

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	Vételár	235.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 46 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1998		

VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	82.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.09.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány 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.

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

*www.von-poll.com*



VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252003-1 - 22045 Hamburg - Tonndorf

## Az ingatlan

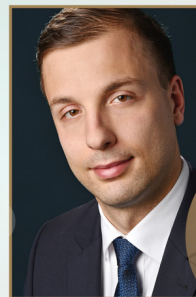


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### 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

VP azonosító: 25252003-1 - 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: 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 egyedülálló vagy párok számára, akik értékelik a jó elhelyezkedést és a praktikus elrendezést. A nyitott teru nappali és konyha alkotja a lakás szívet – világos, hívogató, és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik egy tágas erkélyhez, amely tökéletes a szabadtéri 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 gyozodjon 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 helyszínrol**

**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 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.

**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)**