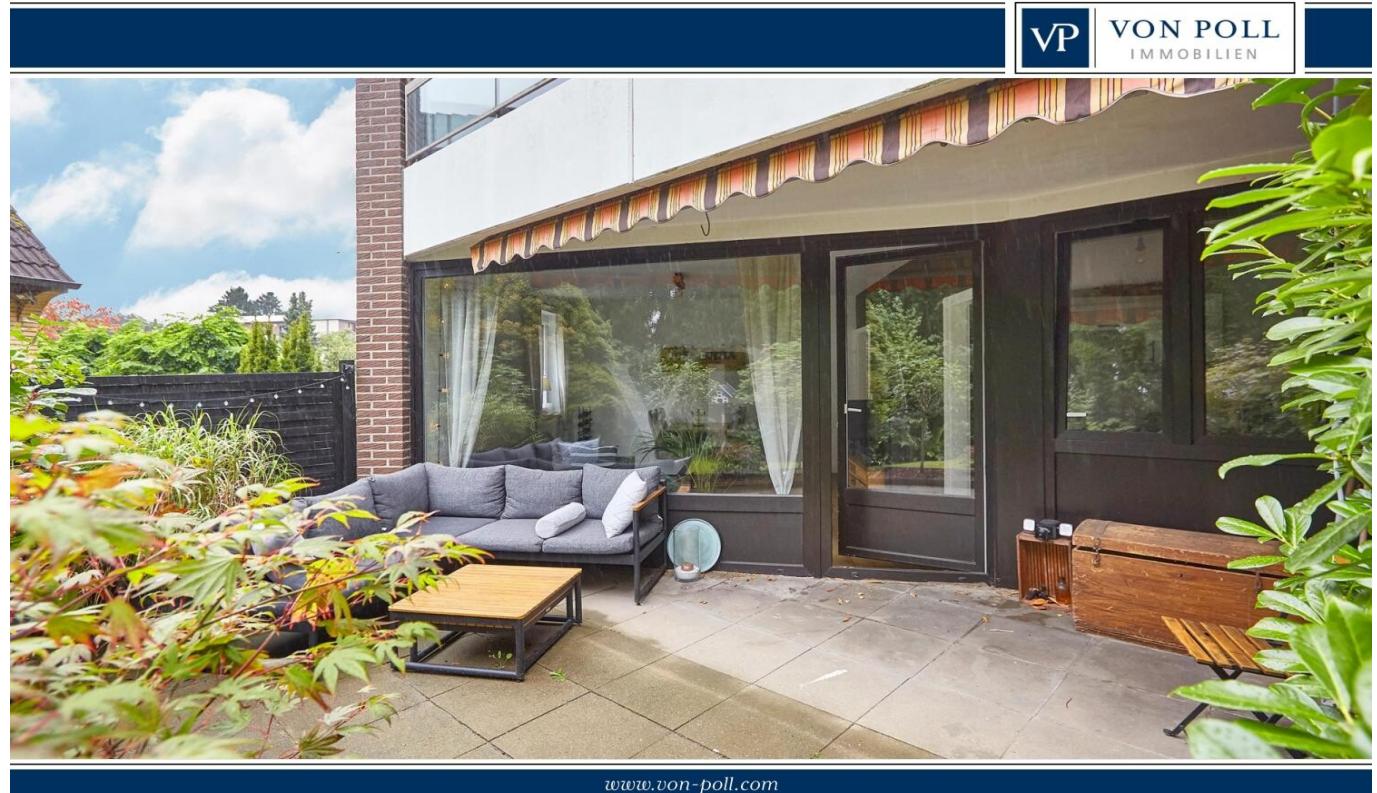


Hamburg – Tonndorf

## Urbano y acogedor: una inversión a prueba de futuro

**Número de propiedad: 25197022**



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

**PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2.5**

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25197022
Superficie habitable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	285.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.01.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978

