FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

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

VERKAUFT
€ 495.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> 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 m²
Nutzfläche (ca.)	82 m²
Grundstücksfläche (ca.)	534 m²
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 Kunstoff 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.

Objektbilder:

Außenansicht hinten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931

Außenansicht vorne

Wohnzimmer EG

Außenansicht vorne

Schlafzimmer EG

Wohnzimmer EG

Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931

Balkon

Zimmer OG

Zimmer OG

Flur OG

Küche OG

Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

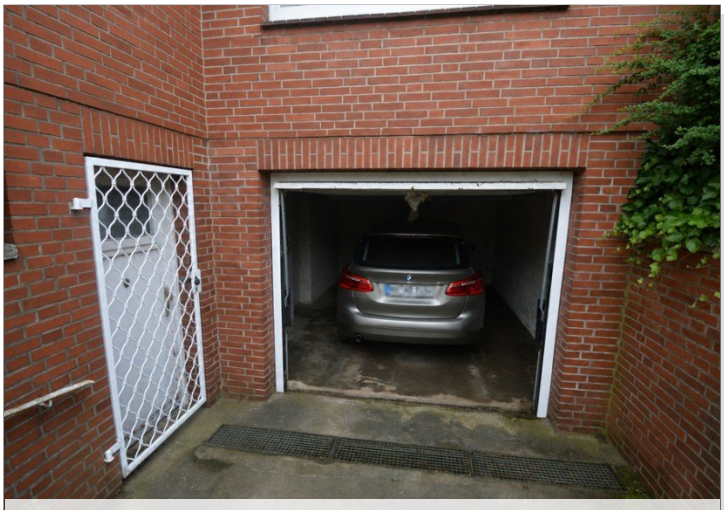
Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931

Keller

Keller



Garage

Hauseingang seitlich

Hausflur

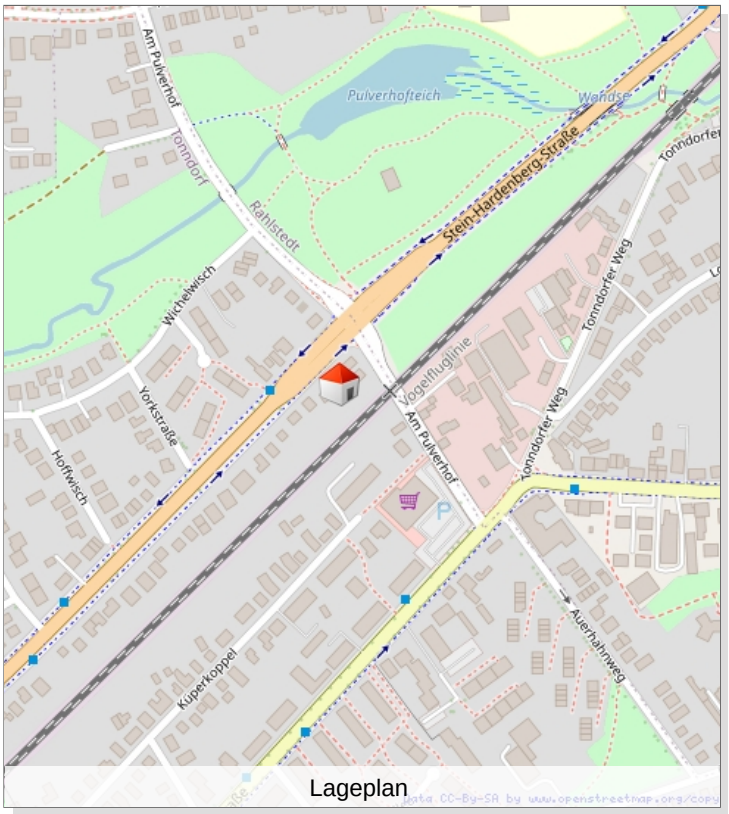
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931

