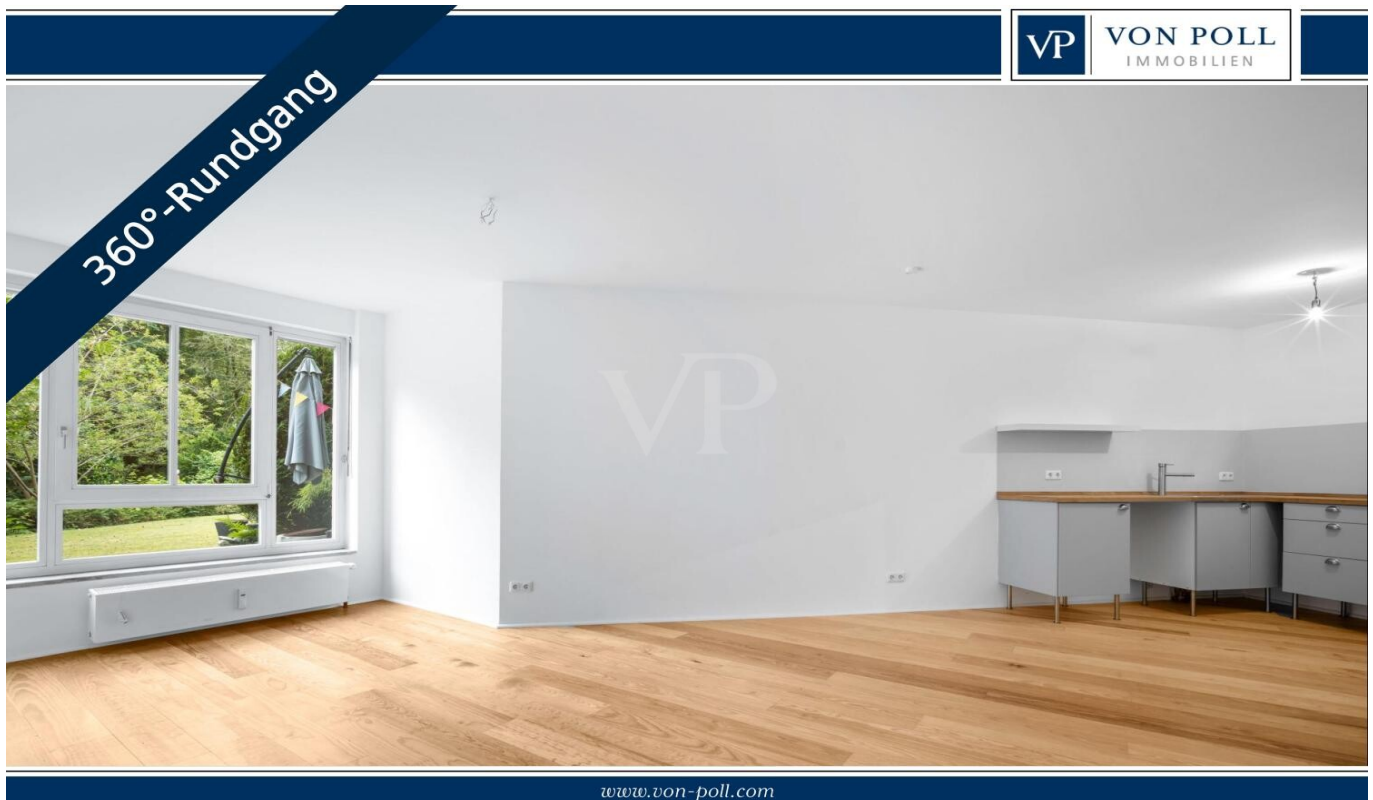


Hamburg – Marienthal

Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Marienthal

Objektnummer: 25252007-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Auf einen Blick