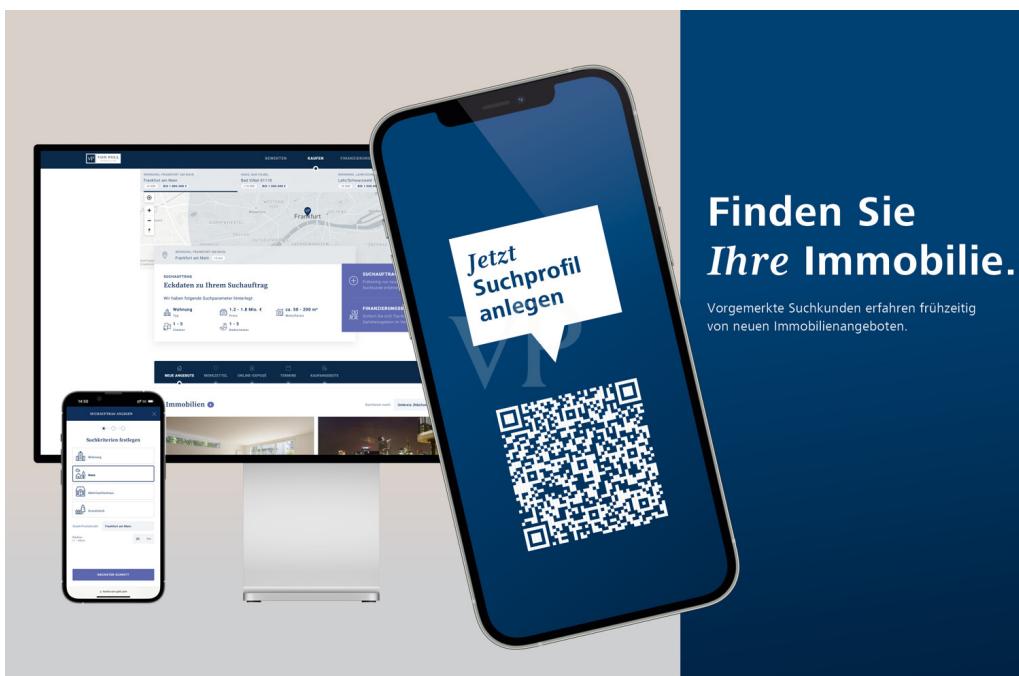
Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



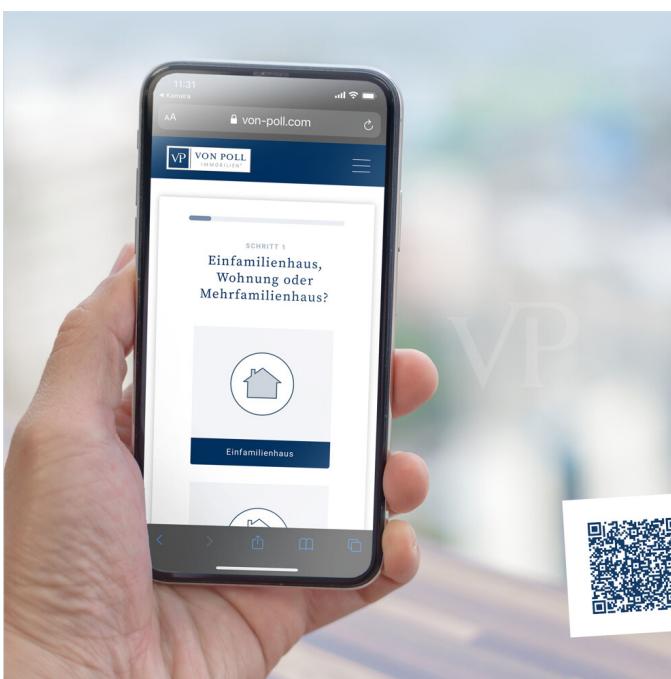
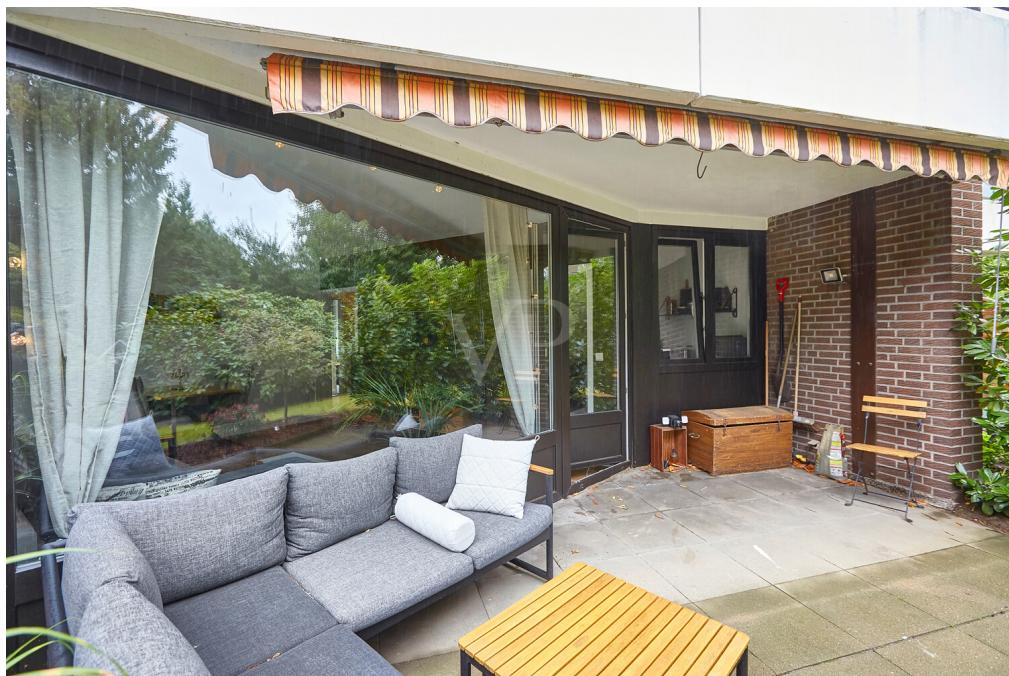
Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