Bad OG



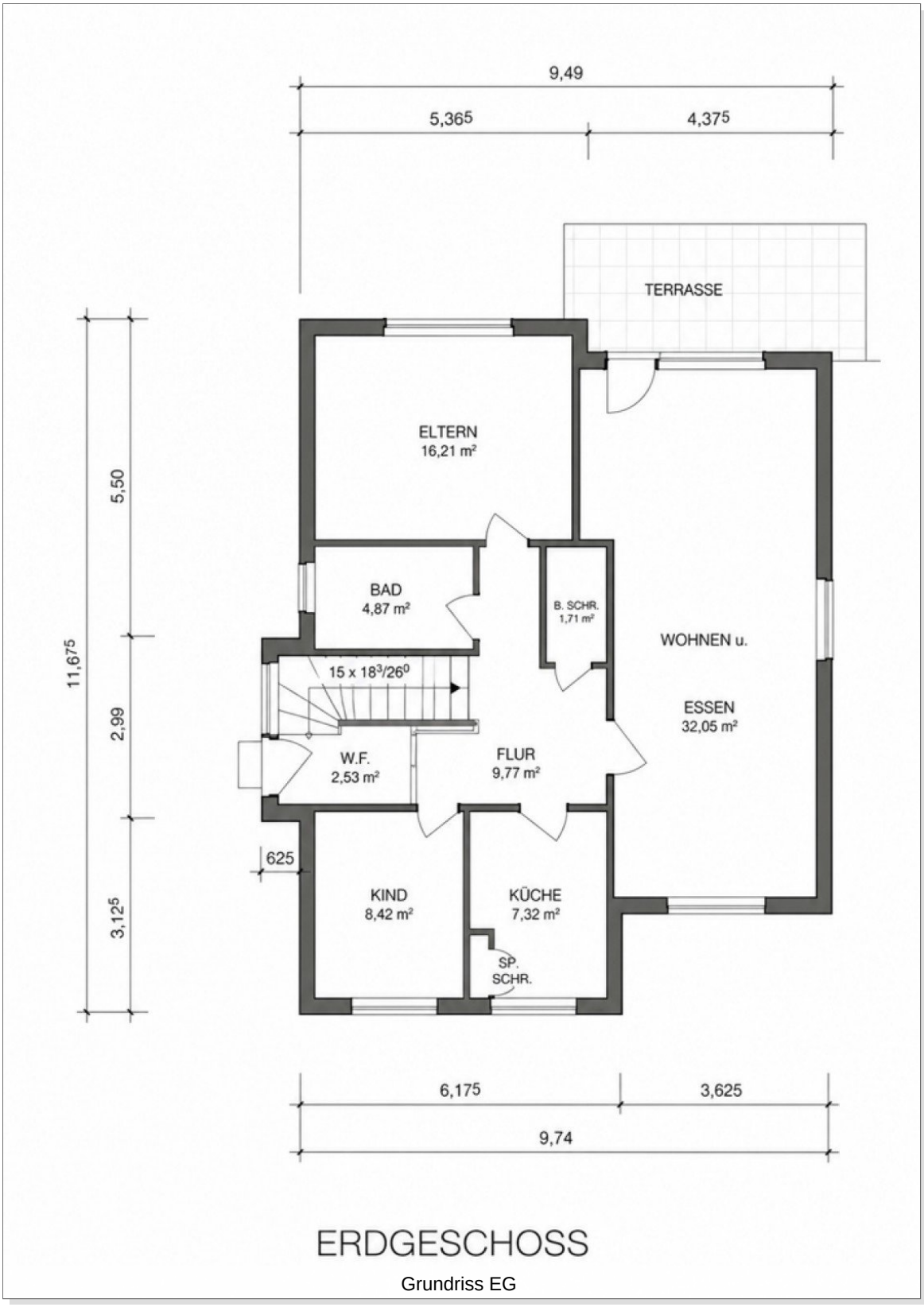
Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931



