

Provisionsfrei* Helle, freie 2 Zimmer Eigentumswohnung HH-Tonndorf mit Balkon

Adresse:

Sonnenredder 4a
22045 Hamburg
Deutschland

Anbieter:

Erstkontakt bitte per E-Mail

Ansprechpartner

Erstkontakt bitte per E-Mail

Anzeigeart: Kauf

Anzeigetyp: Wohnungen

Kategorie: Wohnung

Courtage: Provisionsfrei*

Kosten:

| | |
|------------------|----------------|
| Preisangaben in: | EUR |
| Kaufpreis: | 199.900,00 EUR |
| Hausgeld: | 423,00 EUR |
| Beschreibungen: | |

Objektbeschreibung:

Der genannte Kaufpreis ist ein Mindestpreis - Verkauf erfolgt gegen Höchstgebot.

Diese helle und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Rotklinkergebäudes aus den 1960er-Jahren. Auf ca. 56,74 m² Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz für eine Küche, einen Flur mit kleiner Abstellfläche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großer Kellerraum.

Das Gebäude befindet sich auf einem 3.027 m² großen Grundstück. Der Miteigentumsanteil beträgt 248/10.000.

Ausstattung:

Die Fenster wurden im Februar 2026 erneuert. Wände, Türen und Heizkörper wurden frisch gestrichen und verleihen der Wohnung ein gepflegtes Erscheinungsbild. Das Badezimmer entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Der Verkauf erfolgt ohne Einbauküche und ohne Bodenbeläge

Lage:

Die gepflegte Wohnanlage mit 4 Aufgängen umfasst 38 Einheiten. Die Straße Sonnenredder ist primär durch Einfamilienhäuser und niedrige Mehrfamilienhäuser geprägt. Es handelt sich um eine ruhige 30er Zone.

In fußläufiger Nähe stehen Erholungsangebote zur Verfügung, darunter das Strandbad Ostende (Tonndorfer Strand) mit Liegewiese, Sandstrand und Palmen, Beachvolleyball sowie der Eichtalpark. Einkaufsmöglichkeiten finden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum Tondo sowie in mehreren Discountern (Rewe, Aldi u.ä.).

Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt über die Regionalbahnstation Tonndorf sowie über zentrale Straßen wie die Ahrensburger Straße, die Stein-Hardenberg-Straße bzw. die Tonndorfer Hauptstraße. Die Autobahnen A24 und A1 sind in rund fünf Autominuten erreichbar. Mit dem Betriebsbeginn der neuen S4 wird der S-Bahn-Verkehr voraussichtlich ab ca. 2027 auch ab Tonndorf aufgenommen.

Lagebeschreibung

Hamburg Tonndorf Fläche: ca. 3,9 km²

Einwohnerzahl: etwa 15.600 (Stand Ende 2023)

Bevölkerungsdichte: rund 4.000 Einwohner pro km²

Tonndorf liegt im östlichen Teil Hamburgs, im Bezirk Wandsbek. Umgeben von Farmsen/Berne im Norden, Rahlstedt im Osten, Jenfeld im Süden und Wandsbek im Westen.

Es dominiert Wohnbebauung – Tonndorf ist bis auf einige Gewerbeflächen fast ausschließlich Wohngebiet. Bebauungsstruktur ist eher locker: viele kleinere Mehrfamilienhäuser, auch Einfamilienhäuser, besonders entlang der Wandse und Rahlau. Dort findet man auch einen Grüngürtel, der bis an den Eichtalpark reicht.

Sonstiges:

Besonderheiten der Immobilie: In allen 4 Eingängen werden in den kommenden Jahren die Trinkwasser- und Abwasserstränge in den Küchen und Bädern saniert. Im April 2026 wird man mit Aufgang 4a beginnen. Nachzeitigem Stand sind die Sanierungskosten für alle 4 Eingänge durch die vorhandenen Instandhaltungsrücklagen mehr als gedeckt. Das Wohngeld beträgt für 2026 monatlich EUR 423,00, davon EUR 155,00 für die Erhaltungsrücklage. Die derzeitige Erhaltungsrücklage der Anlage beläuft sich auf ca. EUR 450.000.

