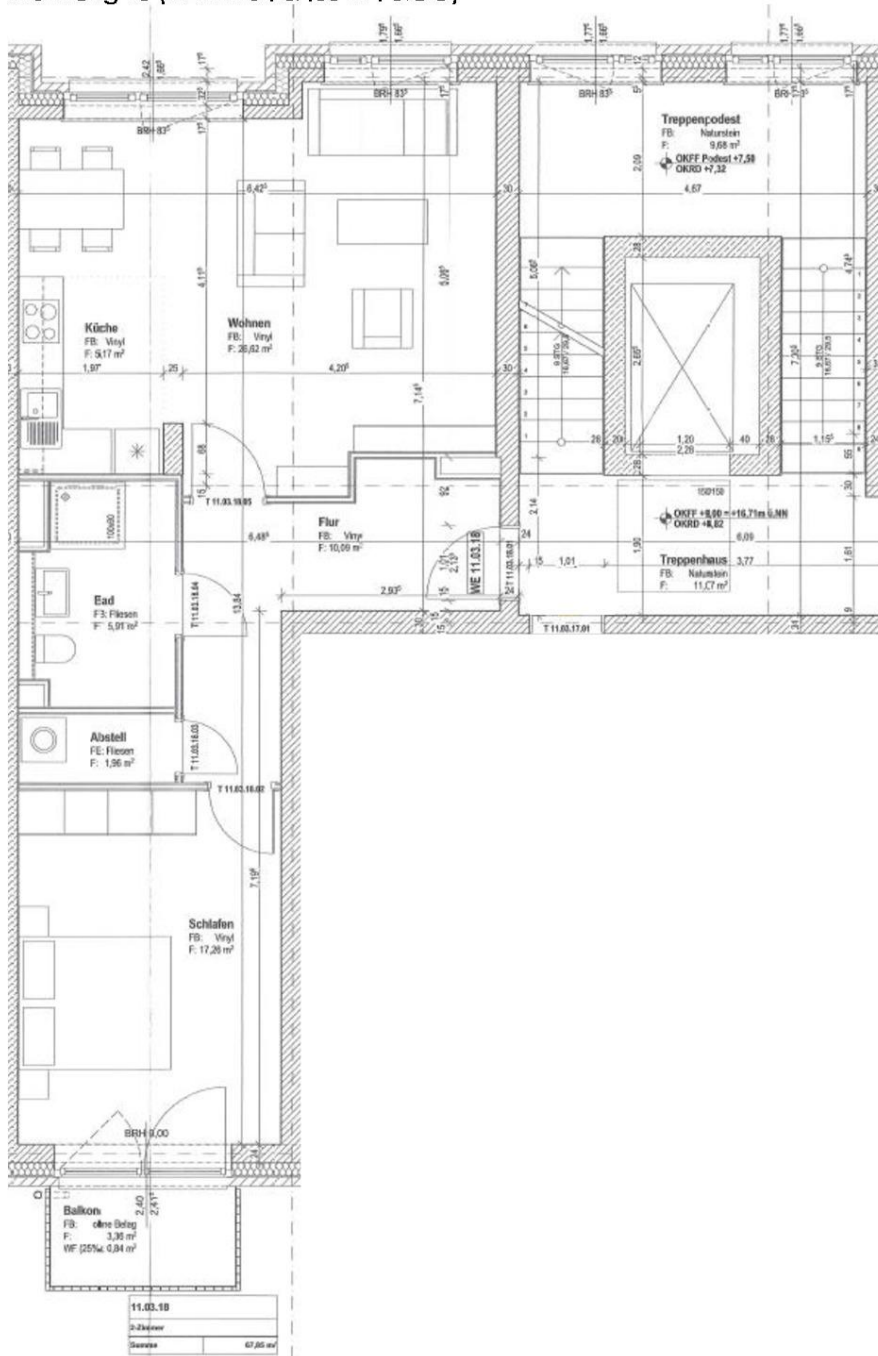
Exposé - Grundrisse

Wohnung 15 (3 Zimmer, 75,73 m², 3.OG)



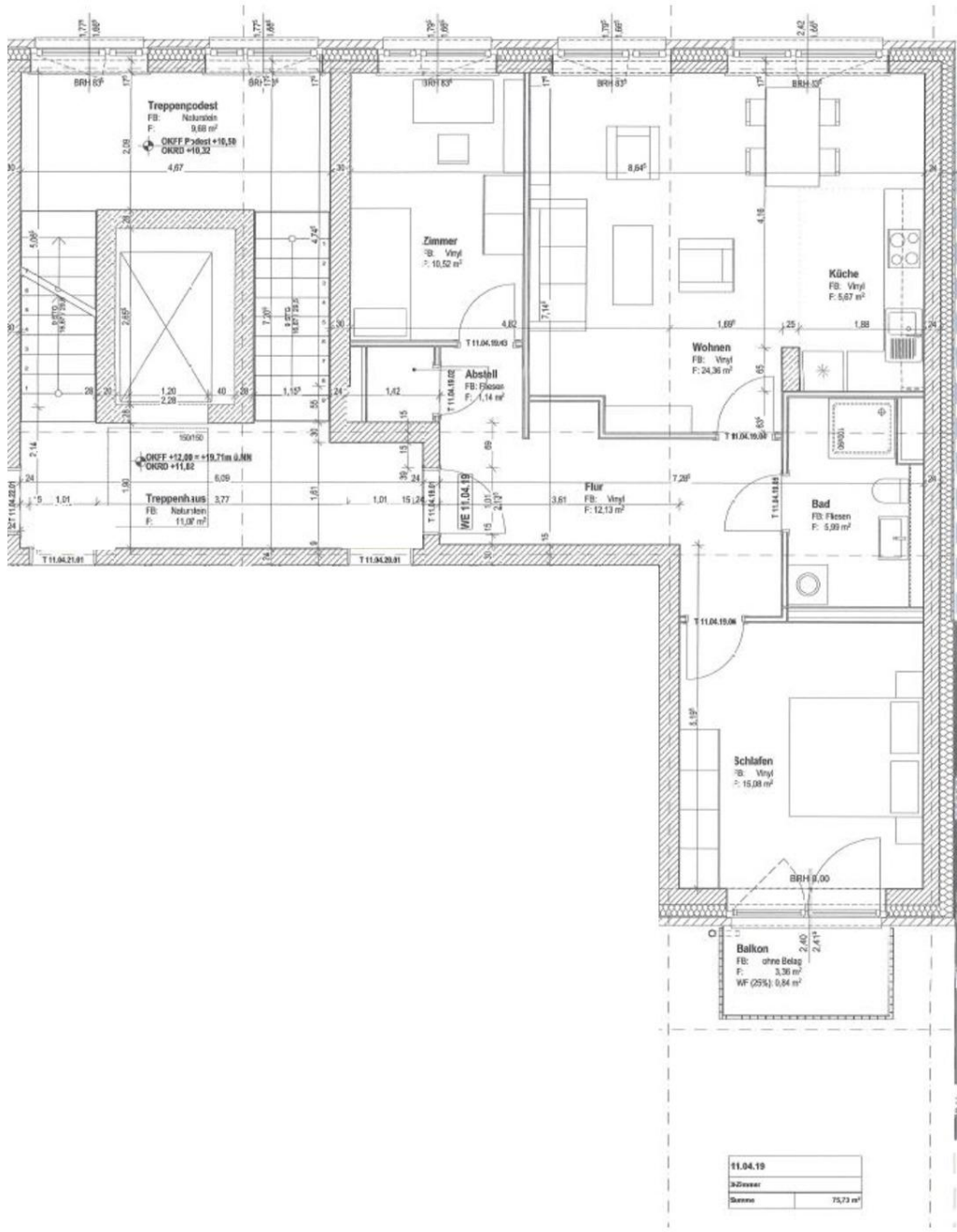
Exposé - Grundrisse

Wohnung 18 (2 Zimmer, 67,85 m², 3.OG)



