

Hamburg – Tonndorf

Vermietete Wohnung mit großzügigem Balkon nahe Studio Hamburg!

CODE DU BIEN: 25252003

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 46 m² • PIÈCES: 1.5

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252003
Surface habitable	ca. 46 m²
Etage	1
Pièces	1.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1998

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	82.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



**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.



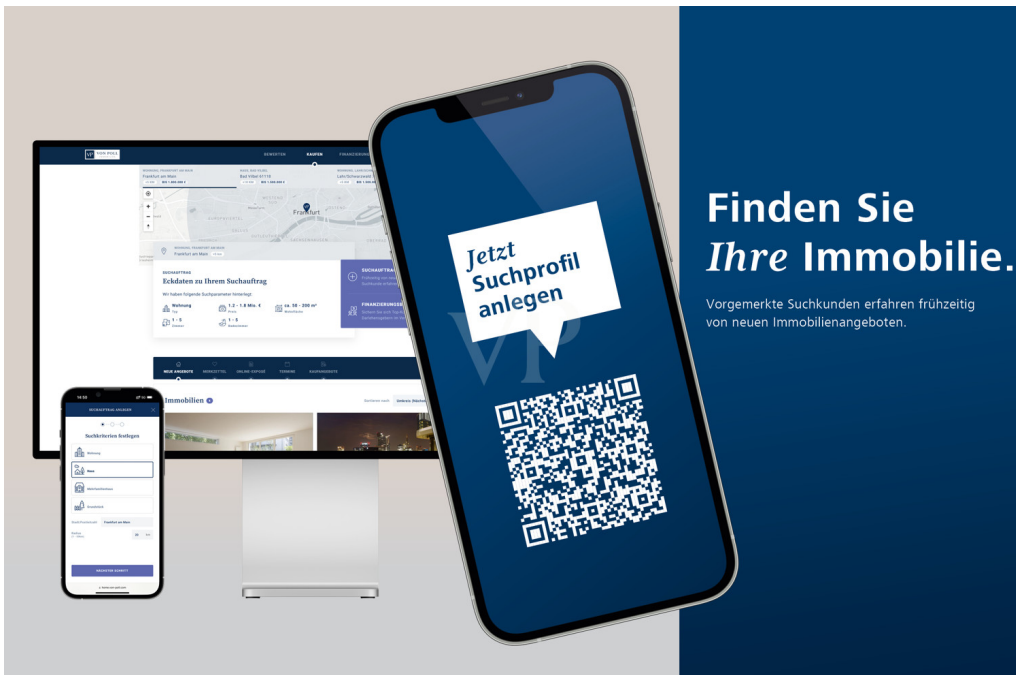
CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



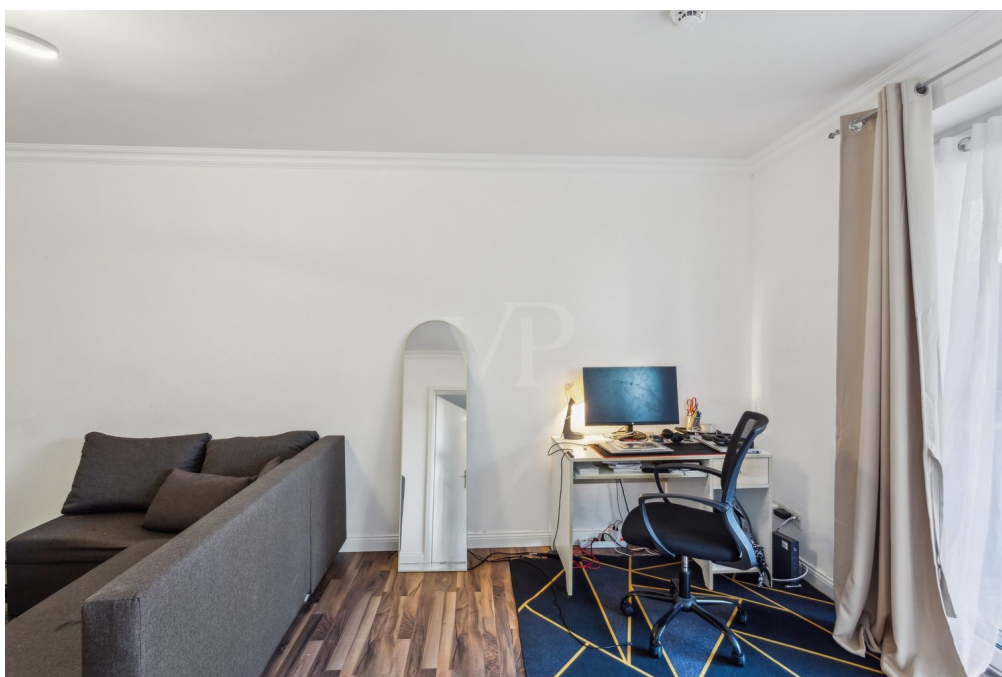
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Wohnung, erbaut im Jahr 1998, mit einer Wohnfläche von ca. 46 m². 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.

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25252003 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Hambourg - Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com