

EXPOSÉ

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten, Garage und vielseitigem Entwicklungspotenzial



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 22045 Hamburg / Tonndorf
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 154,27 m²
Nutzfläche (ca.): 82 m²
Grundstücksfläche (ca.): 534 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 495.000,-

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	22045 Hamburg / Tonndorf - Tonndorf (Stadtteil)
Baujahr	1966
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	154,27 m ²
Nutzfläche (ca.)	82 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	534 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1966
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das im Jahr 1966 errichtete Rotklinker-Zweifamilienhaus präsentiert sich mit einer zeitlosen Architektur und einem klassischen Satteldach. Die solide Bauweise sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnkonzepte zu verwirklichen - sei es als großzügiges Einfamilienhaus, klassisches Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus.

Ausstattung:

Das Zweifamilienhaus bietet ca. 154 m² Wohnfläche auf einem 534 m² großen Grundstück.

Das Haus ist klassisch als Zweifamilienhaus konzipiert. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Dachgeschoss verfügen jeweils über drei gut

geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Das Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Süd-Ostterrasse und in den Garten, während das Dachgeschoss mit einem Balkon ausgestattet ist. Ein Spitzboden ergänzt das Platzangebot um praktische Abstellflächen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine integrierte Garage, mehrere Kellerräume sowie einen direkten Zugang zum Garten.

Die gepflegte Rotklinkerfassade bildet eine solide Grundlage. Im Innenbereich besteht Modernisierungsbedarf und bietet damit die ideale Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auch der großzügige Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung bietet viel Potenzial, eine attraktive grüne Wohlfühloase zu schaffen.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Tonndorf. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine gewachsene Wohnstruktur mit angenehmer Nachbarschaft.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die Regionalbahn-Haltestelle Tonndorf sehr gut. Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung/ Erstellung.

Objektbilder:



Außenansicht hinten

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Außenansicht vorne



Wohnzimmer EG



Außenansicht vorne



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer EG



Terrasse

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Blick in den Garten



Bad EG



Küche EG



Flur EG



Zimmer EG



Wohnzimmer OG

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Balkon



Zimmer OG



Zimmer OG



Flur OG



Küche OG



Keller

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

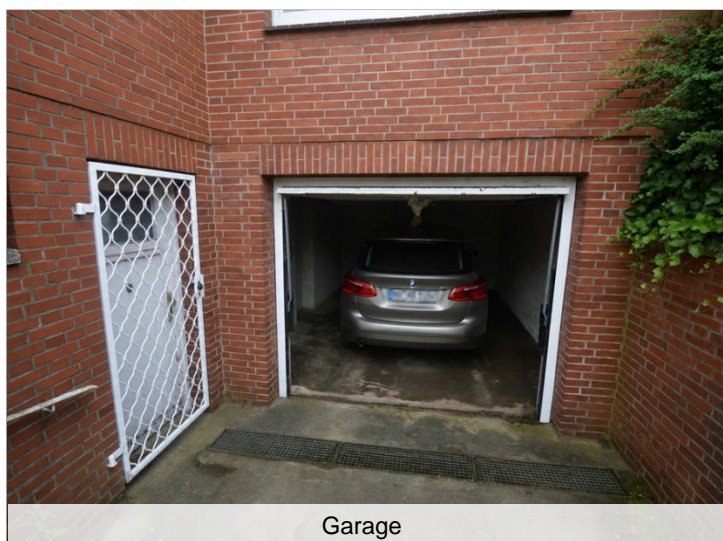
- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Keller



Keller



Garage



Hauseingang seitlich



Hausflur

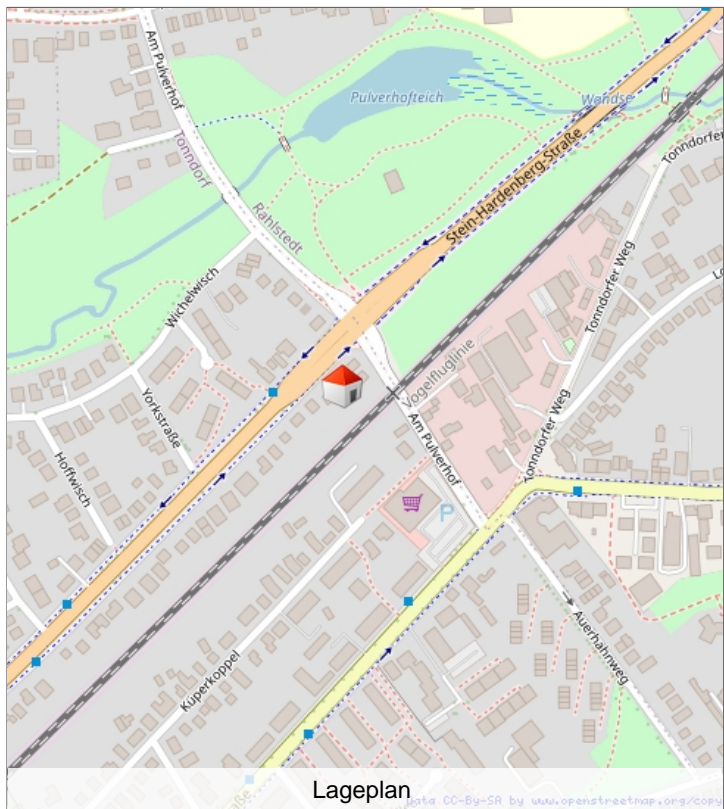
Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Bad OG

