

Hamburg – Tonndorf

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

Número da propriedade: 25252003-1

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 46 m² • 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
Área	ca. 46 m ²
Piso	1
Quartos	1.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1998

Preço de compra	235.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

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

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural pesado
Certificado Energético válido até	18.09.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	82.30 kWh/m²a
Classificação energética	C
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 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

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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®)
Geschäftsstelleninhaber

T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

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

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 m² 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. 720,00€
- 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/(m²*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

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

www.von-poll.com