

Hamburg – Tonndorf

## Urbain et chaleureux – un investissement d'avenir

CODE DU BIEN: 25197022



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

PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25197022
Surface habitable	ca. 61 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	285.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	152.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1978



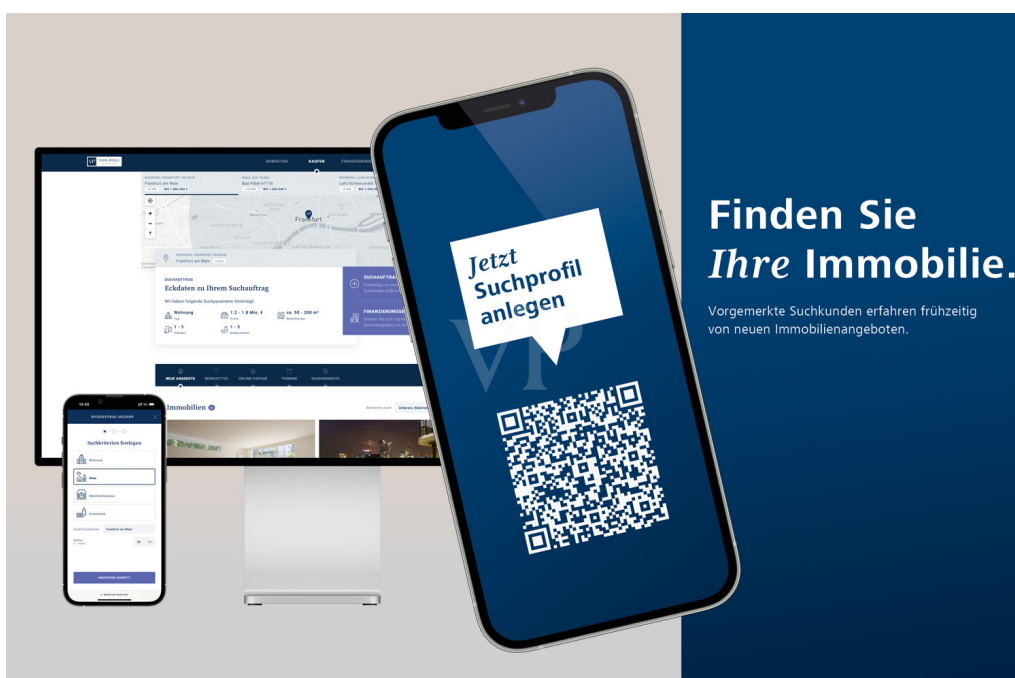
CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





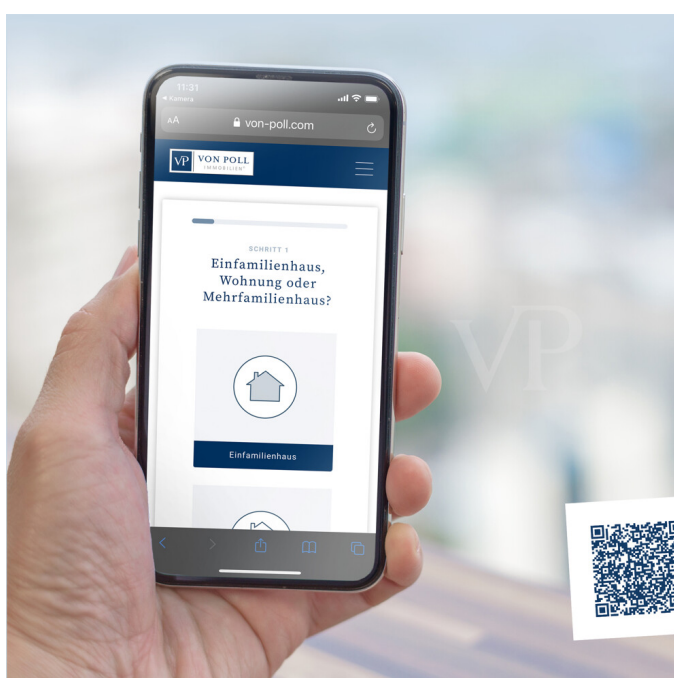
CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