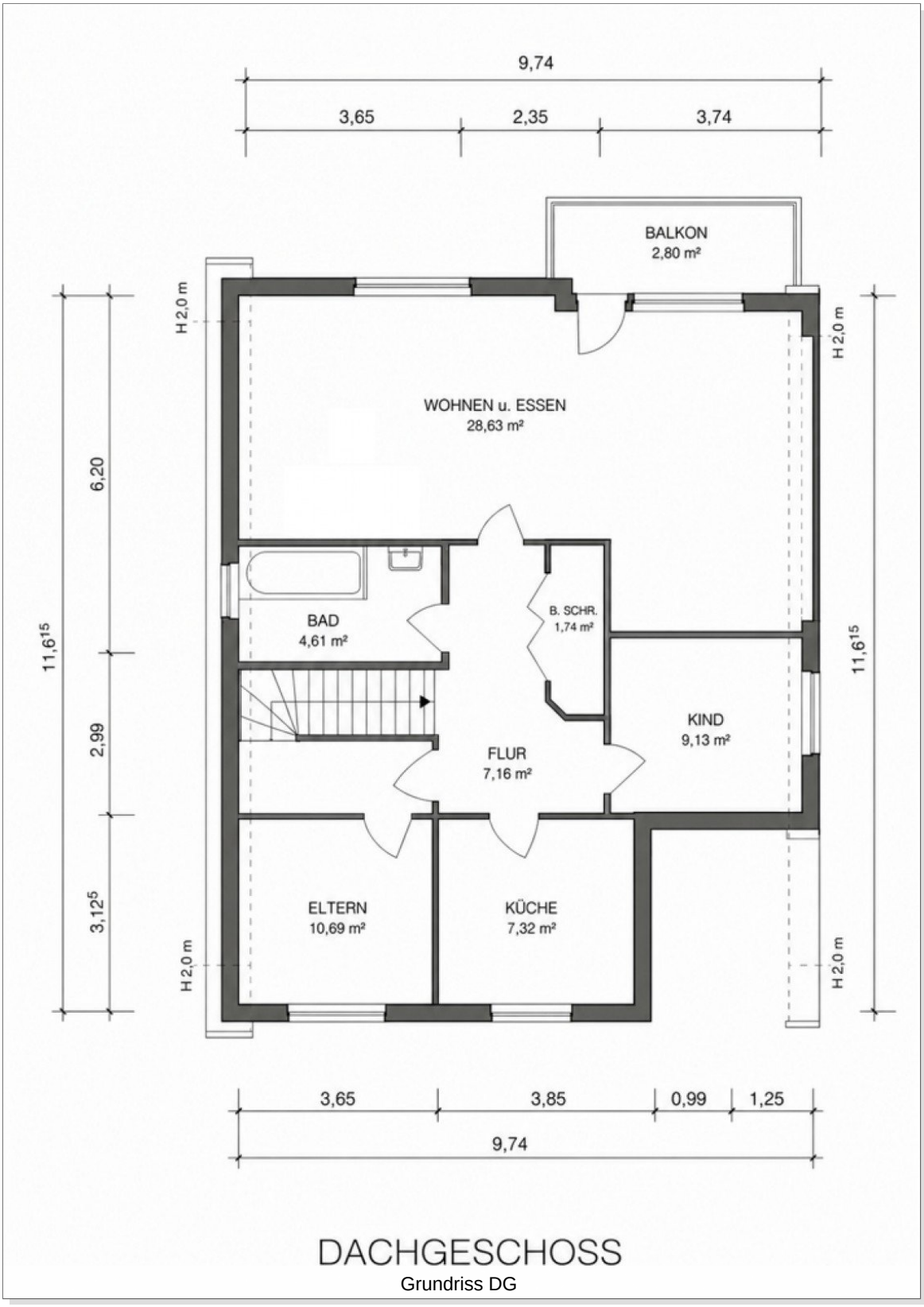
Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931



Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Hamburg / Tonndorf
> 6 Zimmer
> 154,27 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB931

Ansprechpartner:

Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325
E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026