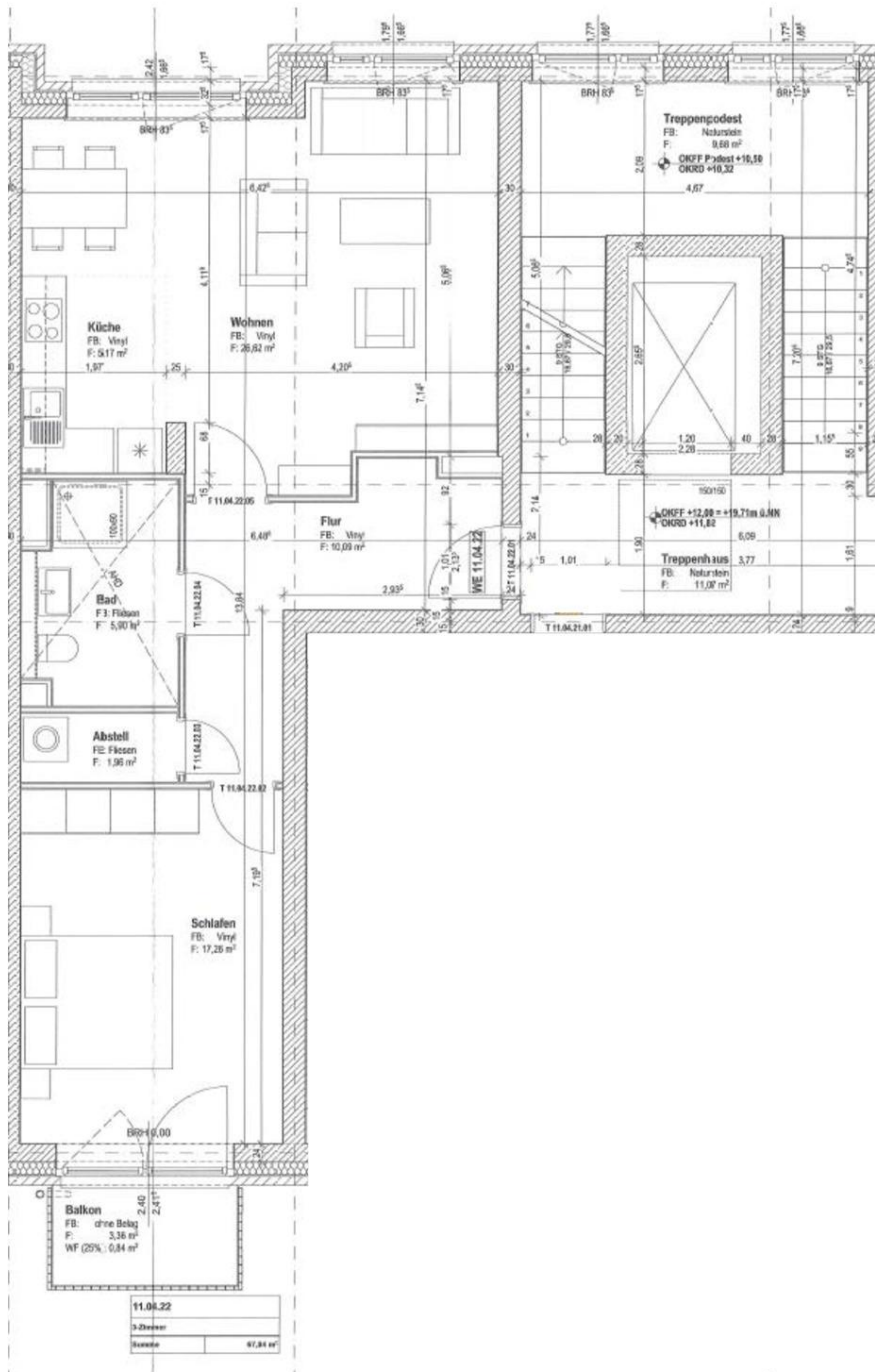
Exposé - Grundrisse

Wohnung 19 (3 Zimmer, 75,73 m², 4.OG)



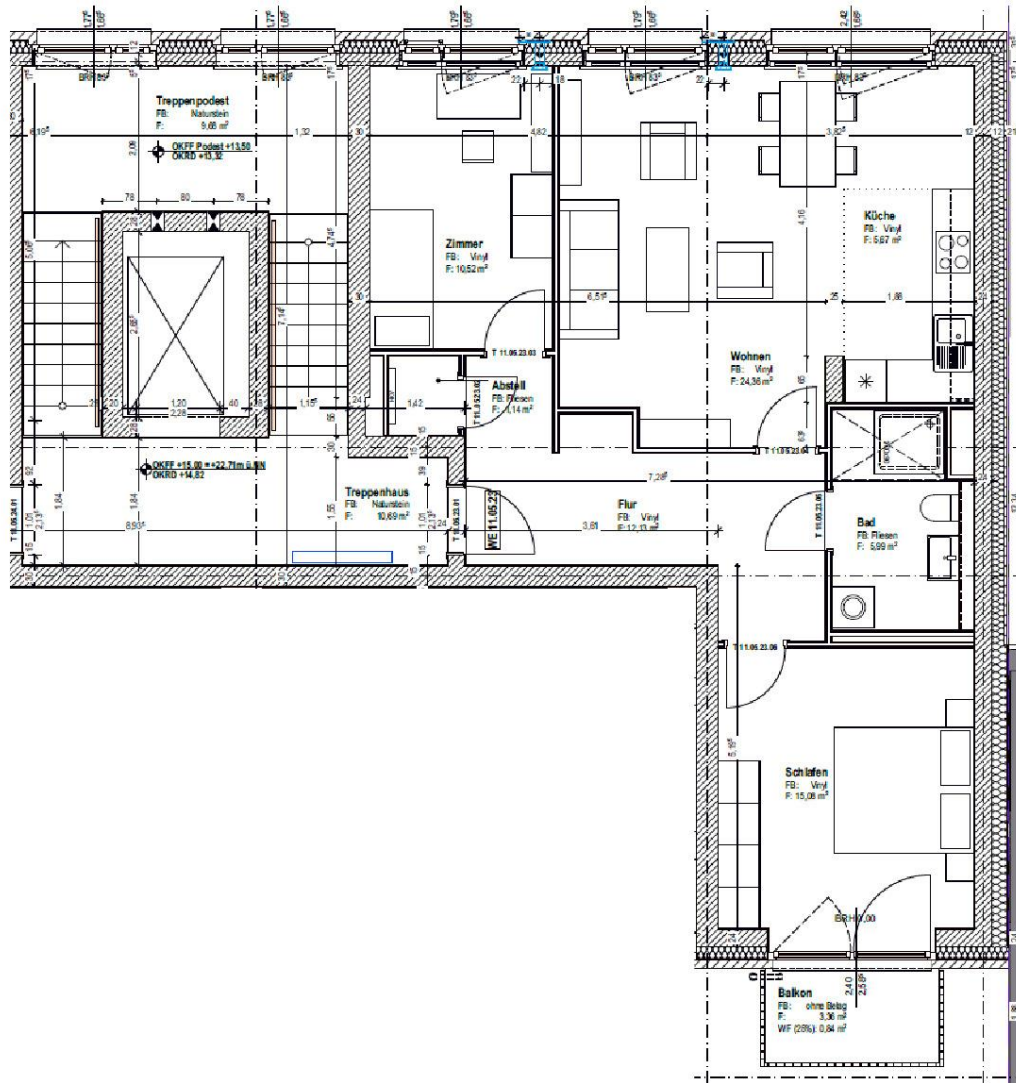
Exposé - Grundrisse

Wohnung 22 (2 Zimmer, 67,85 m², 4.OG)



