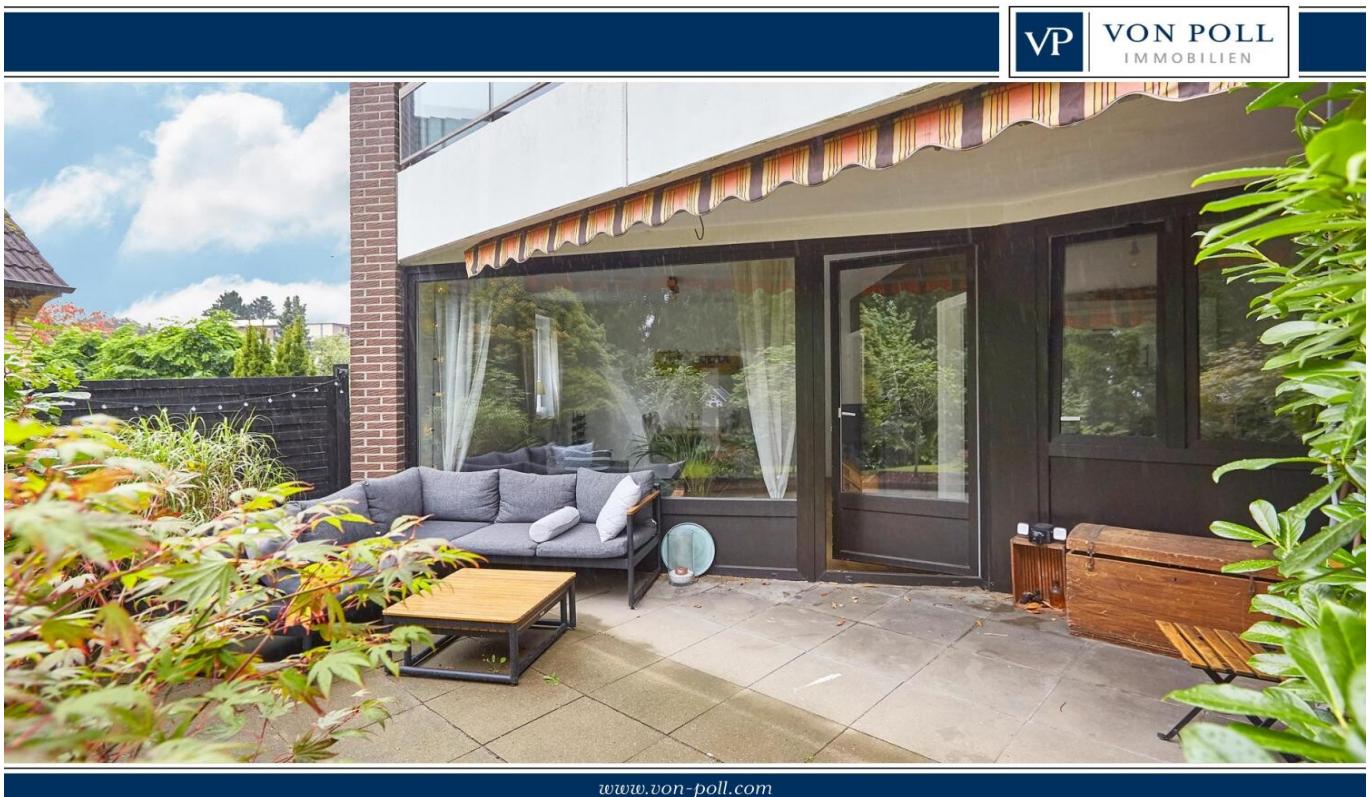


Hamburg – Tonndorf

Urban and cozy – a future-proof investment

Property ID: 25197022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

At a glance

Property ID	25197022
Living Space	ca. 61 m²
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	152.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.01.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

