

Hamburg – Tonndorf

# Vermietete Wohnung mit großzügigem Balkon nahe Studio Hamburg!

Objektnummer: 25252003

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25252003  |
| Wohnfläche   | ca. 46 m² |
| Etage        | 1         |
| Zimmer       | 1.5       |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1998      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 235.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 82.30 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 18.09.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**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.



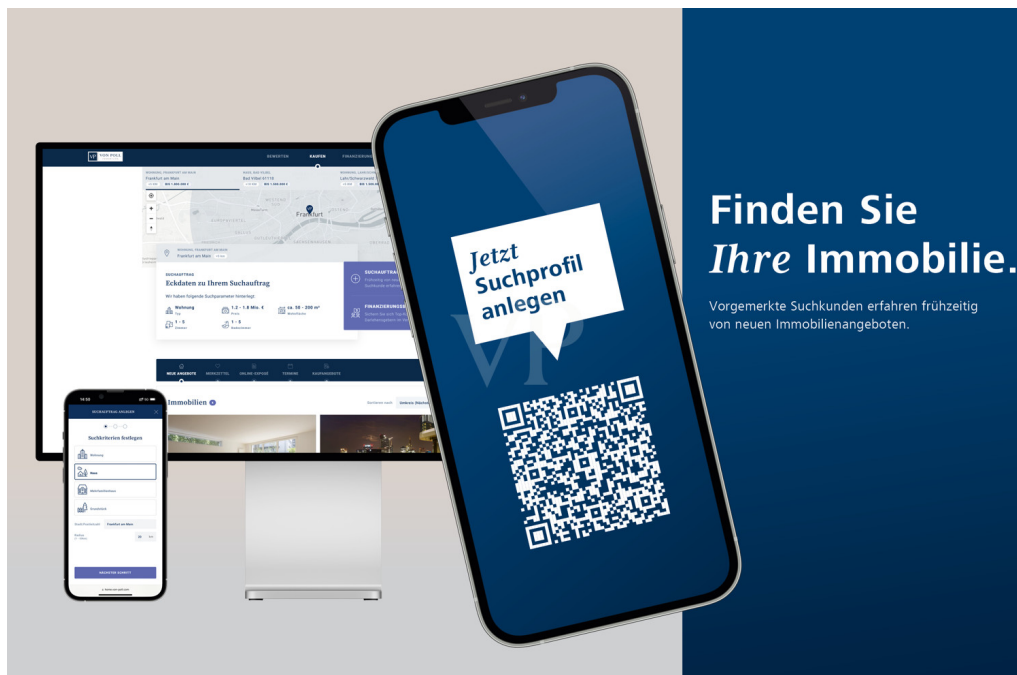
Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie

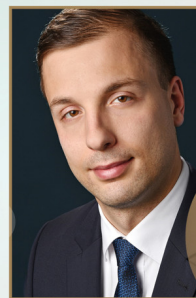


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### 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)

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Wohnung, erbaut im Jahr 1998, mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup>. Die Etagenwohnung ist vermietet und stellt eine ideale Wahl für Kapitalanleger dar, die eine kompakte und funktionale Wohnung in einer guten Lage suchen. Auch für Singles und Paare die Langfristig denken, ist es eine gute Alternative. Die durchdachte Raumaufteilung ist besonders hervorzuheben. Das Wohnzimmer mit der offenen Küche ist der zentrale Punkt der Wohnung und bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon. Mit der ruhigen Lage ist das Schlafzimmer als Rückzugsort ideal geeignet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet die Möglichkeit eine Waschmaschine aufzustellen. Die Nähe zum Studio Hamburg bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Diese Lage ist ein weiterer Vorteil für Personen, die einerseits die Nähe zum Arbeitsort und andererseits eine gut entwickelte Infrastruktur schätzen. Ein Stellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen, was in dieser Gegend einen bedeutenden Vorteil darstellt. Parkmöglichkeiten sind in urbanen Gegenden oft begrenzt, sodass dieser zusätzliche Komfort besonders wertvoll ist. Zusammengefasst bietet diese Wohnung alles, was man für ein kompaktes und dennoch komfortables Wohngefühl benötigt. Die funktionelle Raumaufteilung, die zentrale Lage und die gute Infrastruktur machen sie zu einer attraktiven Option für Selbstnutzer und Kapitalanleger, da die Wohnung zur Zeit vermietet ist. Die Kaltmiete der Wohnung beläuft sich auf ca. 720,00 €/M. Für die WEG existiert Stand 31.12.2023 eine Rücklage i.H.v. ca. 105.000,00€. Eine Besichtigung lohnt sich, um einen persönlichen Eindruck von den Vorteilen dieser Immobilie zu gewinnen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ausstattung und Details

- vermietet
- Nettokaltmiete pro Monat: ca. 720,00€
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Rücklage Stand 31.12.2023: ca. 105.000,00€

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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