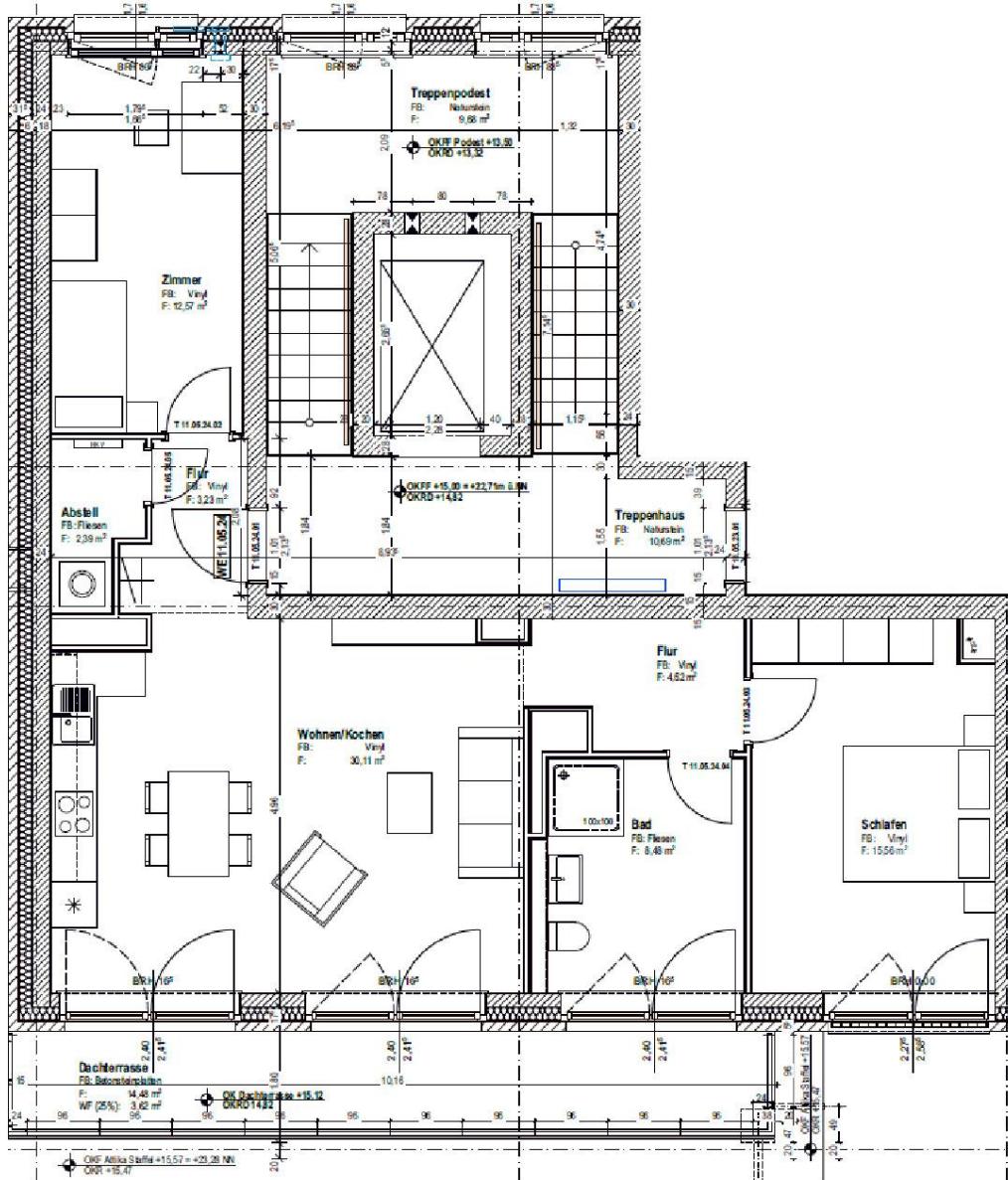
Exposé - Grundrisse

Wohnung 23/47 (3 Zimmer, 77.73 m², SG)



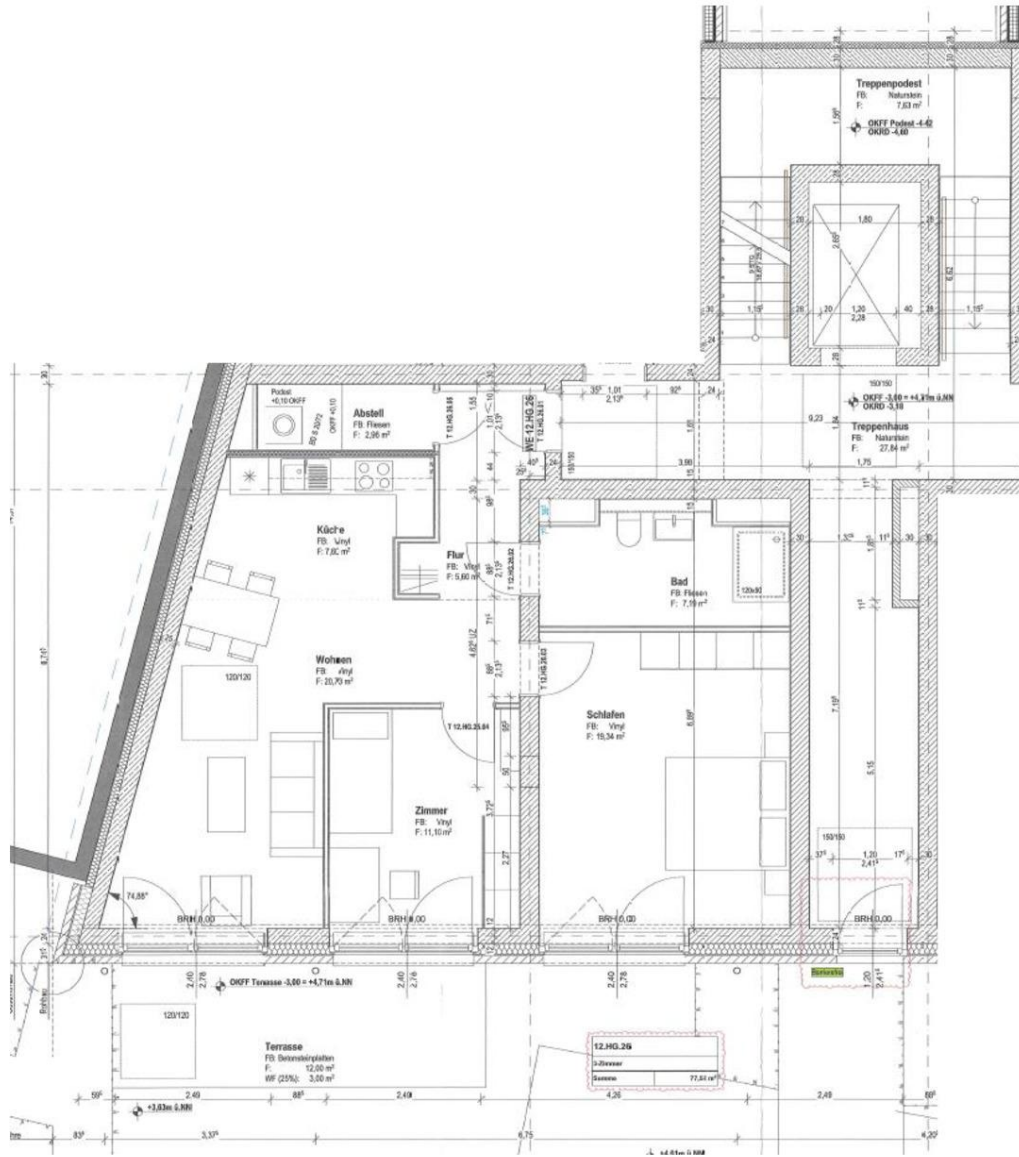
Exposé - Grundrisse

Wohnung 24/48 (3 Zimmer, 80,48 m², SG)