Objektnummer	25252007-1
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



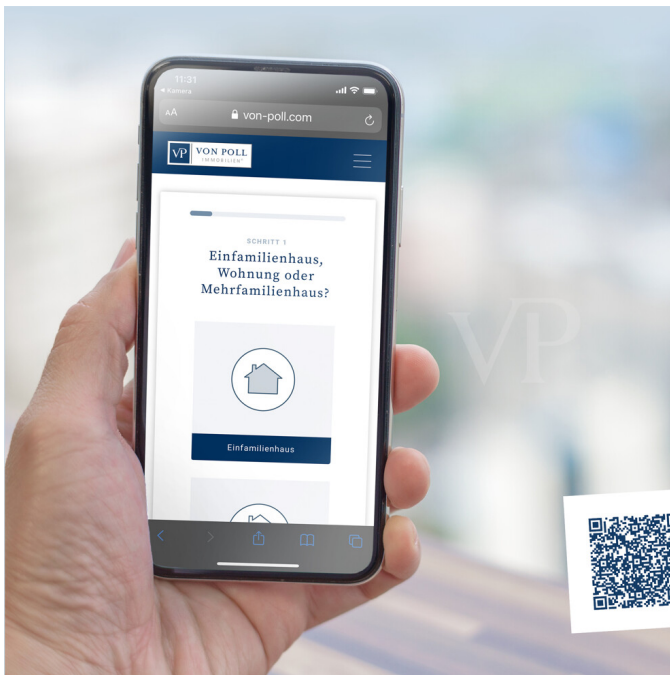
Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 25252007-1 - 22043 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 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.



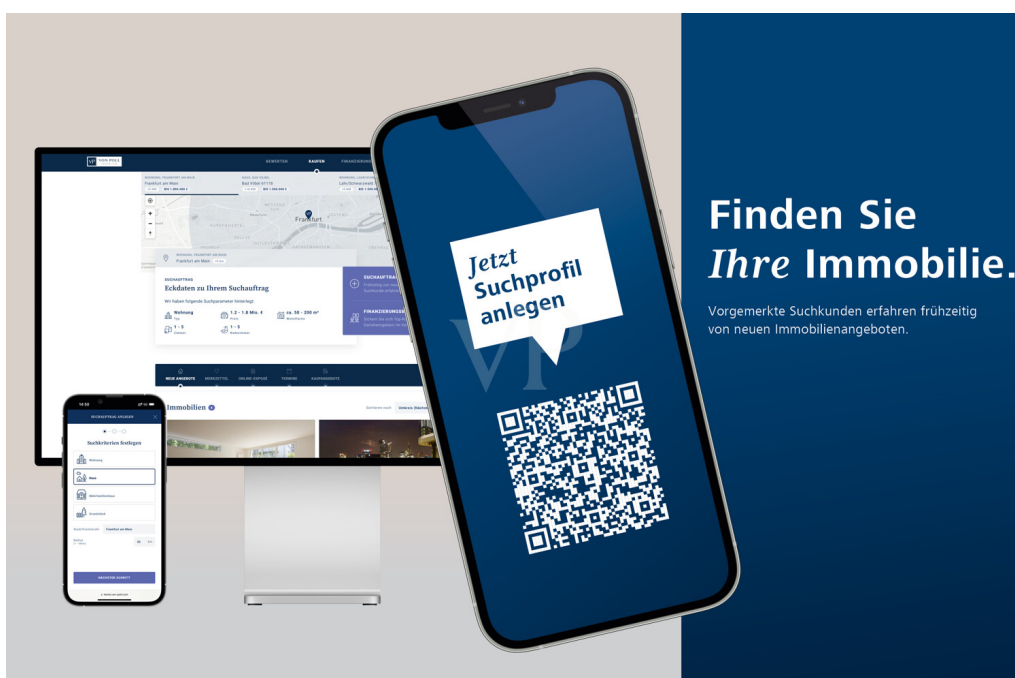
Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



