

Hamburg – Marienthal

# Verstecktes Juwel in ruhiger Idylle - Kleintierhaltung möglich - keine Grunderwerbssteuer

CODICE OGGETTO: 24252006

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24252006
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3.5
Camere da letto	1.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1943

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	224.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.03.2028	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**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.



CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



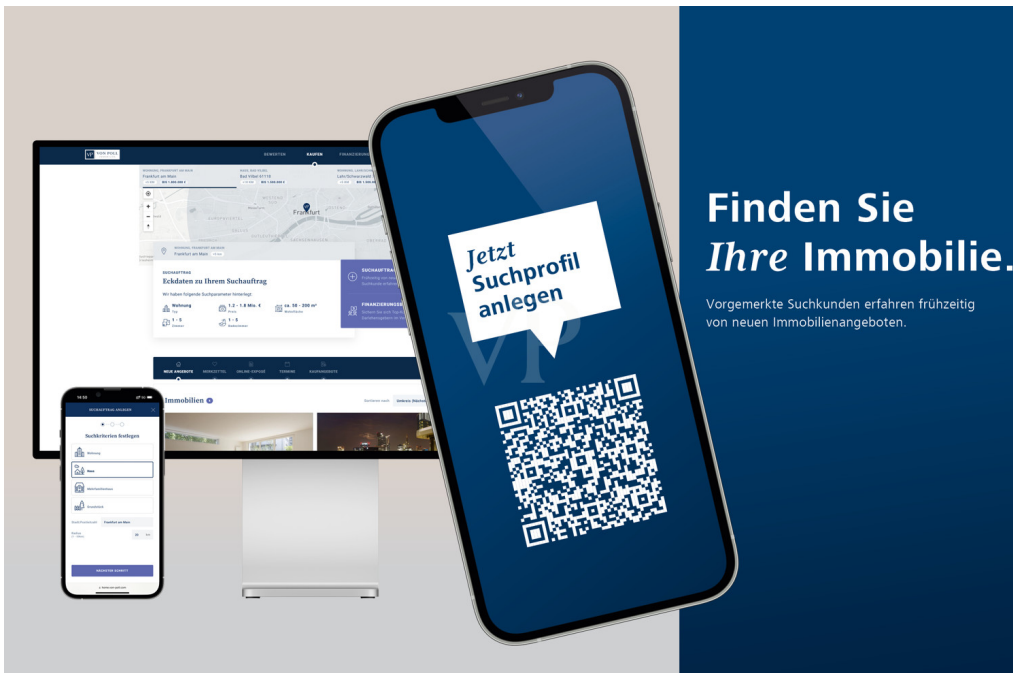
CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochwertige für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DE 10217-1400 Wandsbek 42.570.000 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

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

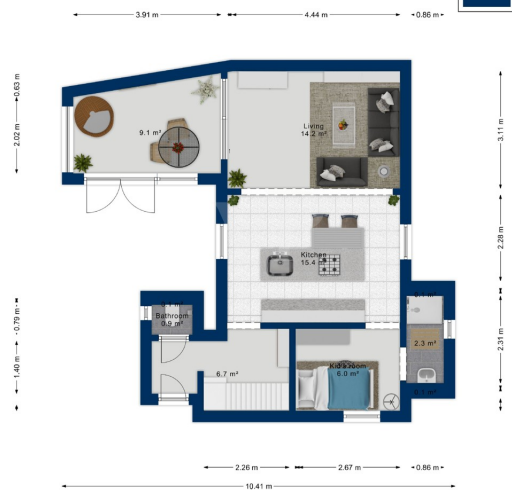
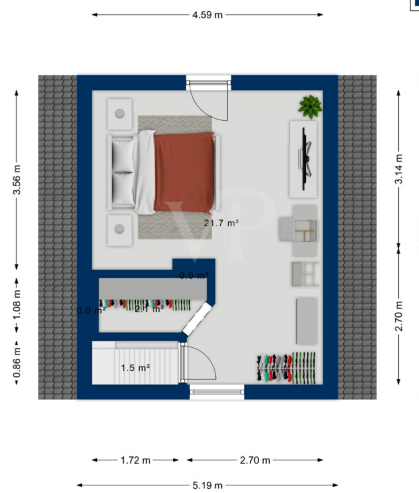
**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Una prima impressione

Das im Jahr 1943 erbaute und aufwendig modernisierte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> auf einem Grundstücksanteil von ca. 250 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 3,5 Zimmer, darunter 1,5 Schlafzimmer. Die moderne Ausstattung umfasst elektrische Leitungen, Wasser- und Abwasserleitungen sowie eine Zentralheizung, die 2018/2019 komplett saniert wurde. Es befindet sich keine Parkmöglichkeit auf dem Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihren idyllischen Charakter und eignet sich perfekt für Individualisten, die die Ruhe und Natur lieben. Der naturnahe Garten ermöglicht sogar die Haltung von Kleintieren. Im Inneren des Hauses findet man eine hochwertige, offene Küche, in der Kochen viel Freude bringt. Der Ofen im Wintergarten schafft zudem eine gemütliche Atmosphäre. Viel Potenzial bringt das Zimmer im Dachgeschoss mit sich und kann nach Belieben gestaltet werden. Die Lage des Hauses bietet viel Ruhe und ist ideal für Menschen, die sich nach einem Rückzugsort in naturnaher Umgebung sehnen. Die modernen Annehmlichkeiten und die charmante Ausstrahlung machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Liebhaber des Besonderen. Wichtig ist zu erwähnen, dass das Haus an einer Lärmschutzwand der Autobahn steht. Dadurch wird der Schall der Autobahn über das Grundstück hinweg transportiert. Kleine Reparaturarbeiten wie die Regenwasserentwässerung sind zu berücksichtigen. Das Objekt ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, sondern hat eine Sickergrube. Da das Objekt Bestandteil einer GbR ist, werden Käufer in diesem Fall Mitgesellschafter dieser GbR. Die Gesellschaft hält die insgesamt 52 Parzellen des Gesamtgrundstückes. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, dass eine Bank in Abteilung III des Grundbuches eingetragen werden kann. Daher kommt nur eine Bank in Frage. Interessenten sollten sich aufgrund der besonderen Finanzierungsmöglichkeiten für dieses einzigartige Objekt beraten lassen. Planen Sie daher einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses modernisierten Einfamilienhauses persönlich zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Marienthal, welcher vor allem durch seine Lage punktet. In dem Nahegelegenen Wandsbeker Gehölz können Sie gemütlich spazieren gehen, joggen oder Fahrrad fahren. Kindergärten und Schulen, wie das Gymnasium Marienthal sind hervorragend mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in kurzer Zeit den Bahnhof in Wandsbek, von dem aus Sie in ca. 10 min. am Hauptbahnhof sind. Durch die nahegelegene Autobahn, die A24, können Sie auch mit dem Auto in die Innenstadt fahren und sind auch schnell an der Ostsee.

**CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 224.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1943. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



**CODICE OGGETTO: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Amburgo - 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)