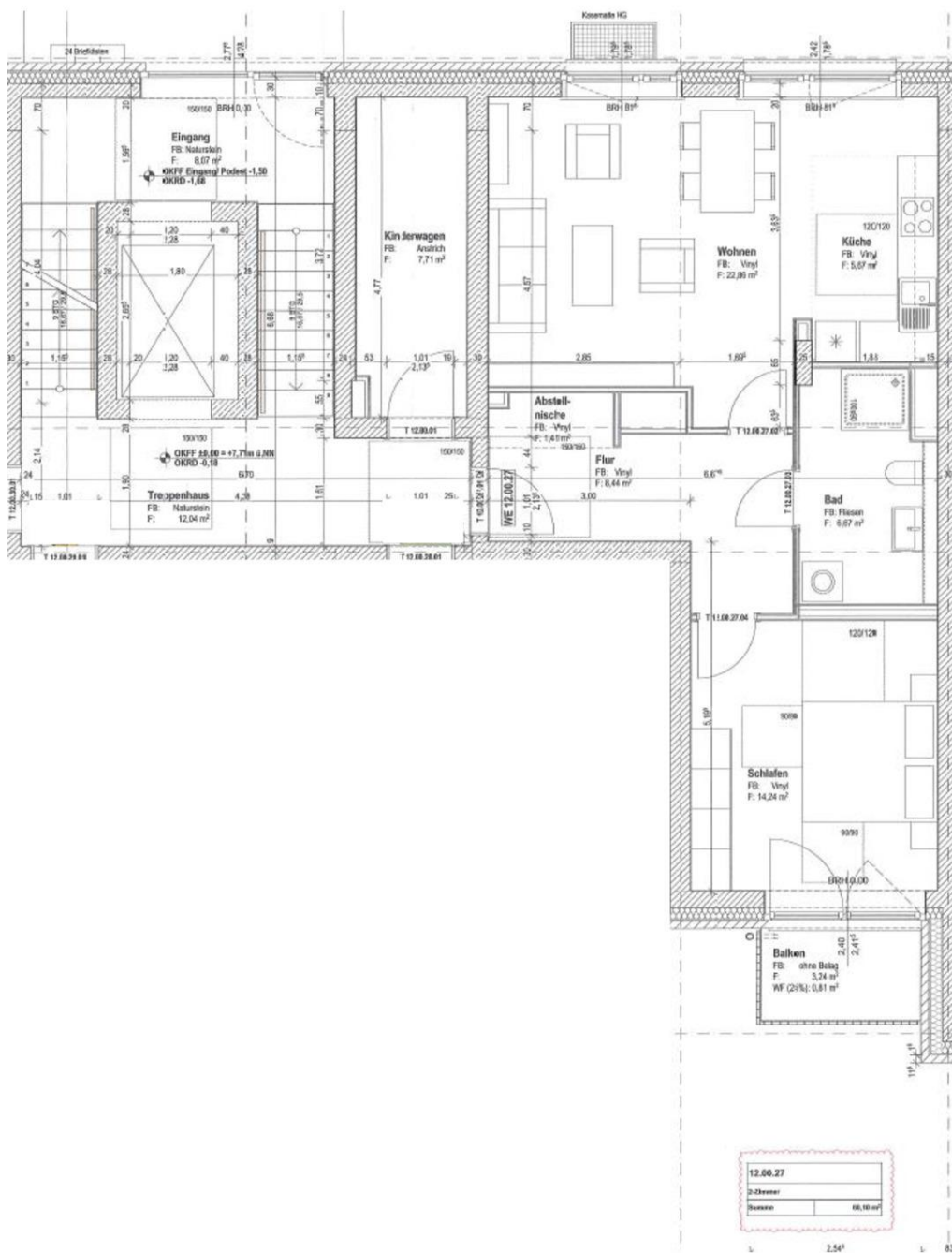
Exposé - Grundrisse

Wohnung 26 (3 Zimmer, 77,52 m², HG)



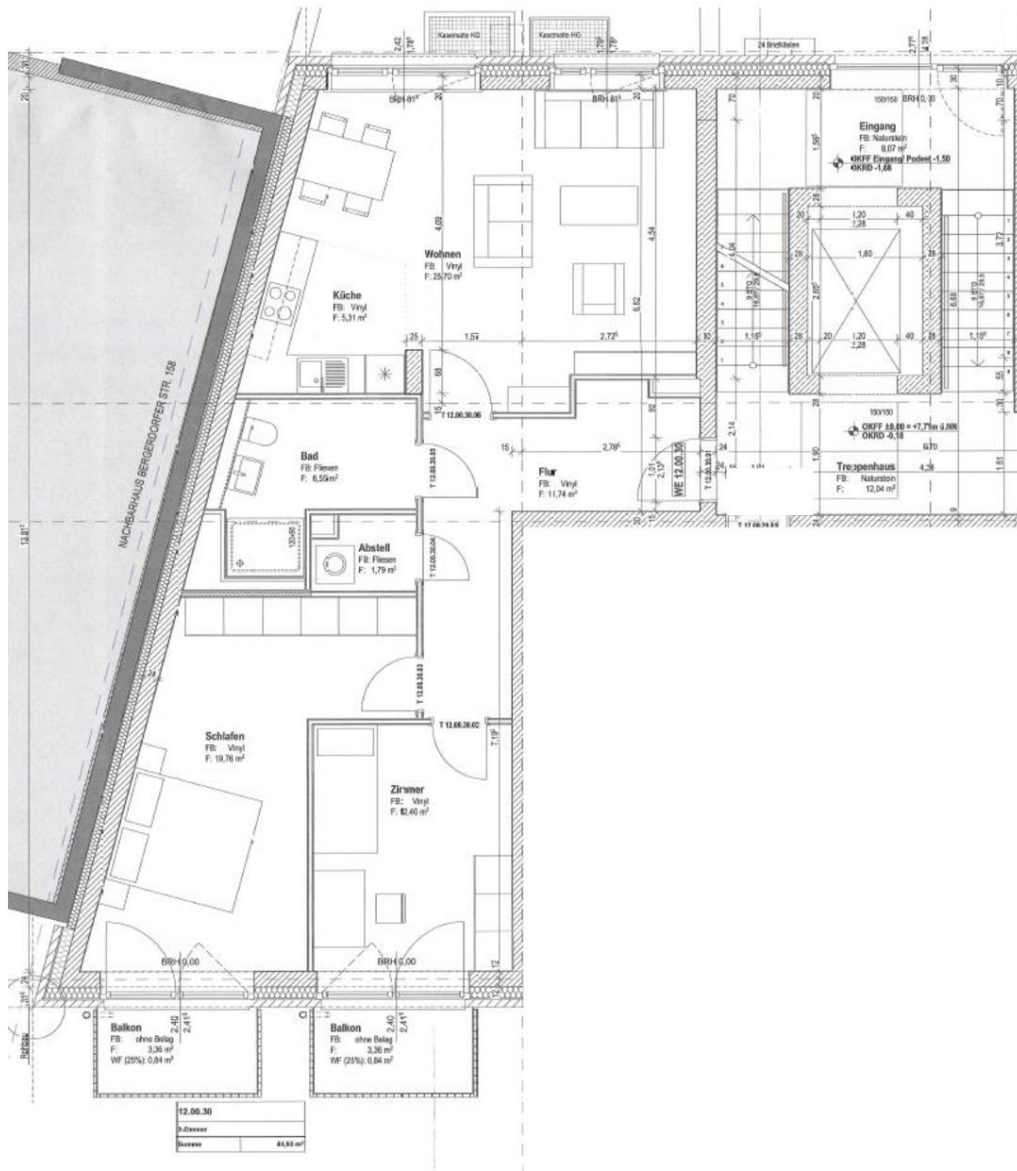
Exposé - Grundrisse

Wohnung 27 (2 Zimmer, 59,21 m², HP)



