

Hamburg - Tonndorf

## Compacto. Cómodo. ¡Un hogar! Apartamento de 2 habitaciones con balcón en Tonndorf.

Número de propiedad: 25252003-1

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 46 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

**Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf**

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

Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## De un vistazo

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Número de propiedad  | 25252003-1            |
| Superficie habitable | ca. 46 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 1                     |
| Habitaciones         | 1.5                   |
| Dormitorios          | 1                     |
| Baños                | 1                     |
| Año de construcción  | 1998                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 235.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado  |
| Certificado energético válido hasta | 18.09.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 82.30 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1998                   |

Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## La propiedad

A promotional graphic for Von Poll Real Estate. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. A large smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The background is dark blue with white text.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## La propiedad



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: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25252003-1 - 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



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: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf**

## Una primera impresión

Este encantador apartamento, construido en 1998, ofrece aproximadamente 46 metros cuadrados de espacio habitable con todo lo necesario para una vida cómoda. Es ideal para personas solteras o parejas que valoran una buena ubicación y una distribución práctica. El salón-cocina de planta abierta constituye el corazón del apartamento: luminoso, acogedor y con acceso directo a un amplio balcón, perfecto para relajarse al aire libre. El tranquilo dormitorio ofrece un acogedor refugio. El baño interior cuenta con bañera y conexión para lavadora, un espacio práctico y compacto. Las excelentes conexiones de transporte son un punto a destacar: ubicado muy cerca de Studio Hamburg, disfrutará de corta distancia al transporte público, tiendas y actividades de ocio. La ubicación combina la vida urbana con un agradable entorno residencial. El precio de compra incluye una plaza de aparcamiento privada, una ventaja significativa en esta zona de Hamburgo, donde el aparcamiento suele ser escaso. Esta propiedad no solo ofrece una experiencia de vida cómoda, sino también una atractiva oferta integral en una ubicación privilegiada. ¡Venga a verlo usted mismo! ¡Esperamos tener noticias suyas!

**Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf**

## Otros datos

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.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25252003-1 - 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)**