

Hamburg – Tonndorf

# Urban und gemütlich – zukunftsfähige Kapitalanlage

???????? ?????????: 25197022



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

???? ??????: 285.000 EUR • ?????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ??? ??????

|                       |                       |                      |                       |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25197022              | ????? ???????        | 285.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 61 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????             | 2.5                   |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???        | 1                     |                      | MwSt.) des            |
| ??????????            |                       |                      | beurkundeten          |
|                       |                       |                      | Kaufpreises           |
| ?????????             | 1                     | ????? ?????????????? | 2024                  |
| ????? ??????????????  | 1978                  | ???????              | ?????????,            |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????          |                      | ?????????????????     |
|                       | ?????????             |                      | ?????????             |

??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 152.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.01.2027           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978           |

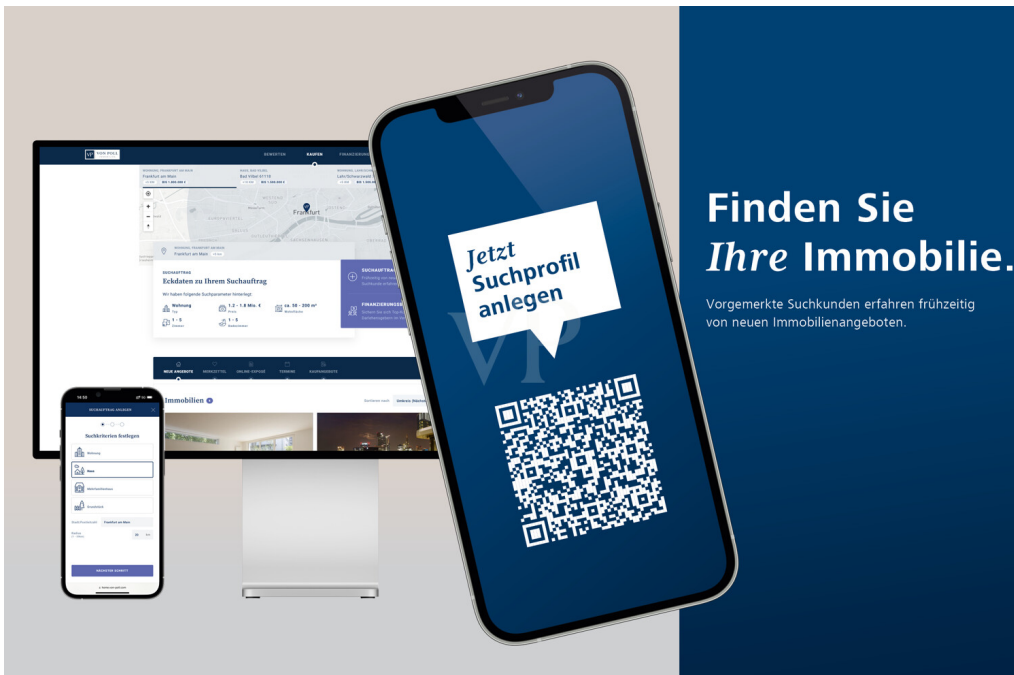
???????? ??: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ???????



????????? ??????????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ?????????



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



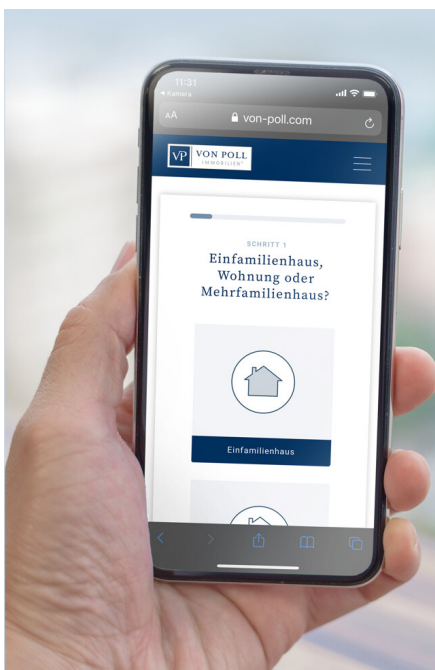
??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ????????



???????? ??: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ???????