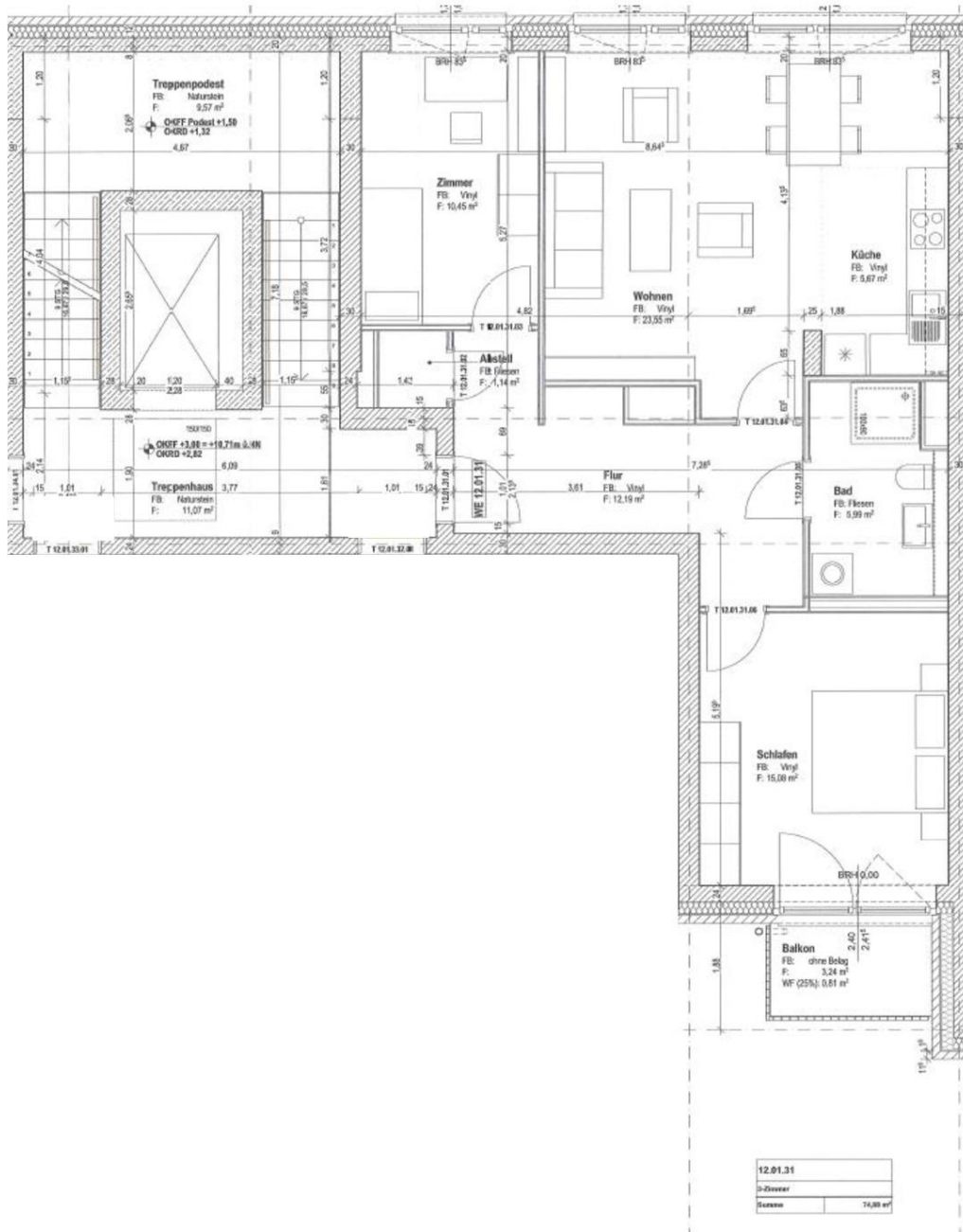
Exposé - Grundrisse

Wohnung 30 (3 Zimmer, 84,93 m², HP)



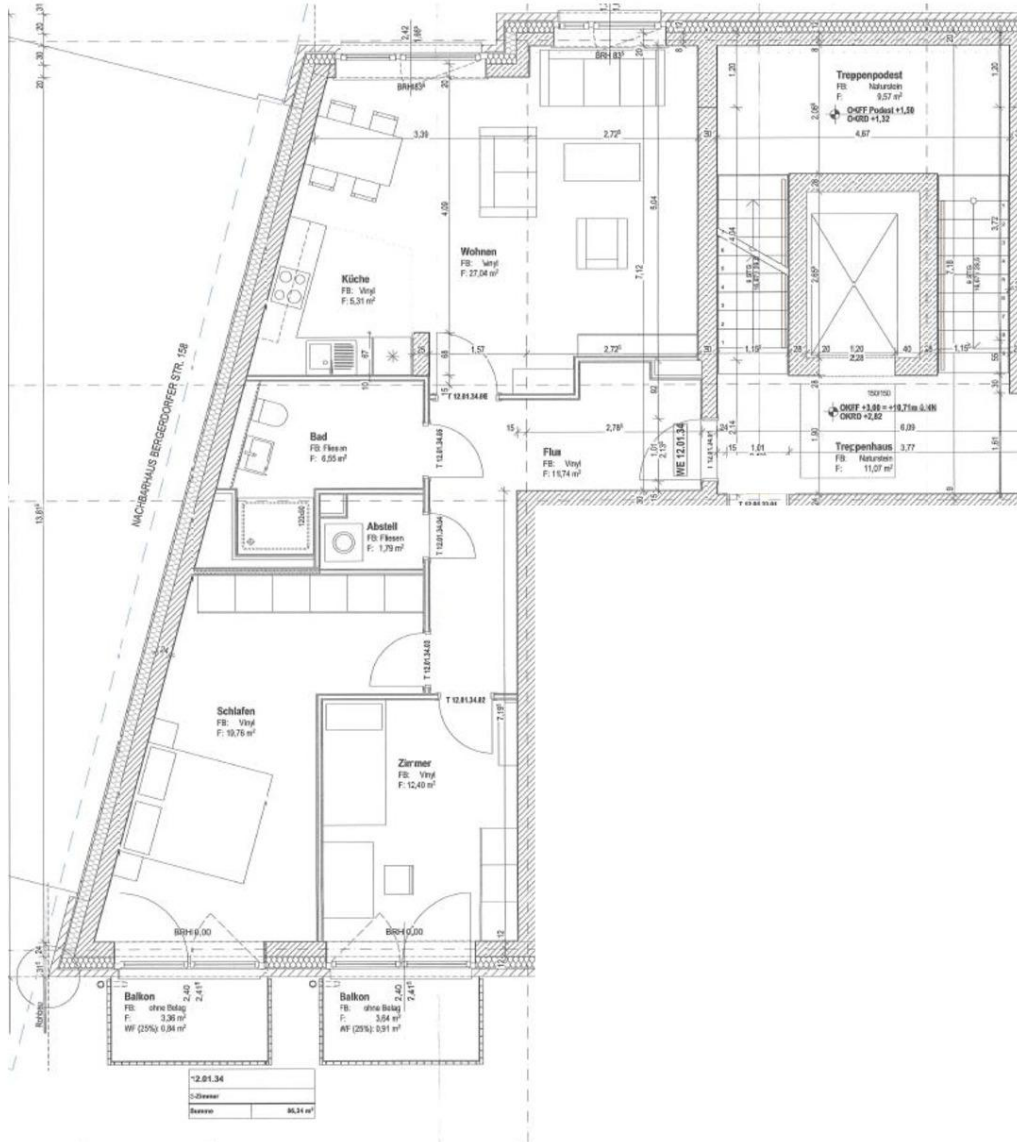
Exposé - Grundrisse

Wohnung 31 (3 Zimmer, 73,92 m², 1.OG)



