Hamburg – Tonndorf

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und sonnendurchfluteten Wohnräumen

Objektnummer: 26252016



KAUFPREIS: 483.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 599 m²

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

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

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26252016
Wohnfläche	ca. 121 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	483.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	290.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie

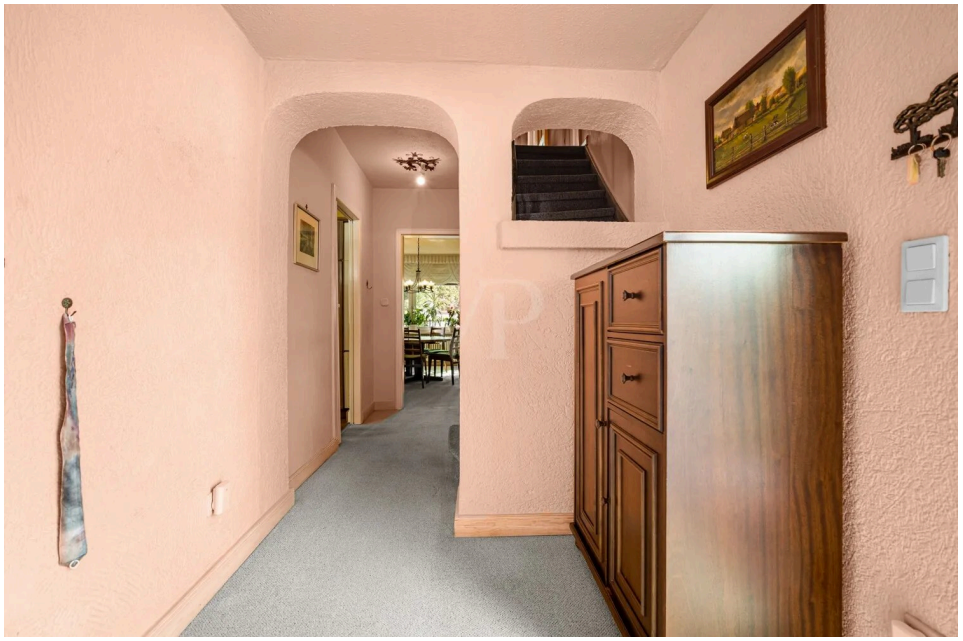




Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



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



Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

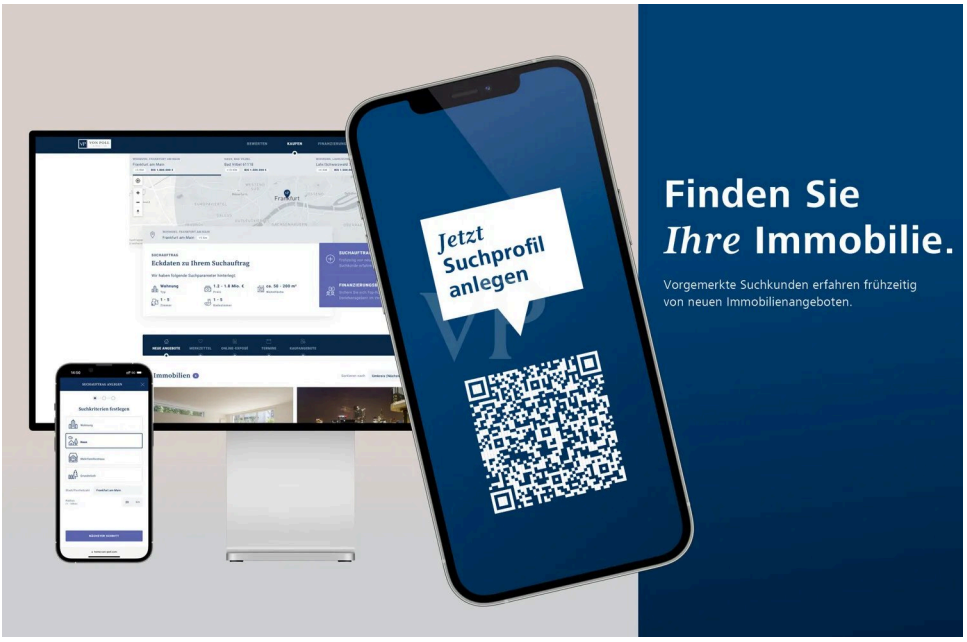
Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26252016 - 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: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, das seine Herkunft nicht verleugnet und zugleich offen für neue Kapitel ist. Die Proportionen sind großzügig, Räume gehen harmonisch ineinander über. Auf rund 121 Quadratmetern Wohnfläche breitet sich ein Zuhause aus, das seine Substanz bewahrt hat und dennoch Raum für persönliche Akzente lässt.

