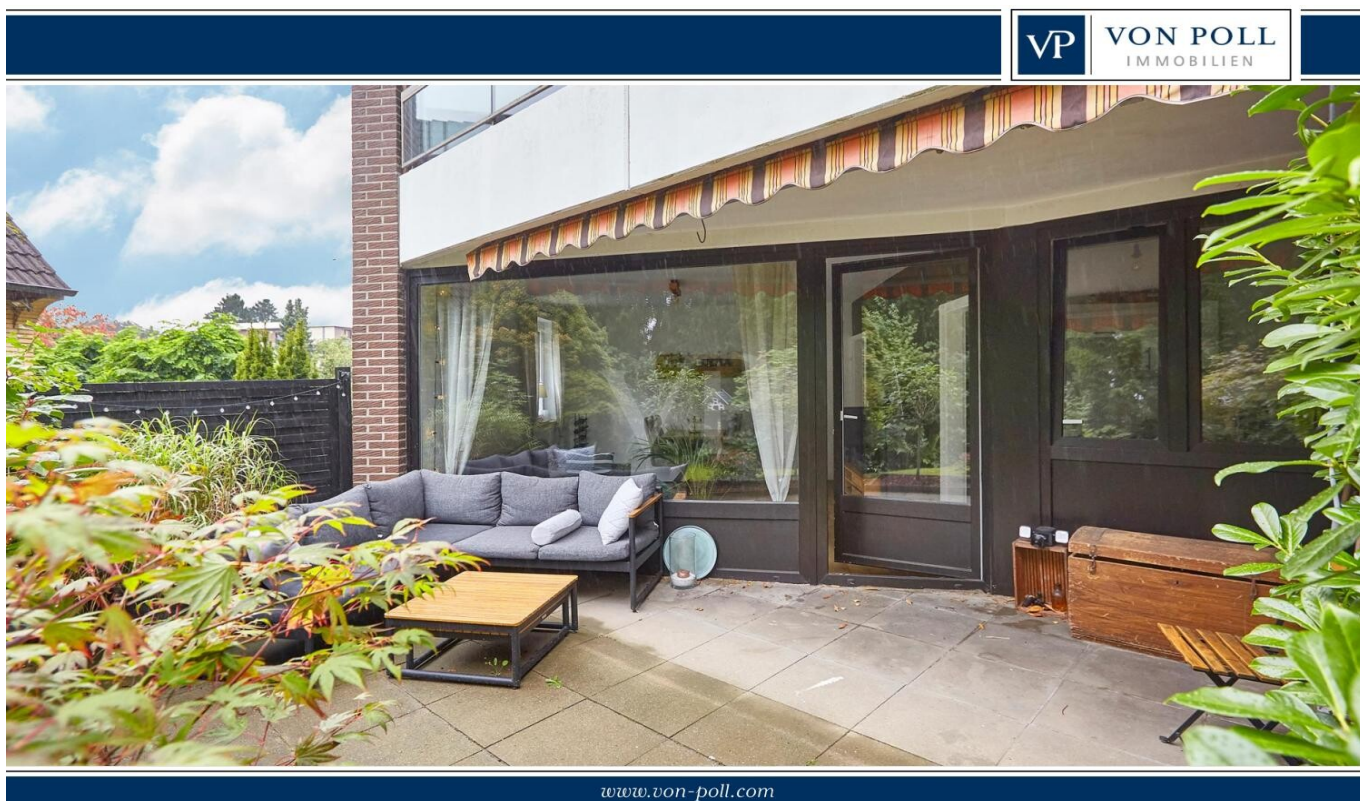


Hamburg – Tonndorf

# Városi és otthonos – jövőbiztos befektetés

VP azonosító: 25197022



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

VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Áttekintés

VP azonosító	25197022
Hasznos lakótér	ca. 61 m <sup>2</sup>
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	285.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.01.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	152.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