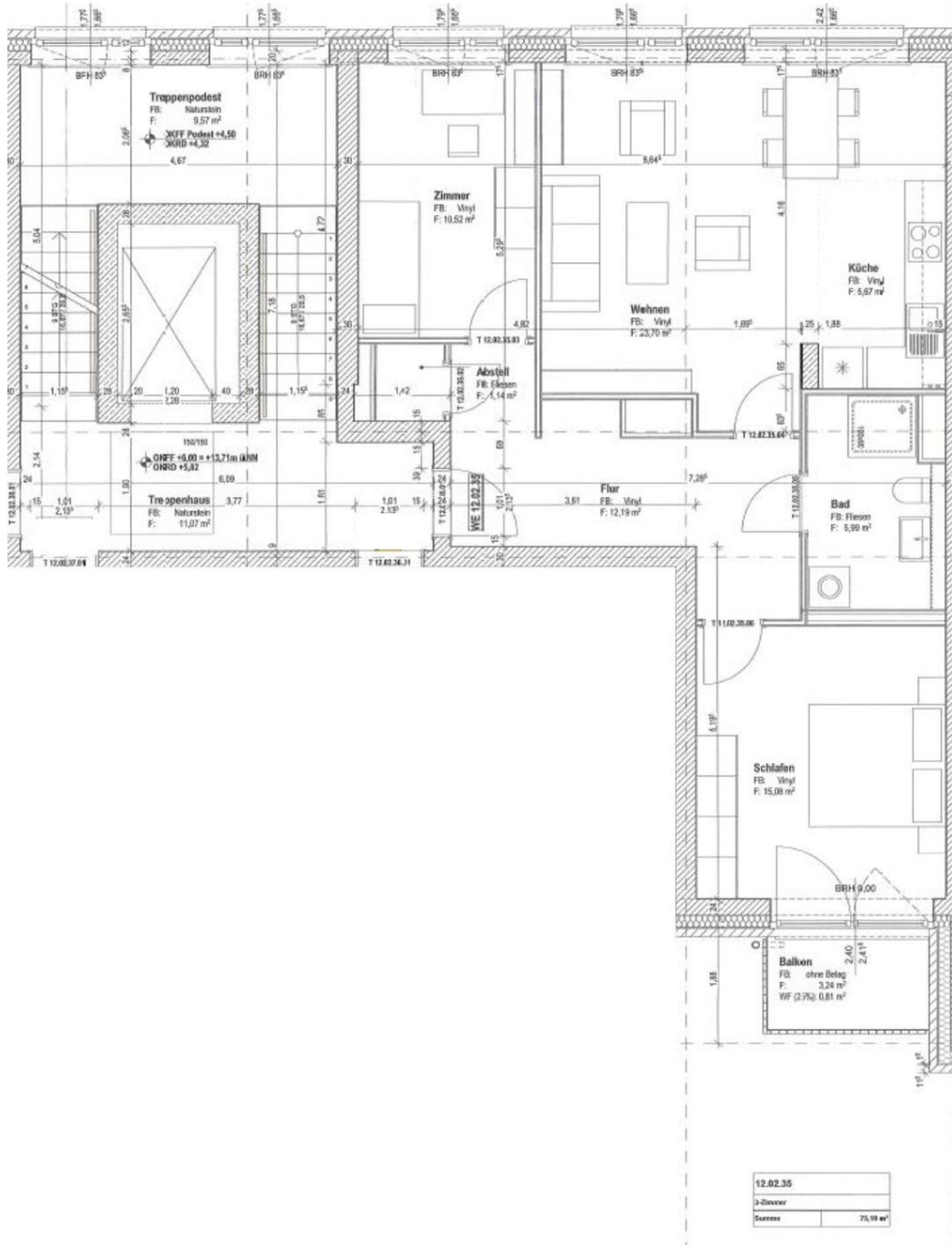
Exposé - Grundrisse

Wohnung 34 (3 Zimmer, 86,34 m², 1.OG)



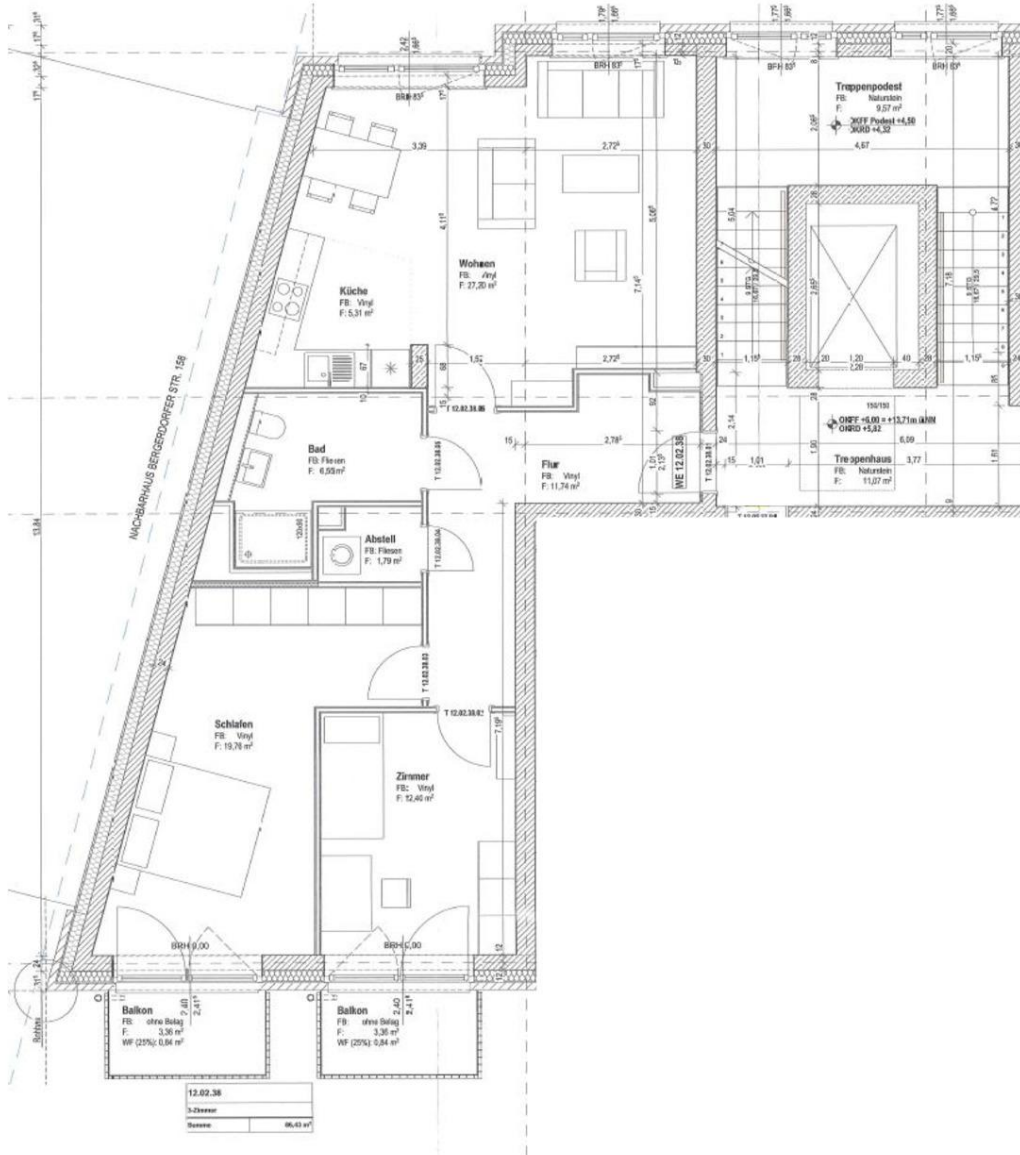
Exposé - Grundrisse

Wohnung 35 (3 Zimmer, 74,09 m², 2.OG)



