

Hamburg – Tonndorf

# Kompakt. Komfortabel. Zuhause! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tonndorf

Número da propriedade: 25252003-1

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 46 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Numa vista geral

|                       |                       |                             |   |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25252003-1            | Preço de compra             | 235.000 EUR   |
| Área                  | ca. 46 m <sup>2</sup> | Apartamento                 | Piso  |
| Piso                  | 1                     | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 1.5                   |                             |   |
| Quartos               | 1                     |                             |   |
| Casas de banho        | 1                     | Tipo de construção          | Sólido  |
| Ano de construção     | 1998                  | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Consumo final de energia                                 | 82.30 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 18.09.2029          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1998                              |

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel



**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.



Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

**Jetzt  
Suchprofil  
anlegen**

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

**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)



Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel





Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Uma primeira impressão

Diese charmante Etagenwohnung aus dem Jahr 1998 bietet auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Lage und eine praktische Raumaufteilung legen.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung – hell, einladend und mit direktem Zugang zu einem großzügigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss – praktisch und platzsparend.

Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung: In unmittelbarer Nähe zum Studio Hamburg profitieren Sie von kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Lage vereint urbanes Leben mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Ein eigener Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten – ein nicht zu unterschätzender Vorteil in diesem Teil Hamburgs, wo Parkraum oft knapp ist.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein gutes Wohngefühl, sondern auch ein attraktives Gesamtpaket in einer gefragten Lage. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25252003-1 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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