### 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.



CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



### 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

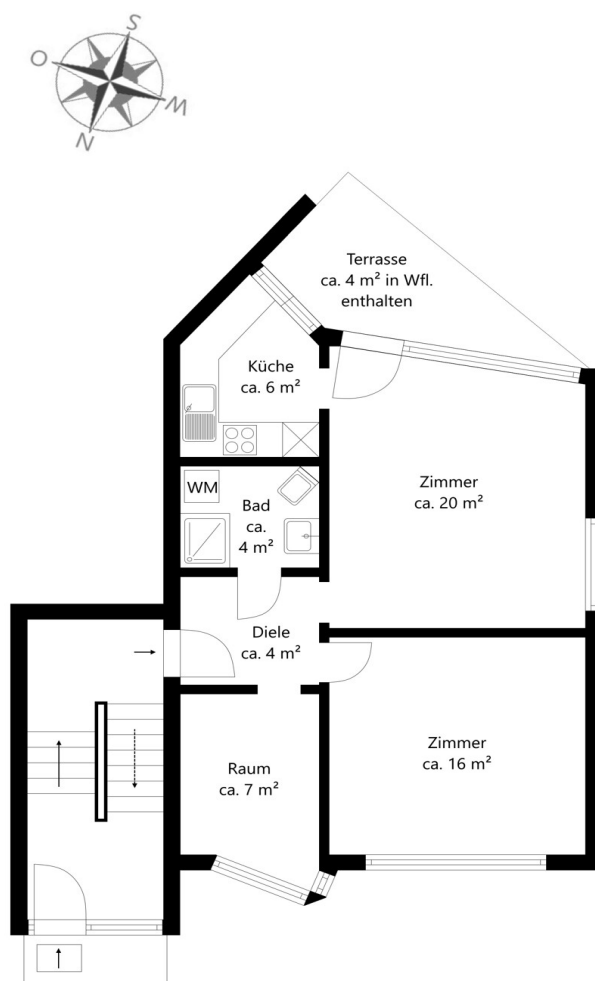
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Une première impression

Ce charmant appartement de plain-pied se situe dans une résidence bien entretenue de 10 logements, construite en 1978. D'une superficie d'environ 61 m<sup>2</sup>, il se compose de 2 pièces et demie. Quelques marches mènent à l'entrée. Le hall d'entrée, à l'ambiance contemporaine, dessert les pièces et la salle de bains. Le séjour/salle à manger, lumineux grâce à sa double exposition, bénéficie d'une belle luminosité. Les grandes fenêtres s'ouvrant sur la terrasse exposée plein sud offrent une vue agréable sur la verdure environnante. Partiellement couverte par un store et abritée d'un côté par un brise-vue, la terrasse crée un espace extérieur confortable, idéal pour profiter pleinement de la vie à la maison. La cuisine, ouverte sur le séjour, est équipée d'appareils électroménagers modernes, de placards clairs, d'un plan de travail foncé et d'un mobilier de cuisine moderne. La chambre, d'environ 16 m<sup>2</sup>, offre un espace généreux et de nombreux rangements. Une pièce plus petite, actuellement aménagée en dressing, peut également être transformée en bureau, selon les besoins. Les pièces à vivre bénéficient de finitions soignées avec un parquet vinyle à larges lames. Les fenêtres ont été remplacées et des portes intérieures blanches ont été installées. La salle de douche a été modernisée avec un carrelage foncé au sol et des faïences blanches grand format aux murs. Elle est équipée d'un sèche-serviettes et d'un raccordement pour lave-linge. L'appartement comprend une place de parking en sous-sol et une cave privative. Le système de chauffage de l'immeuble a été remplacé en 2024 par une chaudière à condensation gaz Viessmann. L'appartement est actuellement loué ; nous serions ravis de vous en présenter les détails lors d'une visite.



**CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in ruhiger und guter Lage von Tonndorf, einem Stadtteil im grünen Osten Hamburgs. Tonndorf gehört zum Bezirk Hamburg-Wandsbek, die namensgebende 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.

**CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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