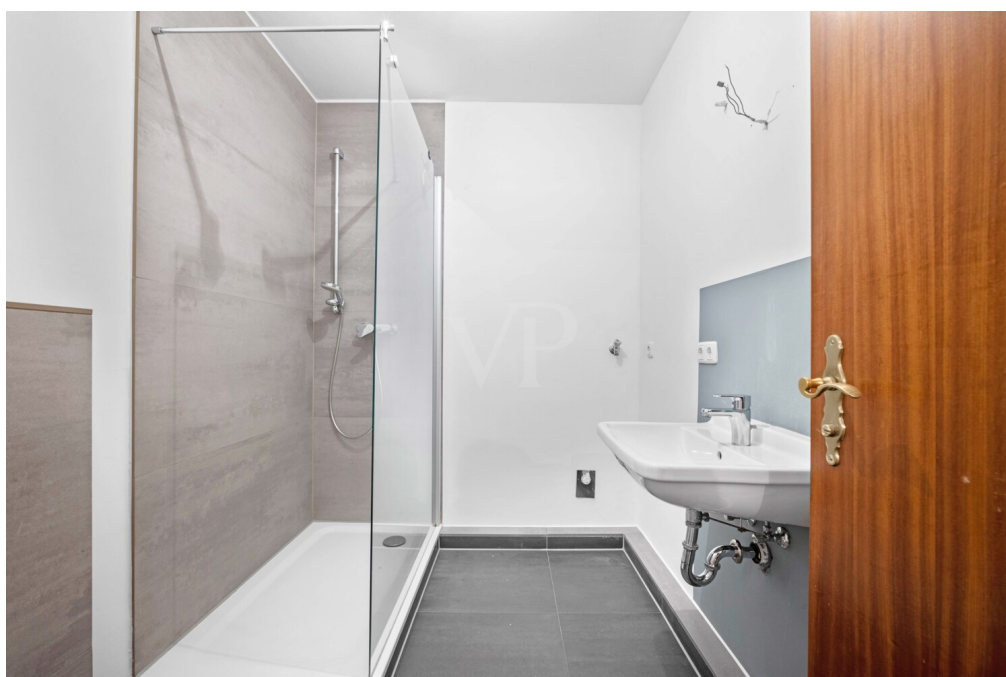
Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



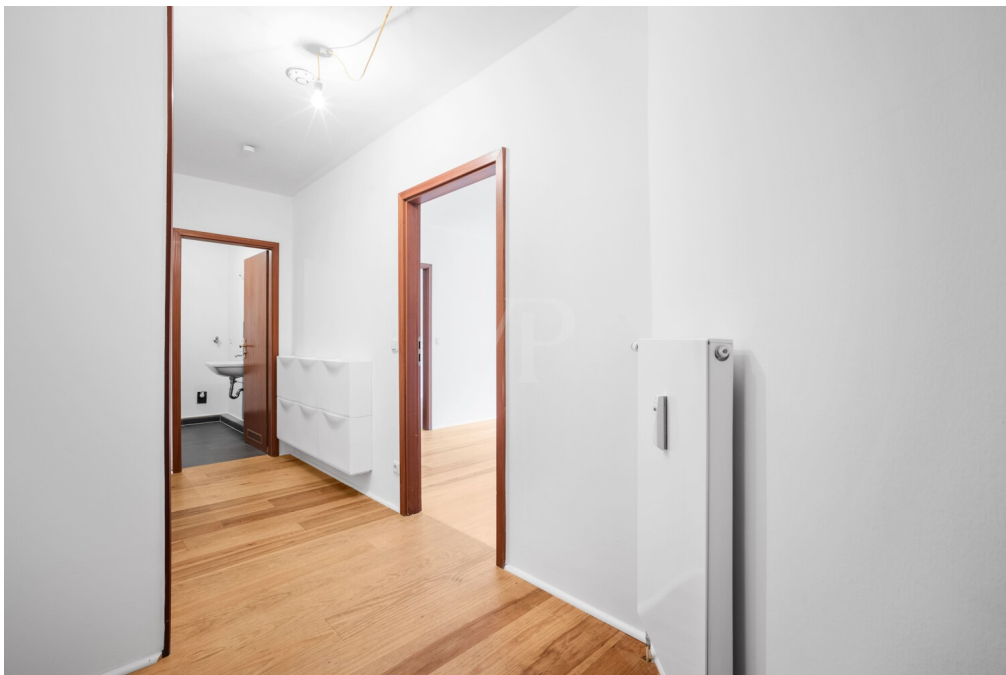
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)
Geprüfter freier Sachverständige
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Geschäftsstelleninhaber

