

Schönes, ruhiges Dulsberg – 2-Zimmer Wohnung
mit erstklassigem Zuschnitt!



Immo ID: 7625

22049 Hamburg-Dulsberg

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5800
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1959
PLZ	22049
Ort	Hamburg-Dulsberg
Stadtteil	Dulsberg
Land	Deutschland
Wohnfläche	50,00m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Hausgeld	245,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	135,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	10.09.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1959

Beschreibung

Im Jahre 1959/60 wurde diese gepflegte Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 53 Wohneinheiten, verteilt auf vier Eingänge, errichtet. Die hier zum Verkauf stehende 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Stock.

Das Gebäude ist voll unterkellert - hier können die Bewohner auf einen Wasch-/Trocken- und Fahrradraum zurückgreifen. Zudem steht dieser Wohnung ein eigener Kellerraum (ca. 7-8 m²) zur Verfügung.

Zuletzt wurden die doppelt verglasten Kunststoff-Fenster im Jahre 1990 ausgetauscht bzw. erneuert.

Das Gebäude wird beheizt über eine Ölzentralheizungsanlage (Baujahr 2000). Zudem wird das Warmwasser mit einer im Badezimmer befindlichen Gasstrahltherme erzeugt.

Das monatliche Wohngeld dieser Wohnung beträgt zurzeit € 245,00 inkl. Heizkosten, Wasser und Instandhaltungsrücklage.

Angaben zum Energiepass:
V-Öl-135,0 kWh-E

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten und aufstrebenden Hamburger Stadtteil Dulsberg in absolut ruhiger Wohnlage.

Die U-Bahnstation Alter Teichweg erreicht man fußläufig in gerade einmal fünf und Geschäfte für den täglichen Bedarf (an der Krausestraße) in zehn Gehminuten. Größere Einkäufe lassen sich wohl bestens entweder im "Wandsbeker Quarré" oder in der "Hamburger Meile" erledigen, welche mit dem Auto im Handumdrehen zu erreichen sind.

In naher Umgebung befinden sich eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten (Sportvereine, Fitnessstudios etc.) und entlang der Osterbek lassen sich die Spazierwege an Wochenenden oder an Feierabenden perfekt genießen.

Das Angebot an Schulen aller Art und Kindergärten ist bestens gegeben und mit dem Fahrrad in kürzerer Entfernung vorhanden.

Ausstattung

Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand und müsste lediglich - hier und da - ein wenig "aufgepäppelt" werden.

Das Duschbad, der Flur und der Küchenraum wurden im Jahr 2006 mit neuem Fliesenboden ausgestattet.

Die Küche erhielt ein exakt zugeschnittenes Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken. Die E-Geräte bedürfen allerdings einer Erneuerung; im Badezimmer sind das Toilettenbecken und die Duschtrennung wohl zu erneuern.

Das Wohnzimmer, von dem auch der gemütliche Balkon zu erreichen ist, befindet sich auf Buchenparkett; im Schlafbereich Laminatboden im Buchendekor.

Eine sehr praktische Abstellnische geht vom Flur der Wohnung ab.

Die Wände und Decken sind mit Raufasertapeten dekoriert - diese müssten neu gestrichen werden.

Bildergalerie

Hausansicht



Grundriss



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Duschbad



Bad



Haus



Flur



Frontansicht



Hausseite



Balkonpanorama





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

E-Mail: [knut.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:knut.witthoeft@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.