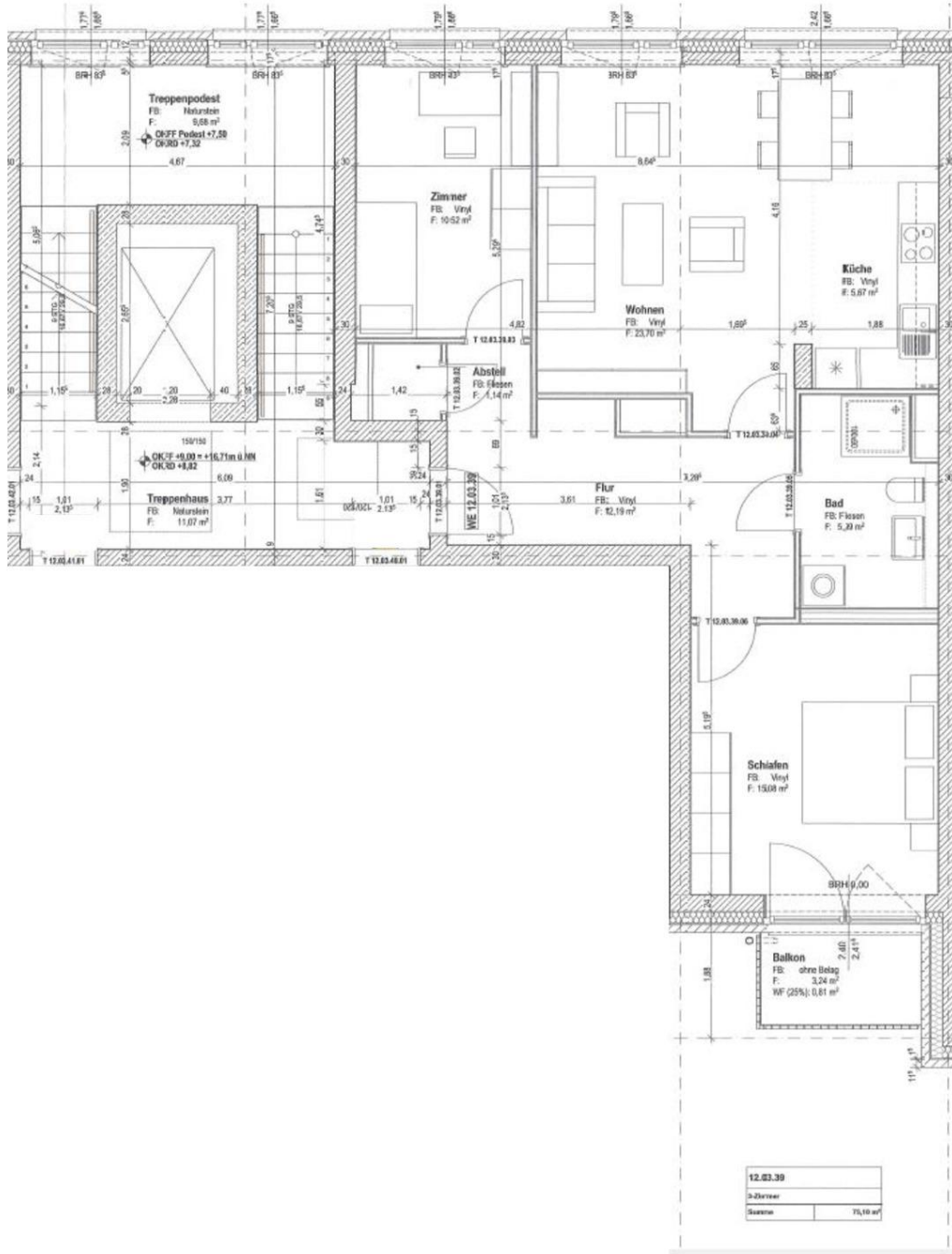
Exposé - Grundrisse

Wohnung 38 (3 Zimmer, 86,43 m², 2.OG)



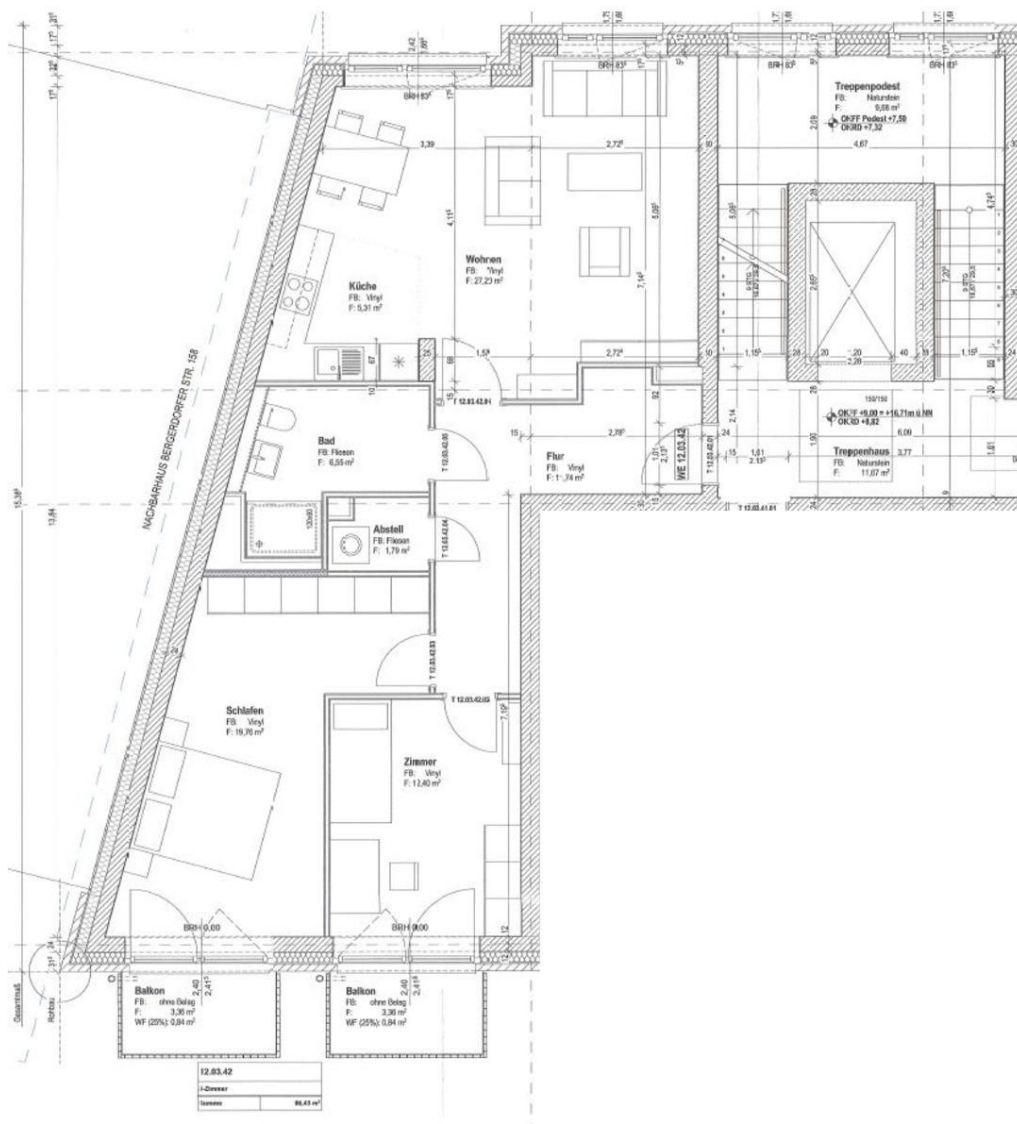
Exposé - Grundrisse

Wohnung 39 (3 Zimmer, 74,09 m², 3.OG)



