

Hamburg – Marmstorf

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Potenzial

Objektnummer: 24135018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135018
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1952
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.06.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



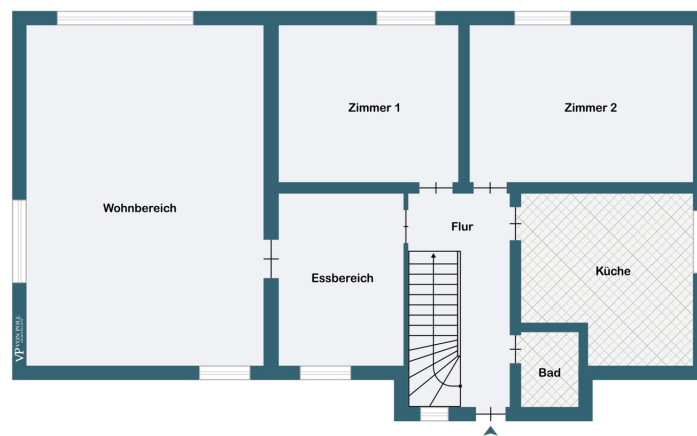
Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## 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: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ein erster Eindruck

Aus Diskretionsgründen und weil das Objekt noch nicht geräumt ist, versenden wir Innenfotos nur mit dem Exposé. Wir bitten um Ihr Verständnis. Dieses charmante Einfamilienhaus, das 1952 erbaut und 1984 durch einen großzügigen Anbau erweitert wurde, bietet eine einzigartige Mischung aus traditionellem Charme und modernen Renovierungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über eine Vielzahl von Räumen, die individuell gestaltet und genutzt werden können. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen einladenden Flur, der Zugang zu allen Hauptbereichen des Hauses bietet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum eignen. Die Küche mit Essbereich ist der ideale Ort für kulinarische Kreationen und gesellige Abende. Das Bad im Erdgeschoss verfügt über eine bodengleiche Dusche. Das geräumige Wohnzimmer mit großen Fenstern sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafräume, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Gästezimmer eignen. Eine weitere Küche ermöglicht eine flexible Nutzung des Obergeschosses, sei es für Gäste oder als separate Wohneinheit. Wird die Küche nicht benötigt, kann sie als weiteres Zimmer genutzt werden. WC und Dusche im Obergeschoss sind praktisch abgetrennt, was zusätzlichen Komfort und Flexibilität bietet. Der Keller des Hauses bietet reichlich Stauraum und beherbergt zudem die Zugangstür zur überdachten Terrasse, die das ganze Jahr über genutzt werden kann. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Blick in den Garten genießen. Die integrierte Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge und Gartengeräte.

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ausstattung und Details

- Ca. 460 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil
- ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche EG, Einbauküche oder Zimmer OG
- 2 Badezimmer mit Dusche
- Baujahr Wärmeerzeuger 2004, Brenner ausgetauscht Anfang 2024
- Vollkeller mit Garage
- Überdachte Terrasse
- Überdachter Grillplatz

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Marmstorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel das Einkaufszentrum Marmstorf. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phoenix-Center, der Lüneburger Straße oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise des Immanuel-Kant-Gymnasiums avancierte der Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW erreichbar und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn innerhalb von 15min. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 192.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24135018 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)