

Hamburg – Marienthal

# Marienthal: Traumhaftes Penthouse in Bestform

Objektnummer: 24252008



MIETPREIS: 2.575 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

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

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252008	Wohnungstyp	Penthouse
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>	Provision	keine Mieterprovision
Bezugsfrei ab	01.08.2024	Modernisierung / Sanierung	2016
Etage	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1997		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

 Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



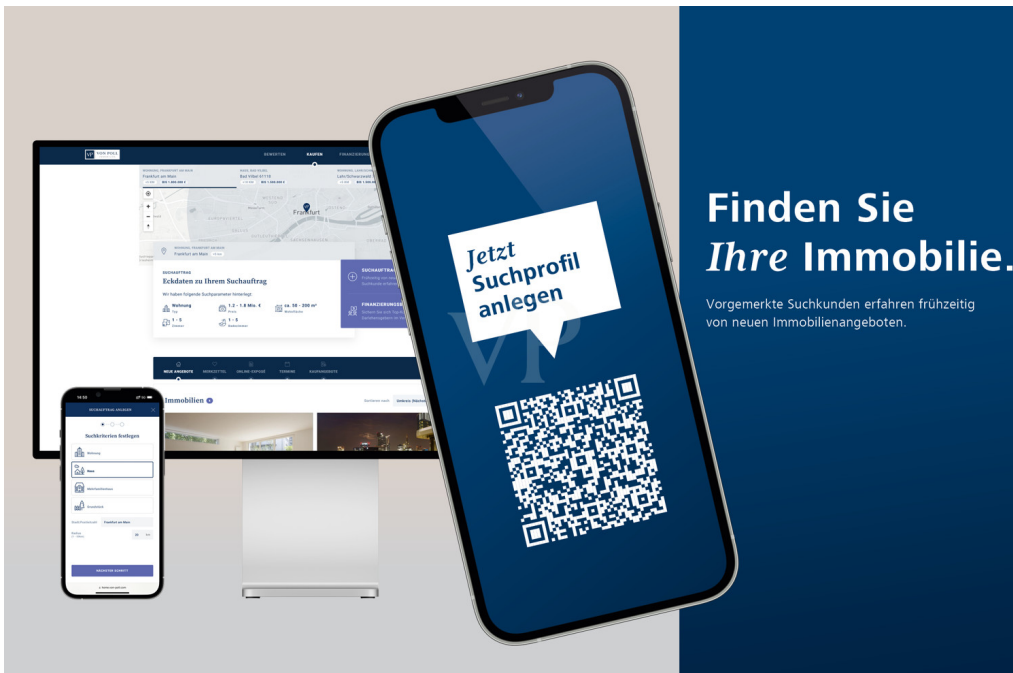
Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochwertige für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DE 10117-1400 Wandsbek 62.070.000 01.24

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung **4,9**  
★★★★★

Shop Hamburg – Wandsbek | Amtsstraße 20 | 22143 Hamburg | T.: 040 - 27 14 278 0 | hamburg.wandsbek@von-poll.com