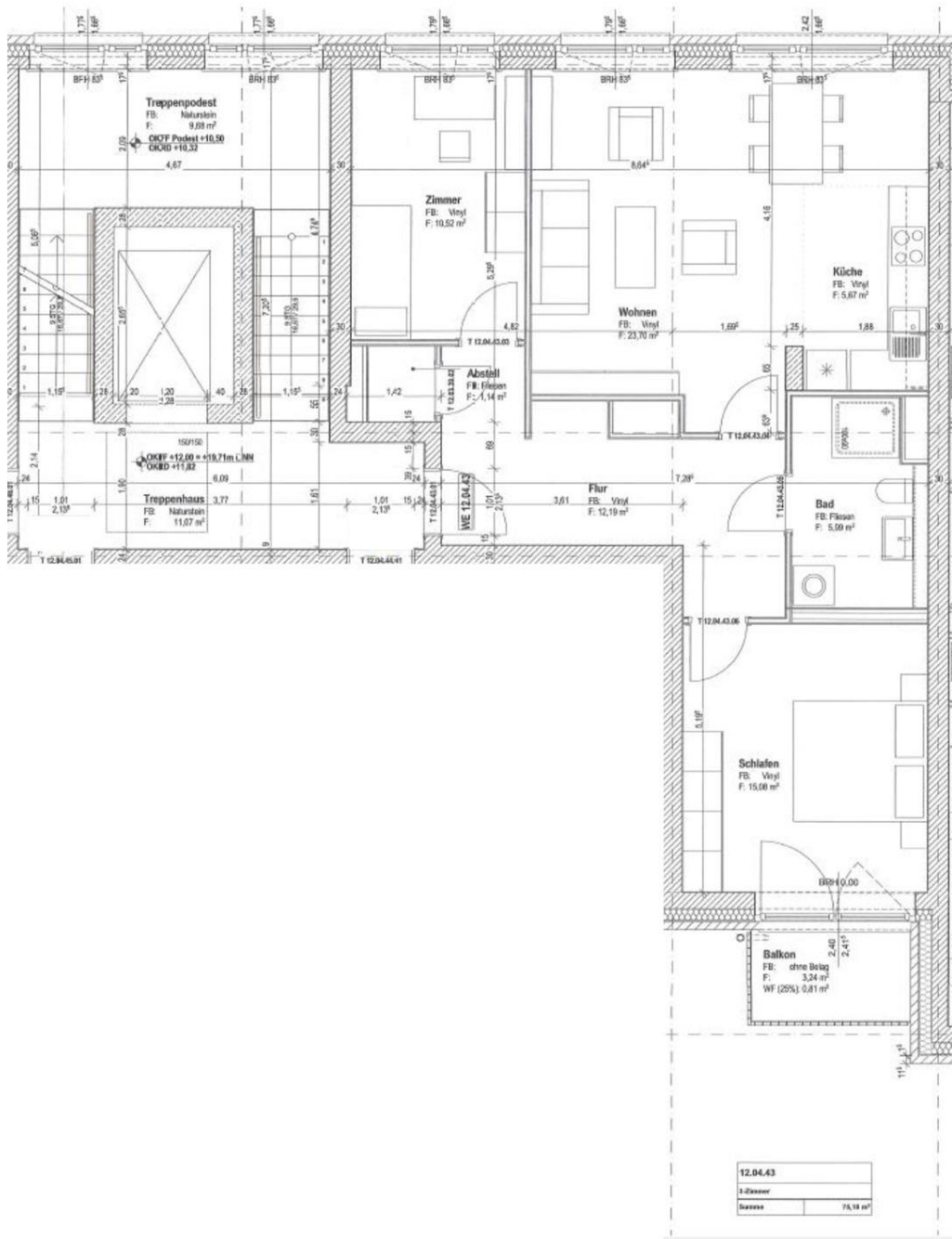
Exposé - Grundrisse

Wohnung 42 (3 Zimmer, 86,43 m², 3.OG)



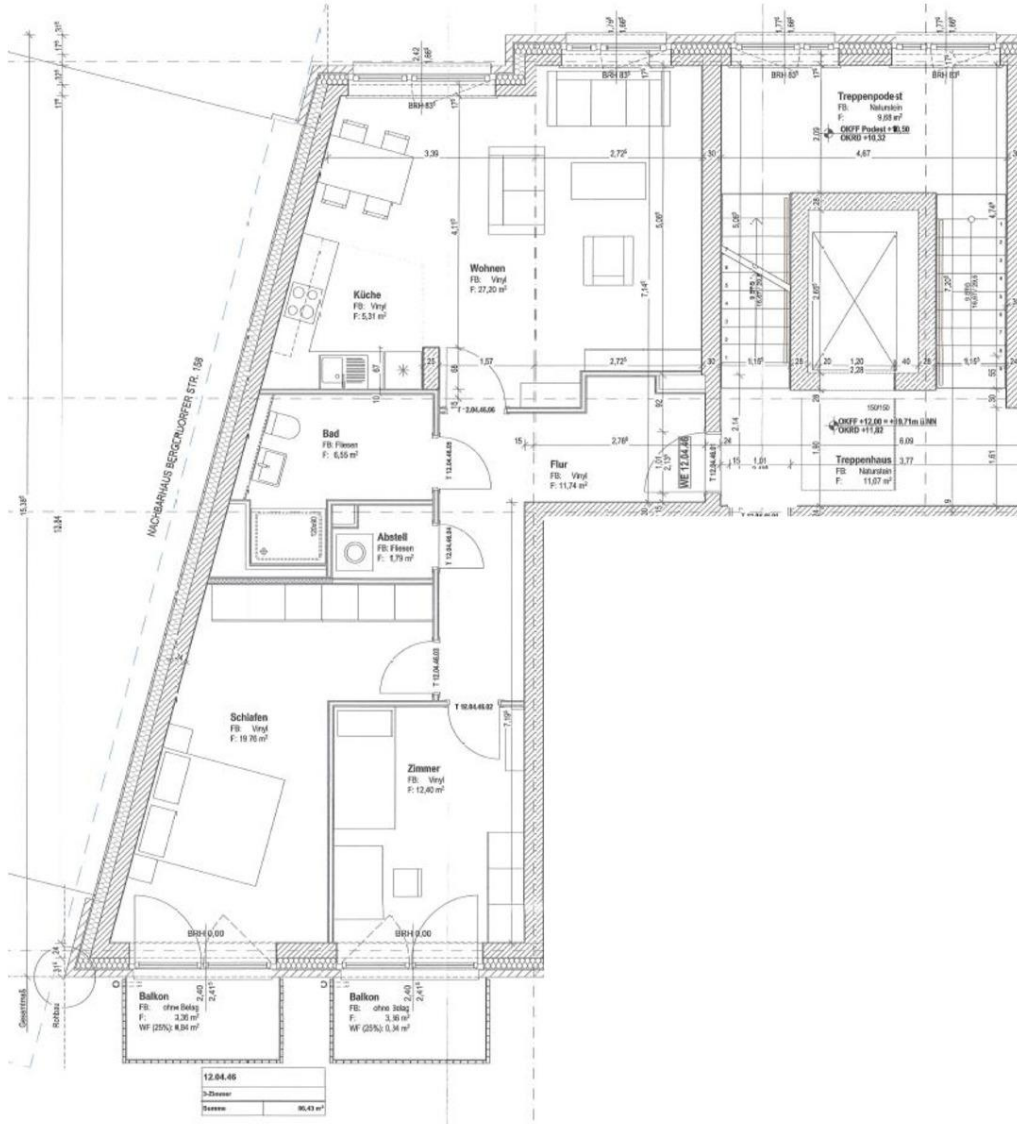
Exposé - Grundrisse

Wohnung 43 (3 Zimmer, 74,09 m², 4.OG)



Exposé - Grundrisse

Wohnung 46 (3 Zimmer, 86,43 m², 4.OG)



Exposé - Anhänge

1. Lageplan und Wohnungslisten

Lageplan



Wohnungsliste Haus 162

Haus	WE Nr.	Lage	Zimmer	m ²	Netto-Kaltmiete	Heizkosten	Betriebskosten	Gesamt-miete	Mietbeginn
162	3	HP	2	61,65	1.200 €	30 €	185 €	1415 €	01.02.2025
162	6	HP	2	66,4	1.260 €	33 €	197 €	1.490 €	01.02.2025
162	7	1.OG	3	75,29	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.02.2025
162	10	1.OG	2	67,68	1.260 €	33 €	197 €	1.490 €	01.02.2025
162	11	2.OG	3	75,73	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.02.2025
162	14	2.OG	2	67,85	1.260 €	33 €	197 €	1.490 €	01.02.2025
162	15	3.OG	3	75,73	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.02.2025
162	18	3.OG	2	67,85	1.260 €	33 €	197 €	1.490 €	01.02.2025
162	19	4.OG	3	75,73	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.02.2025
162	22	4.OG	2	67,28	1.260 €	33 €	197 €	1.490 €	01.02.2025
162	23	SG	3	75,73	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.02.2025
162	24	SG	3	80,48	1.500 €	40 €	240 €	1.780 €	01.02.2025

Wohnungsliste Haus 160

Haus	WE Nr.	Lage	Zimmer	m ²	Netto-Kaltmiete	Heizkosten	Betriebskosten	Gesamt-miete	Mietbeginn
160	26	HG	3	77,52	1.425 €	38 €	225 €	1.688 €	01.01.2025
160	27	HP	2	59,21	1.155 €	30 €	175 €	1.360 €	01.01.2025
160	30	HP	3	84,93	1600 €	42 €	255 €	1.897 €	01.01.2025
160	31	1.OG	3	73,92	1.400 €	37 €	220 €	1.657 €	01.01.2025
160	34	1.OG	3	86,34	1600 €	42 €	255 €	1.897 €	01.01.2025
160	35	2.OG	3	74,09	1.400 €	37 €	220 €	1.657 €	01.01.2025
160	38	2.OG	3	86,43	1600 €	42 €	255 €	1.897 €	01.01.2025
160	39	3.OG	3	74,09	1.400 €	37 €	220 €	1.657 €	01.01.2025
160	42	3.OG	3	86,43	1600 €	42 €	255 €	1.897 €	01.01.2025
160	43	4.OG	3	74,09	1.400 €	37 €	220 €	1.657 €	01.01.2025
160	46	4.OG	3	86,43	1600 €	42 €	255 €	1.897 €	01.01.2025
160	47	SG	3	74,71	1.400 €	37 €	220 €	1.657 €	01.01.2025
160	48	SG	3	81,91	1.500 €	40 €	240 €	1.780 €	01.01.2025