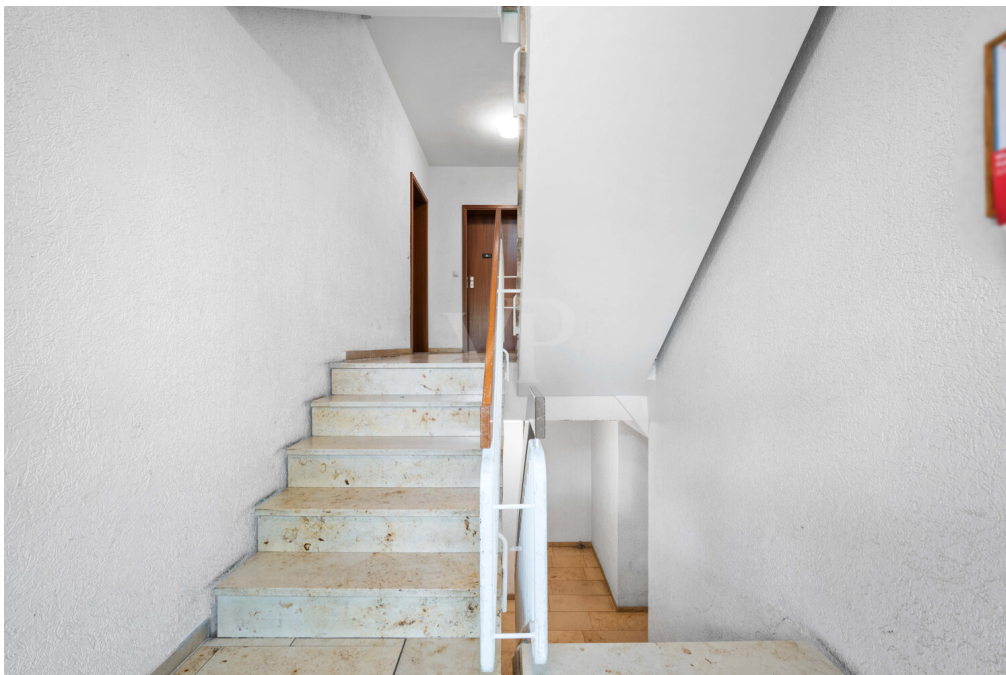
T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 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: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Ein erster Eindruck

Diese moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige, begehrte Lage. Mit ca. 57 m² Wohnfläche bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Das im Jahr 1984 erbaute Mehrfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert – zuletzt 2025. Dabei wurden Teile des hochwertigen Parkettbodens erneuert und alle Wände frisch gestrichen. Küche und Badezimmer wurden bereits 2013 umfassend saniert und präsentieren sich in modernem Design. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur mit praktischem Einbauschränk. Der helle Wohnbereich mit offener, moderner Einbauküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und überzeugt mit einem angenehmen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder den ersten Kaffee am Morgen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zum 01.01.2026 wird das Hausgeld gesenkt aus 305,00€ pro Monat.

Fazit: Diese modernisierte Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlcharakter – ideal zum Selbstbezug oder als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen im Hamburger Osten.

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Ausstattung und Details

Ca. 57 m² Wohnfläche

- Hochwertiger Parkettboden
- Offene, moderne Einbauküche
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Gepflegte Wohnanlage in Hamburg-Marienthal
- Bezugsfertig und modernisiert

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich mitten in Marienthal, einem der luxuriösesten und hochwertigsten Stadtteile Hamburgs.

Marienthal bietet durch seine günstige Lage alle Vorzüge sowohl des städtischen als auch des ruhigen Wohnens!

Das naheliegende Wandsbeker Gehölz lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen zu entspannenden Spaziergängen oder Joggingrunden ein.

Diverse Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für den täglichen Bedarf lässt das fußläufig entfernte Einkaufszentrum „Wandsbeker Quarree“ mit seinem täglich stattfindenden Wochenmarkt, seinen zahlreichen Geschäften und Kaufhäusern keine Wünsche offen.

Durch die U-Bahn-Linie U1 (Haltestelle Wandsbek Markt) oder RB (Haltestelle Wandsbek) sind Sie sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Sie erreichen die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Minuten.

Autofahrer wissen die ausgesprochen gute Anbindung über den Autobahnanschluss Horner Kreisel (A24) und die A1 zur Ostsee zu schätzen. Auch der Hamburger Flughafen ist in ca. 30 Minuten gut zu erreichen.

Objektnummer: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com