

Hamburg – Tonndorf

# Kompakt. Komfortabel. Zuhause! 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon in Tonndorf

Objektnummer: 25252003-M

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25252003-M
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998

Mietpreis	800 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

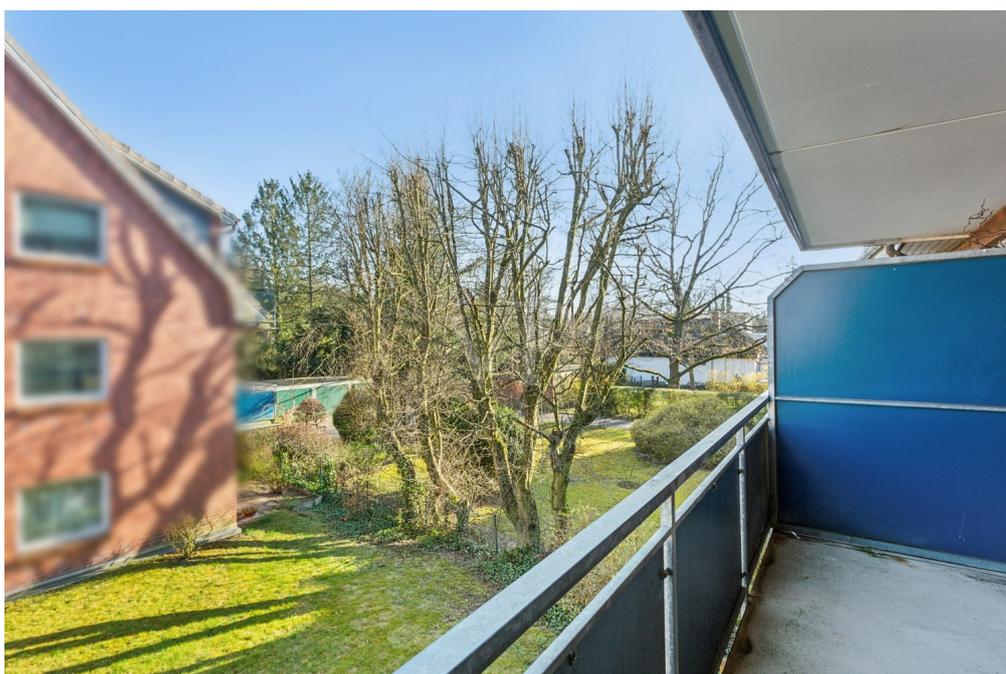
Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	82.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

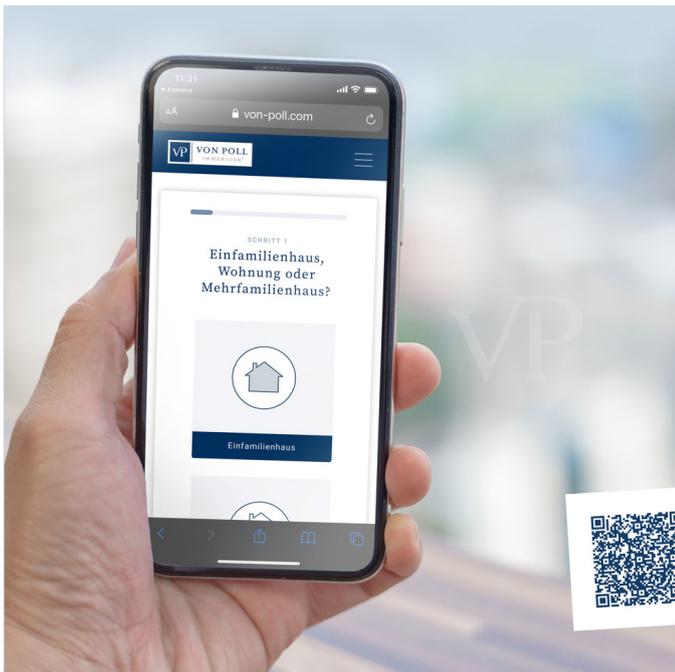
Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1998 bietet auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Lage und eine praktische Raumaufteilung legen.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung – hell, einladend und mit direktem Zugang zu einem großzügigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss – praktisch und platzsparend.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung: In unmittelbarer Nähe zum Studio Hamburg profitieren Sie von kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Lage vereint urbanes Leben mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Ein eigener Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten – ein nicht zu unterschätzender Vorteil in diesem Teil Hamburgs, wo Parkraum oft knapp ist.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein gutes Wohngefühl, sondern auch ein attraktives Gesamtpaket in einer gefragten Lage.

Zu der Immobilie gehört ein Stellplatz, dieser kostet Sie pro Monat 99,00€.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ausstattung und Details

- vermietet
- Nettokaltmiete pro Monat: ca. 720,00€
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Rücklage Stand 31.12.2023: ca. 105.000,00€

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Alles zum Standort

Tonndorf liegt im grünen und ruhigen Osten Hamburgs direkt an der Wandse und gehört zum Bezirk Hamburg-Wandsbek. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe im neu errichteten Einkaufszentrum Tondo sowie in verschiedenen Supermärkten. Viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistungen und Ärzten sind ebenfalls vorhanden.

Kindergärten und alle vorhandenen Schulformen, wie das Gymnasium Tonndorf oder die Katholische Grundschule Farmsen, machen Tonndorf zu einem familienfreundlichen Stadtteil.

Diverse Sportvereine, das UCI-Smartcity-Kino und das Freizeitbad Ostende gestalten das Leben für Jung und Alt abwechslungsreich und interessant.

Der Bahnhof Hamburg-Tonndorf ermöglicht Ihnen mit der RB81 eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt. Die Fahrtzeit beträgt ca. 10 Minuten. Diverse Buslinien sind ebenfalls vor Ort. Die Fahrtzeit mit dem PKW in die Innenstadt beträgt über die B75 ca. 15 Minuten. Die nächste Autobahnanschlussstelle ‚Jenfeld‘ ist ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25252003-M - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)