Das Erdgeschoss bietet ein Esszimmer, von dem aus man in das Wohnzimmer gelangt, eine Küche. Von der Diele hinter der Küche aus erreicht man den Garten und die Terrasse. Ein klassisch geschnittenes Badezimmer ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer. Das größere Zimmer hat den Zugang zum Balkon und Zugang zu einem weiteren Zimmer mit Waschbecken und einem separatem WC.

Der Garten mit etwa 599 Quadratmetern verbindet Haus und Natur auf selbstverständliche Weise. Zwei Terrassen schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien.

Ein Haus, das Charakter zeigt und mit seinem gewachsenen Charme überzeugt. Wer die Tür hinter sich schließt, spürt die Ruhe und Geborgenheit, die dieses klassische Einfamilienhaus ausstrahlt. Ein Ort, der Geschichte erzählt und offen ist für neue Lebensentwürfe, bereit, mit Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Alles zum Standort

Hamburg zählt zu den begehrtesten Metropolen Norddeutschlands und besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet eine stabile wirtschaftliche Basis, vielfältige Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie ein sicheres Umfeld, das besonders Familien eine verlässliche und zukunftsorientierte Heimat verspricht. Dank der guten Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und die Region eröffnet Hamburg seinen Bewohnern ein breites Spektrum an Chancen und ein lebendiges, zugleich entspanntes Lebensgefühl.

Im Herzen von Hamburg-Wandsbek liegt der familienfreundliche Stadtteil Tonndorf, der mit seinem harmonischen Wohn- und Gewerbemix sowie moderaten Immobilienpreisen überzeugt. Tonndorf zeichnet sich durch eine jüngere, familienorientierte Bevölkerungsstruktur aus, die ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander fördert. Die ruhige und zugleich gut vernetzte Lage schafft ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die geplante S4-S-Bahn-Linie sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen garantieren eine ausgezeichnete Erreichbarkeit und unterstreichen die Attraktivität dieses Stadtteils als langfristigen Lebensmittelpunkt für Familien.

Für Familien bietet Tonndorf ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind: Vom liebevoll geführten Waldorfkindergarten Tonndorf und der Kita am Eichtalpark bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Schule am Eichtalpark oder der Otto-Hahn-Schule. Auch renommierte Hochschulen wie die Helmut-Schmidt-Universität sind in angenehmer Entfernung, was eine vielseitige Bildungslandschaft gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet, sodass Familien sich jederzeit gut betreut wissen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen zum gemeinsamen Erleben und zur Erholung ein. Kultur- und Unterhaltungsmöglichkeiten wie die Opernfactory Hamburg oder das UCI Kinowelt Wandsbek ergänzen das vielfältige Freizeitangebot. Einkaufsmöglichkeiten von Supermärkten bis zu kleinen Geschäften sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie Busstationen wie Nordmarkstraße (ca. 5 Minuten Fußweg) und der Bahnhof Hamburg-Tonndorf (ca. 16 Minuten Fußweg), die eine schnelle Anbindung an das Hamburger Verkehrsnetz sicherstellen.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus sicherem, familienfreundlichem Wohnumfeld, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Tonndorf zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine nachhaltige Lebensqualität legen. Hier finden Sie den

perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Sonstige Angaben

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: 26252016 - 22045 Hamburg – Tonndorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com