**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.

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad

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

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



Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propiedad



**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**

A portrait of a man in a dark suit and tie, identified as Sebastian Plass.

Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.

**IHR ANSPRECHPARTNER:  
SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

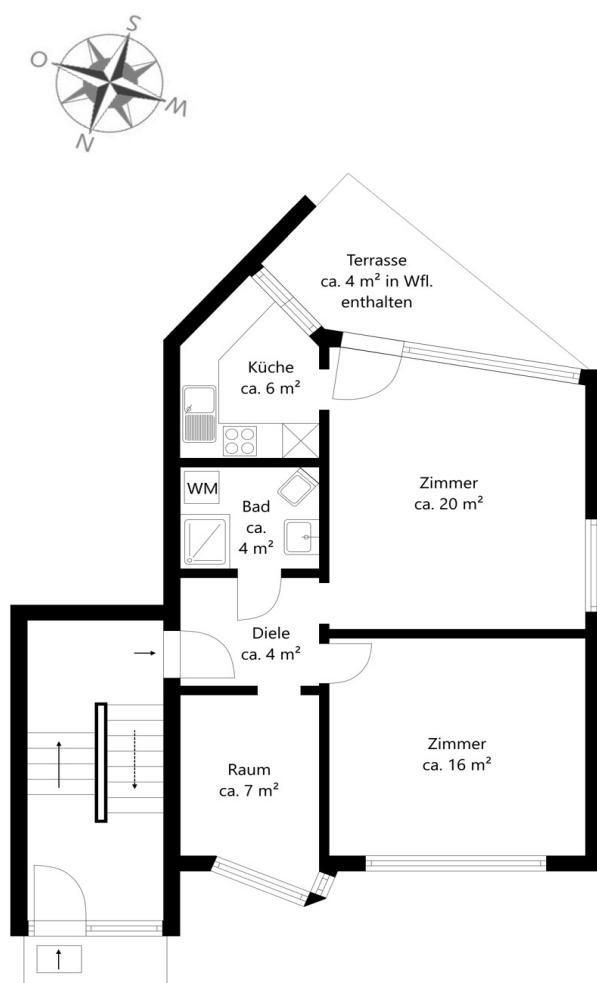
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Una primera impresión

Este encantador apartamento en planta baja se encuentra en un complejo residencial bien cuidado de 10 unidades, construido en 1978. El apartamento ofrece aproximadamente 61 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en 2,5 habitaciones. Unos pocos escalones conducen a la entrada. El recibidor le da la bienvenida con un ambiente contemporáneo y da acceso a las habitaciones y al baño. El luminoso salón-comedor cuenta con iluminación por ambos lados. Los grandes ventanales que dan a la terraza orientada al sur ofrecen una hermosa vista de la vegetación circundante. La terraza está parcialmente cubierta con un toldo y cerrada por un lado con una mampara de privacidad. Esto proporciona un cómodo refugio al aire libre, mejorando la experiencia de vida en general. La cocina se encuentra junto al salón en una estancia independiente y diáfana. La cocina está equipada con armarios de colores claros y una encimera oscura, y está equipada con electrodomésticos modernos. El dormitorio ofrece amplio espacio de almacenamiento con aproximadamente 16 m<sup>2</sup>. Una habitación más pequeña se utiliza actualmente como vestidor, pero también podría habilitarse como despacho, según las necesidades individuales. Las zonas de estar cuentan con un atractivo acabado con suelos de parqué vinílico de lamas anchas. Ya se han sustituido las ventanas y se han instalado puertas interiores blancas. El baño se ha modernizado con suelos de baldosas oscuras y azulejos blancos de gran formato en las paredes, e incluye un toallero eléctrico y conexión para lavadora. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento en el garaje subterráneo y un trastero privado en el sótano. La calefacción del edificio se sustituyó en 2024 por una caldera de condensación de gas Viessmann. El apartamento está actualmente alquilado; estaremos encantados de hablar personalmente con usted sobre los detalles.

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.1.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 152.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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