**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.

??????? ?????????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ????????



??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ????????



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)



??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ????????



???????? ?????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?? ???????



## 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

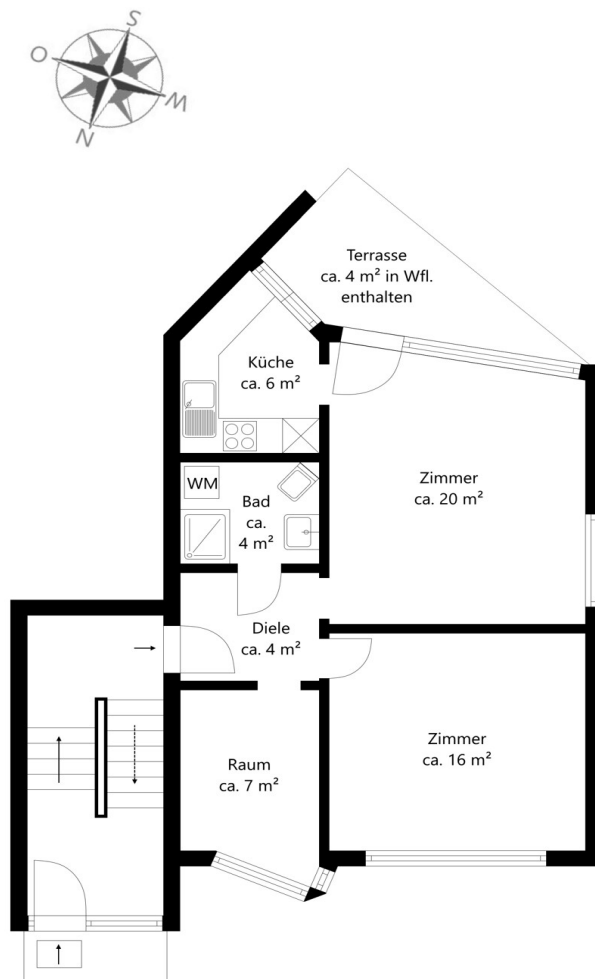
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

???????? ?????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## ??? ?????? ?????????

Diese charmante Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1978. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> verteilt auf 2,5 Zimmer. Über wenige Stufen erreicht man die Wohnungstür. Die Diele empfängt Sie mit zeitgemäßem Ambiente und bietet Zugang zu den Zimmern und dem Bad.

Der helle Wohn- und Essbereich wird von zwei Seiten belichtet. Die große Fensterfront zur Süd-Terrasse bietet einen schönen Blick ins Grüne. Die Terrasse ist teilweise überdacht, mit einer Markise ausgestattet und wird auf einer Seite von einem Sichtschutz eingefasst. So steht hier ein komfortabler Rückzugsort im Freien zur Verfügung, welcher zusätzliche Wohnqualität gewährleistet. Die Küche schließt sich an den Wohnbereich an, sie ist in einem separaten Raum untergebracht, welcher offen gestaltet wurde. Die Einbauküche präsentiert sich mit hellen Fronten und dunkler Arbeitsfläche zeitgemäß und wurde mit modernen Elektrogeräten ausgestattet.

Das Schlafzimmer hat mit ca. 16 m<sup>2</sup> ausreichend Raum und Stellflächen. Ein kleineres Zimmer wird derzeit als Ankleideraum genutzt, könnte je nach individuellem Bedarf jedoch auch als Homeoffice eingerichtet werden. Die Wohnräume wurden mit Vinyl-Parkett in breiter Dielenoptik sehr ansprechend ausgestattet. Zudem wurden die Fenster bereits ausgetauscht und weiße Innentüren eingebaut. Das Duschbad wurde mit dunklen Bodenfliesen und großformatigen, weißen Wandfliesen zeitgemäß modernisiert und bietet neben einem Handtuch-Heizkörper auch einen Waschmaschinenanschluss.

Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein eigener Kellerraum. Die Heizungsanlage der Wohnanlage wurde im Jahre 2024 erneuert, es wurde eine Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann eingebaut. Die Wohnung ist vermietet, zu den Einzelheiten informieren wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

?????? ????????????????

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.

??????? ???????: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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