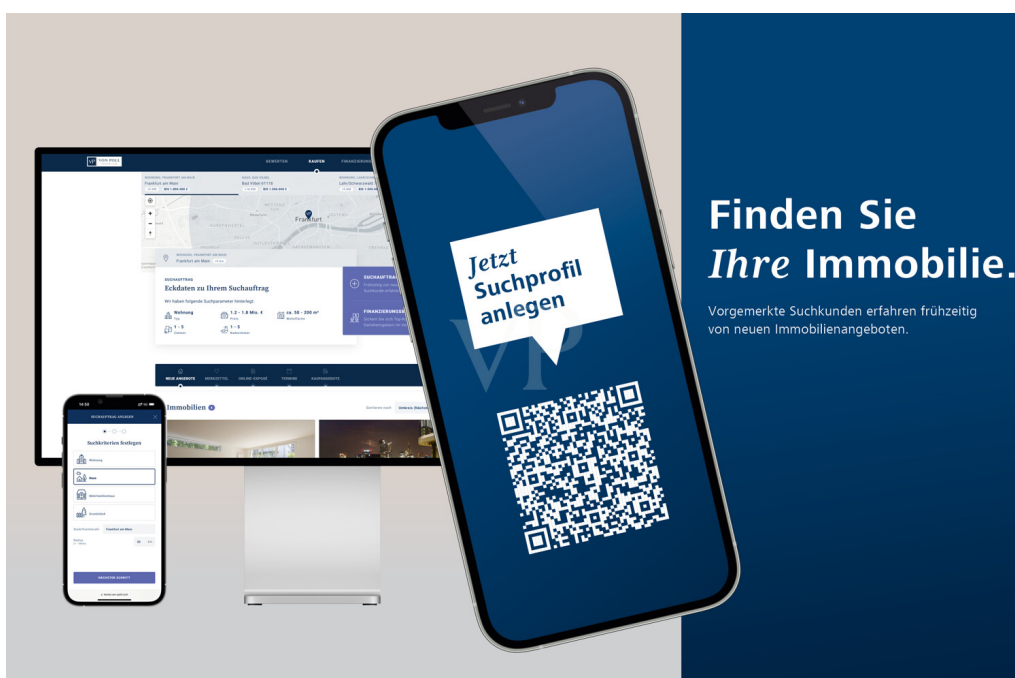
VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



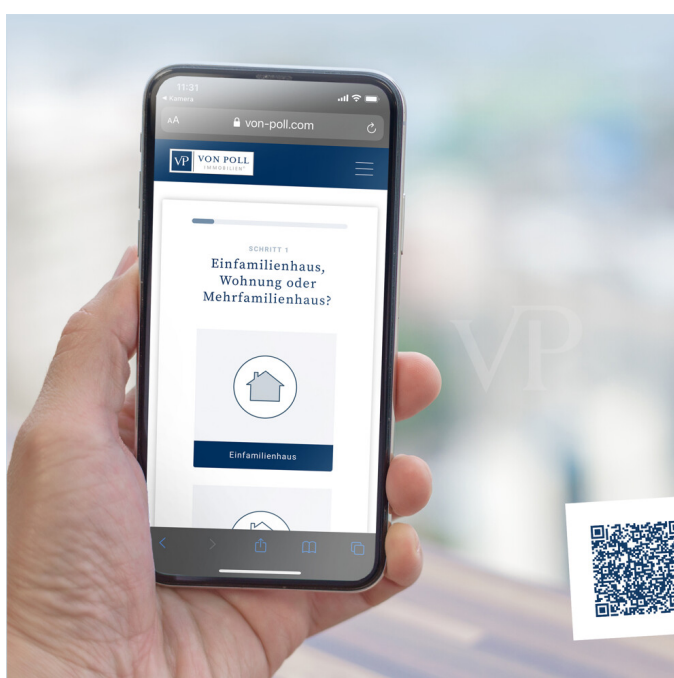
VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