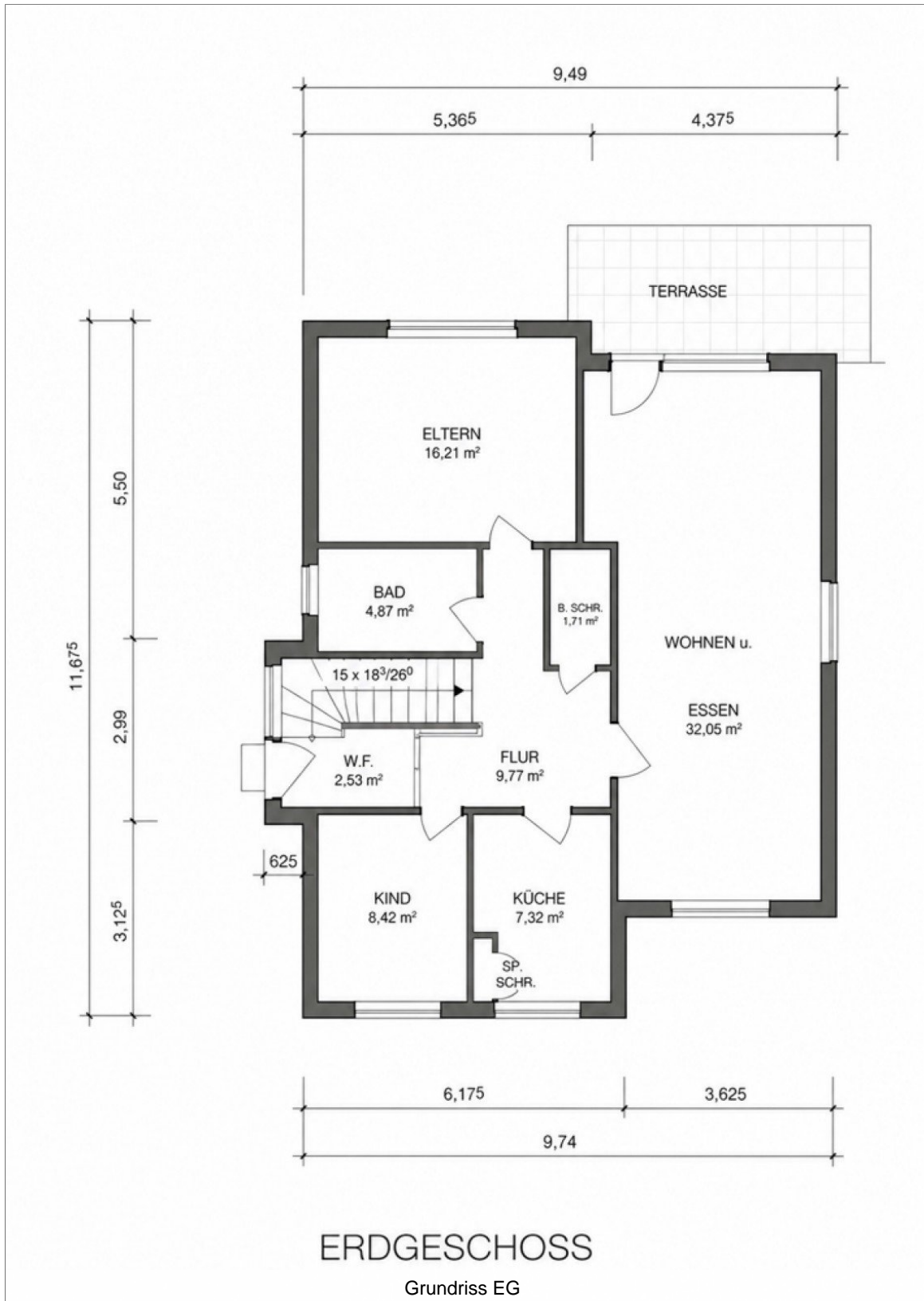


Lageplan

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Hamburg / Tonndorf
- > 6 Zimmer

- > 154,27 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB931

