

Hamburg – Tonndorf

# Petit. Confortable. Un chez-soi ! Appartement 2 pièces avec balcon à Tonndorf

CODE DU BIEN: 25252003-1

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

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

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252003-1	Prix d'achat	235.000 EUR
Surface habitable	ca. 46 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1998		

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	82.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

**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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La propriété

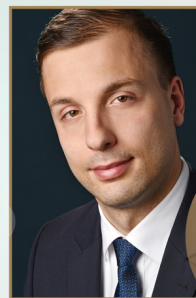


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### 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

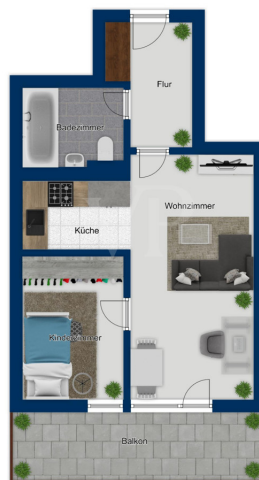
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Une première impression

Ce charmant appartement, construit en 1998, offre environ 46 mètres carrés de surface habitable avec tout le confort nécessaire. Il est idéal pour les personnes seules ou les couples qui apprécient un emplacement de choix et un agencement pratique. La pièce à vivre ouverte, comprenant le salon et la cuisine, est lumineuse et accueillante, avec un accès direct à un grand balcon, parfait pour se détendre en plein air. La chambre, au calme, offre un refuge douillet. La salle de bain intérieure est équipée d'une baignoire et d'un branchement pour lave-linge, alliant praticité et gain de place. L'excellente desserte en transports en commun est un atout majeur : situé à proximité immédiate du Studio Hamburg, vous bénéficiez d'un accès rapide aux transports publics, aux commerces et aux loisirs. L'emplacement allie vie urbaine et cadre résidentiel agréable. Une place de parking privée est incluse dans le prix d'achat, un avantage considérable dans ce quartier de Hamburg où le stationnement est souvent difficile. Ce bien offre non seulement un confort de vie optimal, mais aussi un ensemble attractif dans un emplacement recherché. Venez le visiter ! Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 25252003-1 - 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)