

Hamburg – Tonndorf

# Kompakt. Kényelmes. Otthon! 2 szobás, erkélyes lakás Tonndorfban

VP azonosító: 25252003-1

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 235.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 46 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

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

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25252003-1            |
| Hasznos lakótér | ca. 46 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 1                     |
| Szobák          | 1.5                   |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdőszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1998                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 235.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.09.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 82.30 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1998                |

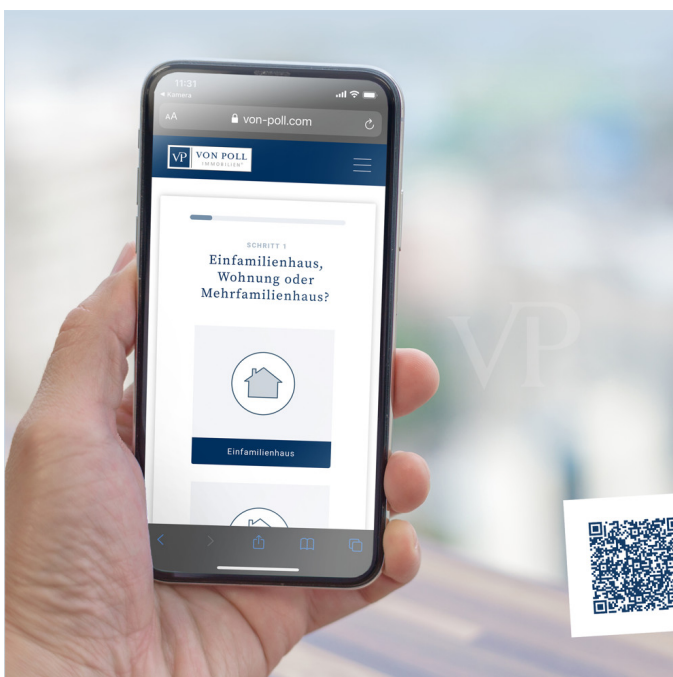
VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252003-1 - 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az ingatlan

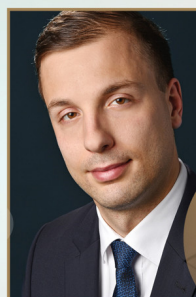


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### 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: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Alaprajzok



Handgezeichnet

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

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1998-ban épült lakás körülbelül 46 négyzetméternyi lakóteret kínál, mindennel felszerelve, amire a kényelmes élethez szüksége lehet. Ideális egyedülállóknak vagy pároknak számára, akik értékelik a jó elhelyezkedést és a praktikus elrendezést. A nyitott terep nappali és konyha alkotja a lakás szívet – világos, hívogató, és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik egy tágas erkélyhez, amely tökéletes a szabadidőre kikapcsolódáshoz. A csendes hálószoba hangulatos menedéket nyújt. A belső fürdőszobában kád és mosógép-csatlakozó található – praktikus és helytakarékos. A kiváló közlekedési kapcsolatok különösen érdekesek: A Studio Hamburg közvetlen közelében található, így a tömegközlekedés, a bevásárlási lehetőségek és a szabadidős tevékenységek rövid távolságra vannak. A helyszín ötvözi a városi életet a kellemes lakókörnyezettel. A vételárban már benne van egy privát parkolóhely – ami jelentős előny Hamburg ezen részén, ahol a parkolás gyakran szűkös. Ez az ingatlan nemcsak kényelmes életkörülményt, hanem vonzó összhatást is kínál egy keresett helyen. Jöjjön el és győződjön meg róla saját szemével – várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25252003-1 - 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)