

Hamburg – Tonndorf

Compact. Comfortable. Home! 2-room apartment with balcony in Tonndorf

Property ID: 25252003-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

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

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

At a glance

Property ID	25252003-1
Living Space	ca. 46 m²
Floor	1
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1998

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

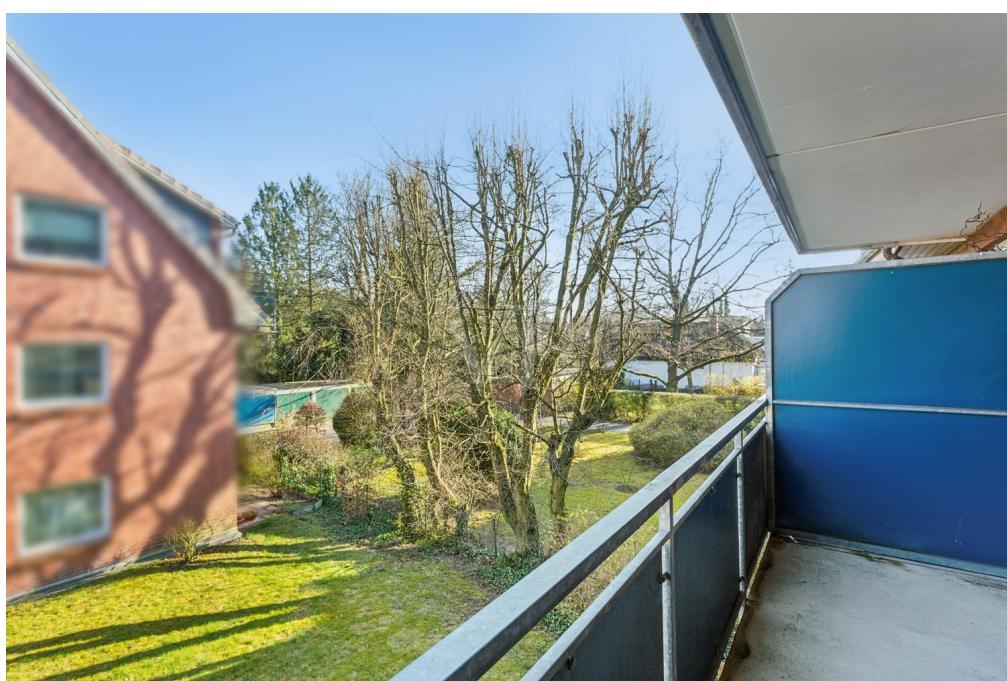
Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	82.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.09.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

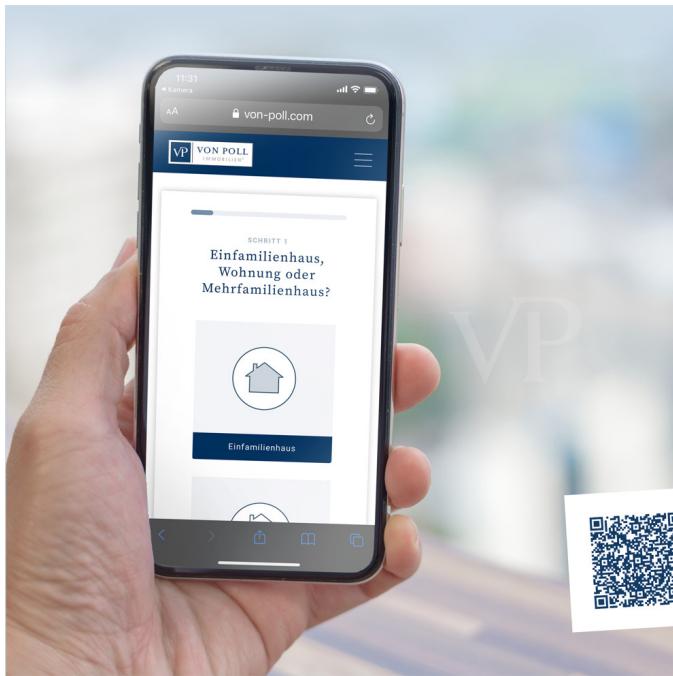
Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25252003-1 - 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 Marktzeitwert 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

The property



Property ID: 25252003-1 - 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

**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

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Floor plans

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

A first impression

This charming apartment, built in 1998, offers approximately 46 square meters of living space with everything you need for comfortable living. It is ideal for singles or couples who value a good location and a practical layout. The open-plan living and kitchen area forms the heart of the apartment – bright, inviting, and with direct access to a spacious balcony, perfect for relaxing outdoors. The quiet bedroom provides a cozy retreat. The interior bathroom features a bathtub and a washing machine connection – practical and space-saving. The excellent transport links are a particular highlight: Located in close proximity to Studio Hamburg, you benefit from short distances to public transport, shopping facilities, and leisure activities. The location combines urban living with a pleasant residential environment. A private parking space is already included in the purchase price – a significant advantage in this part of Hamburg, where parking is often scarce. This property offers not only a comfortable living experience but also an attractive overall package in a sought-after location. Come and see for yourself – we look forward to hearing from you!

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Details of amenities

- vermiertet
- Nettokaltmiete pro Monat: ca. 800,00€
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Rücklage Stand 31.12.2023: ca. 105.000,00€

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

All about the location

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 Fahrzeit mit dem PKW in die Innenstadt beträgt über die B75 ca. 15 Minuten. Die nächste Autobahnanschlussstelle ‚Jenfeld‘ ist ca. 10 Fahrminuten entfernt.

Property ID: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 82.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25252003-1 - 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