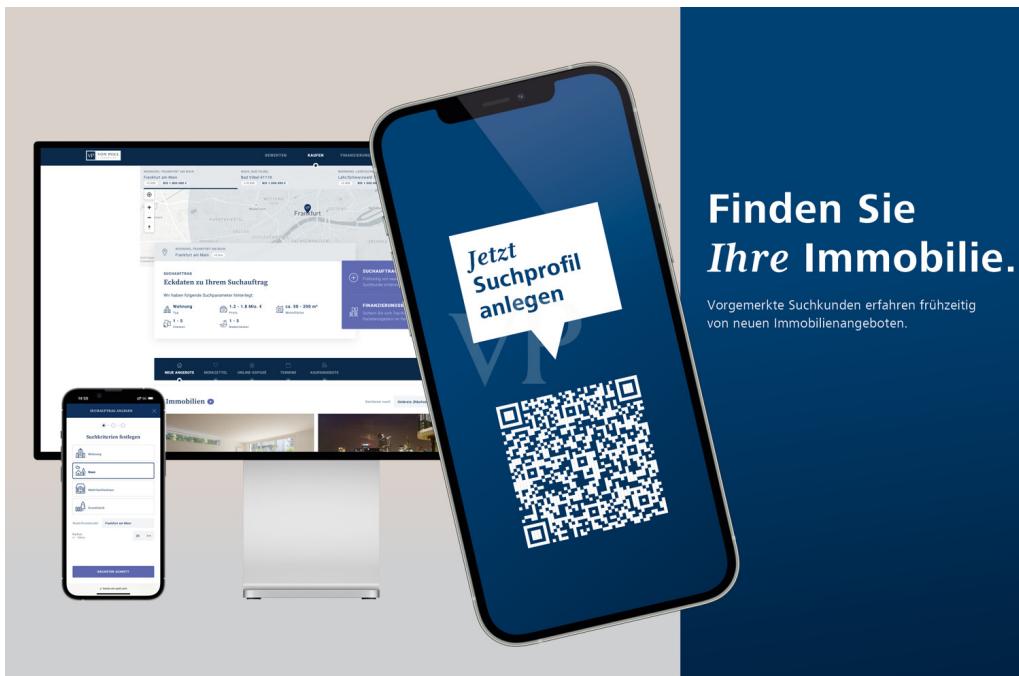
Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



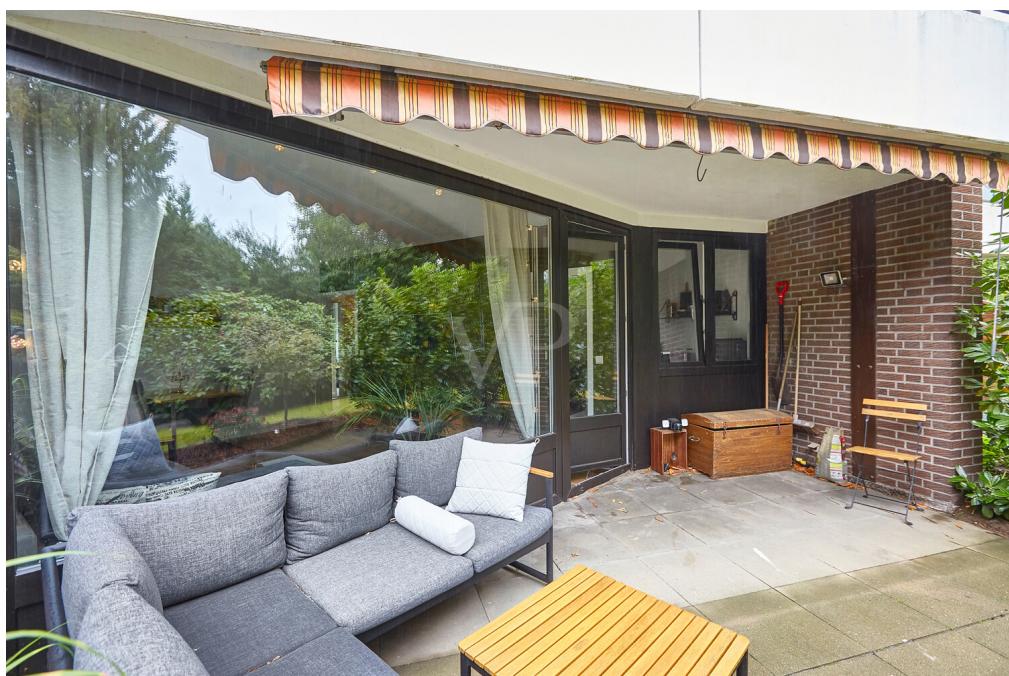
Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



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 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.