Alle Angaben und Inhalte sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand (wie gesehen) verkauft. Jegliche Gewährleistungsansprüche, insbesondere für Sachmängel, sind ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Von Makler-Anfragen bitten wir abzusehen. Sparen Sie sich bitte die Zeit. Vielen Dank.

Objektzustand:

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Baujahr: | 1960 |
| Objektzustand: | Teil / Vollrenovierung notwendig |
| Fläche: | |
| Wohnfläche: | ca. 56,74 m ² |
| Kellerfläche: | ca. 15,00 m ² |
| Zimmerangaben: | |
| Anzahl Balkone: | 1 |
| Zimmer: | 2,00 |
| Schlafzimmer: | 1,00 |
| Badezimmer: | 1,00 |
| Ausstattung: | |
| Kategorie: | Einfach |
| Etage: | 1 |
| Ausrichtung Balkon/Terrasse: | Südwest |
| Bad: | Wanne |
| Abstellraum: | Ja |
| Bodenbelag: | Ohne Bodenbelag |
| Infrastruktur: | |
| Gebiet: | Stadtteil |
| Entfernung Zentrum: | ca. 8,00 Km |
| Entfernung Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,00 Km |
| Entfernung Bushaltestelle: | ca. 1,00 Km |
| Entfernung U/S-Bahn: | ca. 1,00 Km |
| Sonstiges: | |
| Etagenzahl: | 2 |
| Nutzungsart: | WOHNEN |
| Verfügbar ab: | sofort |
| Energiedaten: | |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Ausweis ausgestellt am: | 27.03.2019 |

Ausweis gültig bis:
Energieverbrauchskennwert:
Effizienzklasse:
Baujahr (lt. Energieausweis):
Heizungsart:
Befeuernng:

26.02.2029
153,20 kWh/(m²*a)
E
1960
Zentralheizung
Gas, Wasser / Elektro

Bilder und Grundrisse

1 sonnenredder 22045 hh tonndorf



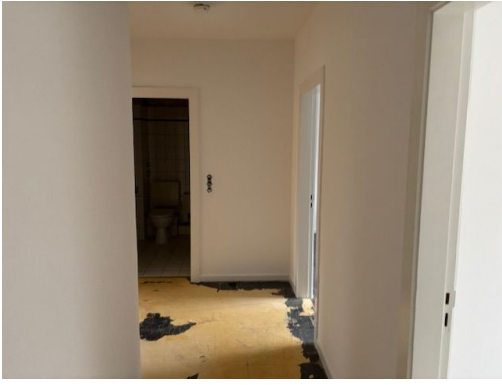
2 sonnenredder 4a Eingang



kueche neue fenster



flur



wohnzimmer neue fenster



schlafzimmer neue fenster



Grundriss



Grundriss nicht maßstabsgetreu und nur zu Anschauungszwecken.

Wohnung 1. Obergeschoß rechts:

| | | |
|---------------|---|-------------------|
| Wohnzimmer: | 5,43 m x 3,97 m = 21,56 qm | |
| | - 1,33 m x 1,33 m = 1,77 qm | |
| | + 1/2 x 1,00 m x 1,00 m = 0,50 qm | = 20,29 qm |
| Schlafzimmer: | 4,13 m x 3,48 m = 14,37 qm | |
| Küche: | 3,49 m x 2,57 m = 8,97 qm | |
| | - 0,72 m x 0,51 m = 0,37 qm | = 8,60 qm |
| Bad und WC.: | 2,23 m x 1,96 m = 4,37 qm | |
| Flur: | 4,73 m x 1,25 m = 5,91 qm | |
| | + 1,89 m x 1,00 m = 1,89 qm | |
| | - 0,52 m x 0,25 m = 0,13 qm | |
| | + 0,62 m x 0,42 m = 0,26 qm | = 7,93 qm |
| Loggia: | 1/2 x (1,12 x 1,67) + (1,30 x 0,38) = 1,18 qm | = <u>56,74 qm</u> |