

Hamburg – Tonndorf

# Compatto. Comodo. Casa! Appartamento bilocale con balcone a Tonndorf

Codice oggetto: 25252003-1

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 46 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25252003-1
Superficie netta	ca. 46 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	1.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1998

Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà



**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.



Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento, costruito nel 1998, offre circa 46 metri quadrati di spazio abitabile con tutto il necessario per una vita confortevole. È ideale per single o coppie che apprezzano una buona posizione e una disposizione pratica. La zona giorno e cucina open space costituisce il cuore dell'appartamento: luminosa, accogliente e con accesso diretto a un ampio balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto. La silenziosa camera da letto offre un rifugio accogliente. Il bagno interno è dotato di vasca e attacco per la lavatrice, pratico e salvaspazio. Gli ottimi collegamenti di trasporto sono un punto di forza: situato nelle immediate vicinanze dello Studio Hamburg, potrete beneficiare di brevi distanze dai mezzi pubblici, dai negozi e dalle attività ricreative. La posizione combina la vita urbana con un piacevole ambiente residenziale. Un posto auto privato è già incluso nel prezzo di acquisto, un vantaggio significativo in questa zona di Amburgo, dove i parcheggi sono spesso scarsi. Questo immobile offre non solo un'esperienza abitativa confortevole, ma anche un pacchetto completo interessante in una posizione ricercata. Venite a vedere di persona: non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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