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



VP | **VON POLL**
IMMOBILIEN



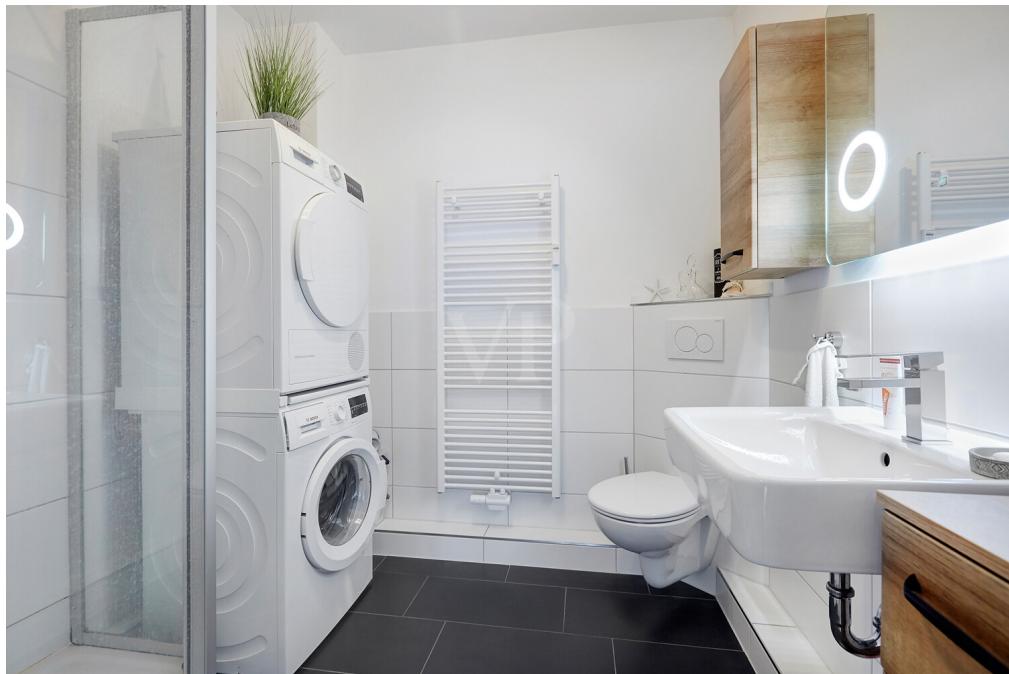
Marcel Karstens
Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber
T: 040 - 27 14 27 80
marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



**WIR SIND
FÜR SIE DA**

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

VP

Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.

**IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS**
Baufinanzierungsspezialist

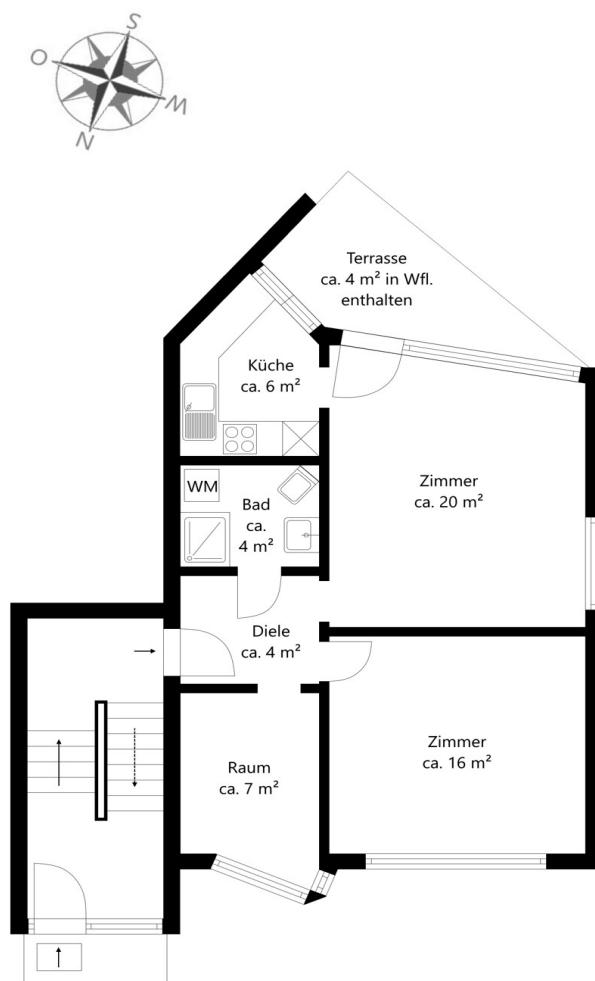
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

A first impression

This charming ground-floor apartment is located in a well-maintained residential complex with 10 units, built in 1978. The apartment offers approximately 61 m² of living space spread across 2.5 rooms. A few steps lead to the apartment entrance. The hallway welcomes you with a contemporary ambiance and provides access to the rooms and the bathroom. The bright living and dining area is illuminated from two sides. The large windows opening onto the south-facing terrace offer a lovely view of the surrounding greenery. The terrace is partially covered with an awning and enclosed on one side by a privacy screen. This provides a comfortable outdoor retreat, enhancing the overall living experience. The kitchen adjoins the living area in a separate, open-plan room. The fitted kitchen features light-colored cabinets and a dark countertop, and is equipped with modern appliances. The bedroom offers ample space and storage at approximately 16 m². A smaller room is currently used as a dressing room, but could also be set up as a home office, depending on individual needs. The living areas have been attractively finished with wide-plank vinyl parquet flooring. The windows have already been replaced and white interior doors installed. The shower room has been modernized with dark floor tiles and large-format white wall tiles and features a towel warmer and a washing machine connection. The apartment includes a parking space in the underground garage and a private cellar storage room. The building's heating system was replaced in 2024 with a Viessmann gas condensing boiler. The apartment is currently rented; we would be happy to discuss the details with you in person.

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger und guter Lage von Tonndorf, einem Stadtteil im grünen Osten Hamburgs. Tonndorf gehört zum Bezirk Hamburg-Wandsbek, die namengebende Wandse fließt direkt durch den Stadtteil und schlängelt sich, von einem Wanderweg begleitet, bis in das Hamburger Zentrum, wo sie in die Außenalster mündet. Das Freibad Ostende, eine ehemalige Tongrube, ist an schönen Sommertagen ein beliebtes Ausflugsziel. Zum Freibad gehören ein Sandstrand und eine Liegewiese.

Gleichzeitig präsentiert sich der Stadtteil urban und ist über die Grenzen hinaus bekannt als Standort des Studio Hamburg. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe im neu errichteten Einkaufszentrum Tondo sowie in verschiedenen Supermärkten und Geschäften entlang der Tonndorfer Hauptstraße. Viele Restaurants sowie ein breites Angebot an Dienstleistungen und Ärzten sind ebenfalls vorhanden.

Der Bahnhof Tonndorf ist fußläufig zu erreichen, es besteht eine hervorragende Anbindung mit der Regionalbahn RB81 an die Hamburger Innenstadt mit einer Fahrtzeit von nur etwa 12 Minuten, in die andere Richtung erreichen Sie Ahrensburg und das weitere Umland. Verschiedene Buslinien stehen darüber hinaus zur Verfügung und fahren die umliegenden Stadtteile an. Mit dem Pkw erreicht man die Anschlussstelle Hamburg-Jenfeld der Autobahn A24 in kurzer Zeit. Das Hamburger Umland bis zu den Stränden der Ostsee erschließt sich so bequem über die A1.

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com