FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung in Tonndorf!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 22045 Hamburg / Tonndorf
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 52 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Nebenkosten (ca.): 185,- €
Heizkosten (ca.): 120,- €
Warmmiete (ca.): 735,- €

Kaltmiete € 550,-

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Tonndorf
> 2,5 Zimmer
> 52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1846



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22045 Hamburg / Tonndorf - Tonndorf (Stadtteil), Küperkoppel 74
Baujahr	1967
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	52 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaltmiete	550,- €
Nebenkosten (ca.)	185,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	735,- €
Kaution	1.650,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	127,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-03-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. Januar 2027

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches 1967 erbaut wurde. Das Haus mit heller Klinkerfassade verfügt neben dem Erdgeschoss über zwei weitere Geschosse. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen. Der Hauseingang wurde mit einer modernen Haustür ausgestattet. Das Haus ist unterkellert, hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen.

Ausstattung:

Die gut geschnittene Dachgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 52,00 m². Diese verteilt sich auf ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein halbes Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Flur. Ferner gehört ein Kellerraum mit einer Größe von ca. 8 m² zur Wohnung.

Alle Räume sind über den Flur mit Einbauschrank erreichbar. Die Fenster sind zum Hof nach Südosten sowie zur Straße nach Nordwesten ausgerichtet. Alle Zimmer verfügen über Dachschrägen.

Das Wohnzimmer erhält durch eine große Gaube viel Tageslicht. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über ein Gaubenfenster und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Das halbe Zimmer mit Dachflächenfenster eignet sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer.

Die Küche mit Fenster ist mit einer Einbauzeile inklusive Unterschränken, Spüle und Kühlschrank ausgestattet. Zudem sind ein E-Herd mit 4-Platten-Cerankochfeld und Backofen vorhanden.

Das raumhoch weiß geflieste Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschvorrichtung, ein Waschbecken, einen Spiegelschrank und ein WC. Ein Anschluss sowie Stellfläche für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden.

Im Wohnzimmer ist Stäbchenparkett verlegt, während das Schlafzimmer und das halbe Zimmer mit Laminat ausgestattet sind. Flur, Küche und Bad sind gefliest.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt im Badezimmer über einen Durchlauferhitzer und in der Küche über einen Boiler.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt ruhig in der Küperkoppel, einer Sackgasse in Tonndorf. Der Bahnhof Tonndorf mit der Regionalbahn RB 81 und der Buslinie 9 ist nur wenige Minuten entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 29 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum TONDO, Lidl und Rewe befinden sich in der Nähe.

Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 127,10 kWh vor.
Befeuerungsart: Gas
Baujahr: 1967

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Tonndorf
> 2,5 Zimmer
> 52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1846



Baujahr der Anlagentechnik: 1985
Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten.

Die Kosten für Strom und Wasser sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart.

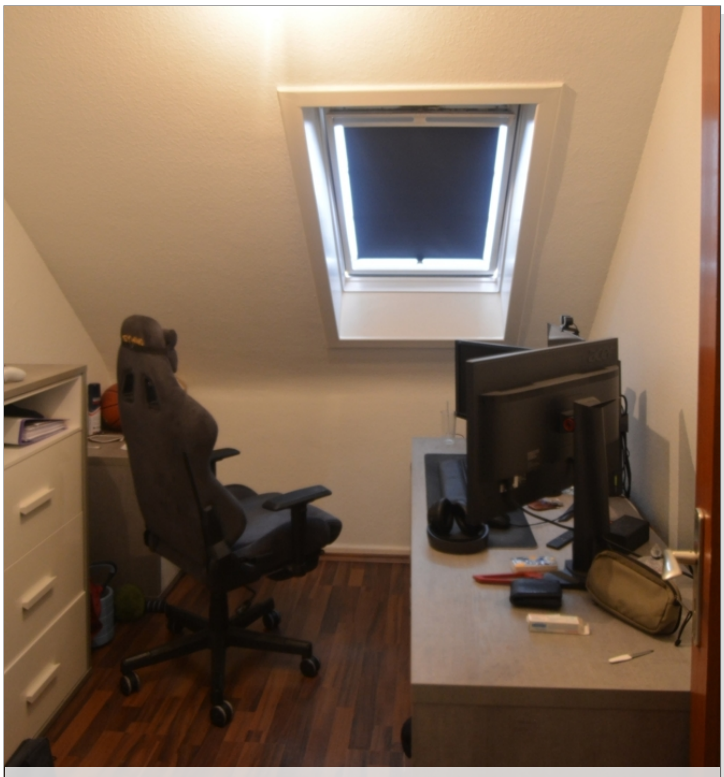
Objektbilder:



Hauseingang


Wohnzimmer


Schlafzimmer


Arbeitszimmer

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Tonndorf
> 2,5 Zimmer
> 52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1846





Küche



Flur



Bad

© 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

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Tonndorf
> 2,5 Zimmer
> 52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1846



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