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

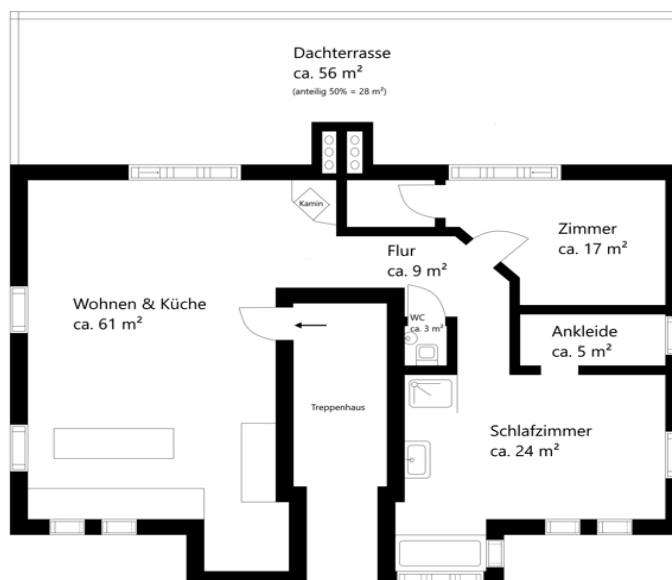
Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## 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: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Penthouse im Herzen des Marienthals wird Sie begeistern. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche pure Lebensqualität verteilt auf 3 Zimmer, die erlesenen Ansprüchen gerecht werden. Der helle Wohn- und Essbereich samt offener Küchengestaltung bildet den Mittelpunkt der Immobilie. Farbharmonie, moderne Elemente und gezielt eingesetzte Beleuchtung kreieren eine ausgezeichnete Atmosphäre. Ein zusätzliches Maß an Gemütlichkeit bringt der vorhandene Kamin. Gaggenau Geräte aus feinsten Handarbeit verleihen dem modernen Küchenkonzept Individualität und Wertigkeit. Für Liebhaber exquisiter Weine steht ein Weinkühlschrank bereit. Der Zugang zur atemberaubenden Dachterrasse mit elektrischer Markise wird sowohl über den Wohnbereich als auch über das Arbeitszimmer ermöglicht. Hier finden Sie eine zauberhafte grüne Oase mit unterschiedlichen Ruhezeiten, in denen Sie den Tag wunderbar ausklingen lassen können. Das überaus stilvolle Schlafzimmer verfügt neben einer Regendusche auch über eine opulente Badewanne aus grauem Naturstein sowie einer geräumigen Ankleide. Offenes Wohnen par excellence! Darüber hinaus gibt es ein kleines separates Designer-WC. Das Arbeitszimmer, welches selbstverständlich auch zu einem Gästezimmer umgestaltet werden kann, ist individuell nutzbar und verfügt über einen separaten Schuhschrank. Reichlich Stauraum bieten die beiden Kellerräume, die mit einem Einbauregal bzw. einem großen Einbauschranks versehen sind. In der Gemeinschafts-Waschküche steht Ihnen ein eigener Stellplatz mit Anschlüssen für zwei Maschinen zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei im Mietpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss des Hauses. Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Ausstattung und Details

- Penthouse
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 55m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Einbauküche mit Gaggenau-Küchengeräten
- Kamin
- Bodentiefe Fenster
- ethanol Kamin im Schlafzimmer
- begehbare Ankleiden (mit Bewegungssensor)
- Zwei Kellerräume
- Waschküche für die Gemeinschaft mit eigenen Anschlüssen

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Alles zum Standort

Marienthal stellt eine sehr lebenswerte und zum Wohnen nachgefragte Region Hamburgs dar, die sowohl über Nähe zur Natur als auch über sehr gute Verkehrsanbindungen gleichermaßen verfügt. Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Wohnstraße in einem der beliebtesten Teilbereiche Marienthals. Einerseits ist die Adresse von ruhiger und grüner Lage nahe dem `Wandsbeker Gehölz´ geprägt, liegt aber andererseits in absolut fußläufigen Distanzen zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Die `Wandsbeker Marktstraße´ mit dem bekannten Einkaufszentrum `Quarree´ und der Wandsbeker Marktplatz befinden sich "gleich um die Ecke" und bieten alle Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielfalt an Gastronomie. Kindertagesstätten sind ebenfalls in der Nähe, ebenso sind sämtliche Schulformen im Umfeld vertreten, was diese Wohnung auch für junge Familien und solche, die es werden wollen, besonders attraktiv macht. Durch die Haltestelle der U1 (Wandsbek Markt) sind Sie sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Sie erreichen die Hamburger Innenstadt in ca. 9 Minuten und dank des Baus der von Wandsbek nach Rahlstedt führenden "Velo Route 7" und der in Kürze in ca. 300 m Entfernung entstehenden S4 Haltestelle kann von einer perfekten Verkehrsanbindung gesprochen werden.

Objektnummer: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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