### 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.

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



**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)*



VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan

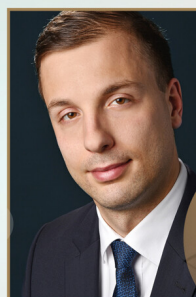


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### 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

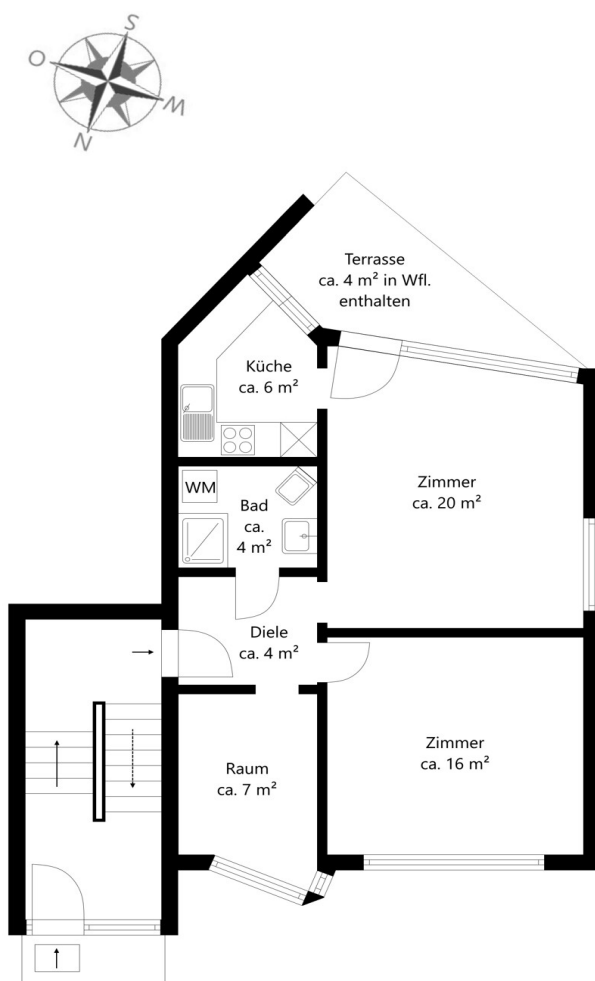
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az első benyomás

Ez a bájos földszinti lakás egy jól karbantartott, 10 lakásos lakóparkban található, amely 1978-ban épült. A lakás körülbelül 61 m<sup>2</sup> lakóteret kínál 2,5 szobában. Néhány lépcső vezet a lakás bejáratához. A modern hangulatú folyosóról a szobákba és a fürdőszobába juthatunk. A világos nappali és étkező két oldalról is megvilágított. A déli fekvésű teraszra nyíló nagy ablakokon keresztül gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A teraszt részben napellenző fedí, egyik oldalról pedig egy paraván veszi körül. Ez kényelmes kültéri pihenőhelyet biztosít, fokozva az élet élményét. A konyha egy különálló, nyitott helyiségben csatlakozik a nappalihoz. A beépített konyha világos színű szekrényekkel és sötét munkalappal rendelkezik, és modern gépekkel van felszerelve. A hálószoba bőséges helyet és tárolóhelyet kínál, körülbelül 16 m<sup>2</sup>-en. Egy kisebb szoba jelenleg gardróbként szolgál, de az egyéni igényektől függően dolgozószobaként is kialakítható. A nappali széles vinil parkettával lettek esztétikusan kidolgozva. Az ablakokat már kicserélték, és fehér belső ajtókat szereltek be. A zuhanyzót sötét padlólapokkal és nagyméretű fehér falcsempékkel korszerűsítették, törölközőszárítóval és mosógép-csatlakozóval is felszerelték. A lakáshoz tartozik egy parkolóhely a mélygarázsban és egy privát pincetároló. Az épület fűtési rendszerét 2024-ben Viessmann gázüzemi kondenzációs kazánra cserélték. A lakás jelenleg bérbe van adva; szívesen megbeszéljük Önnel személyesen a részleteket.

**VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25197022 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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