

Hamburg – Marienthal

# Stilvolle 70er Jahre Architektenvilla mit Sauna und großzügigen Lebensräumen

*Objektnummer: 26252004*

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 1.038 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26252004	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 231,79 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	10.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 251 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie

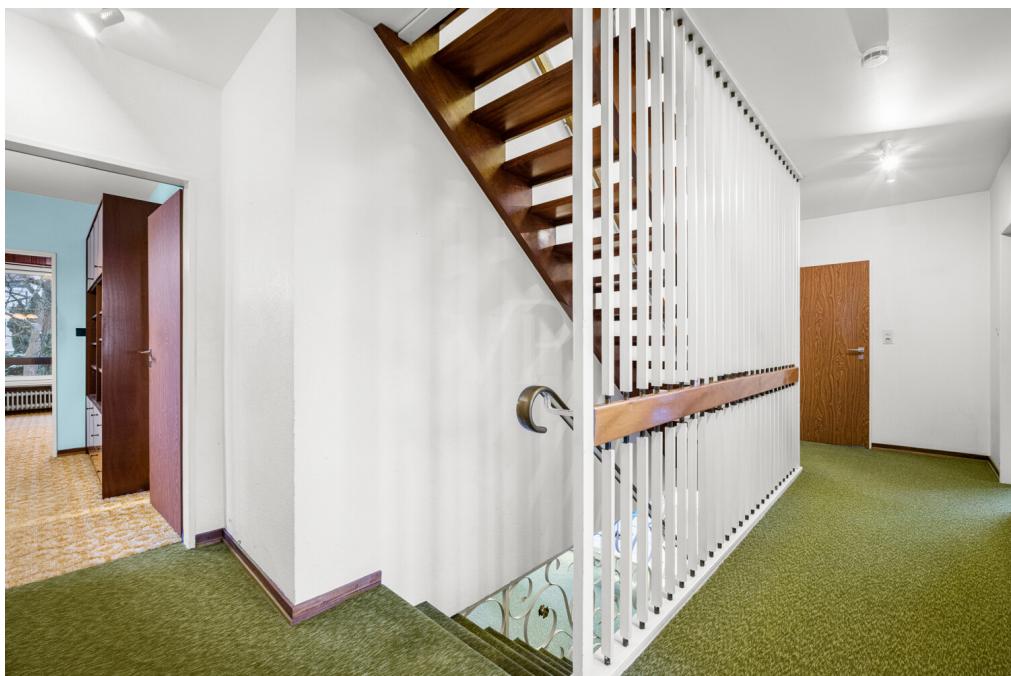
Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](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.

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



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



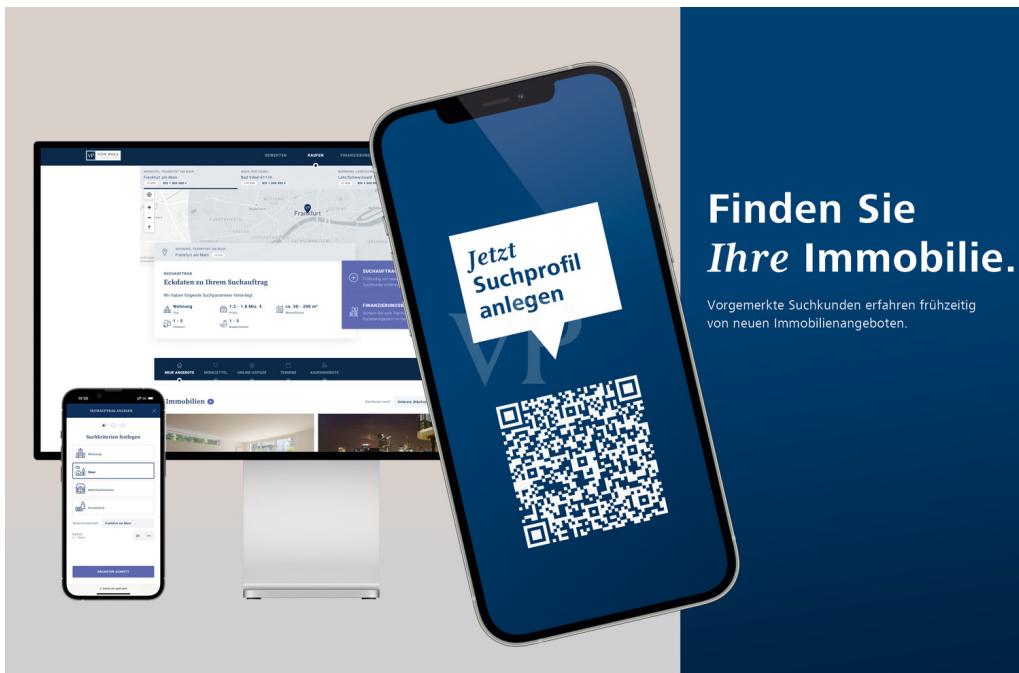
Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



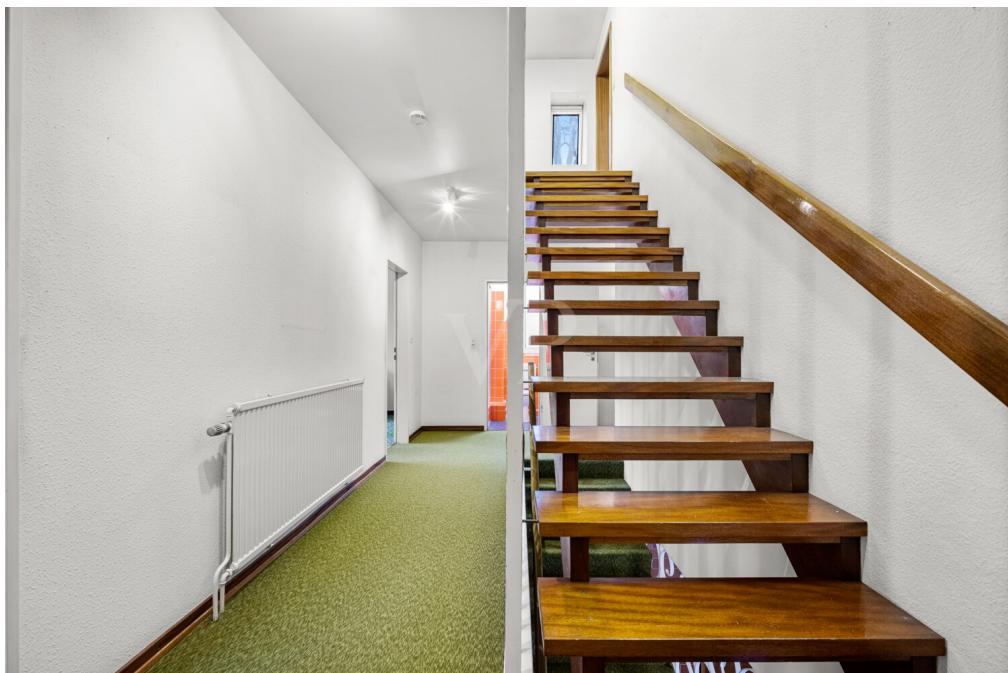
Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

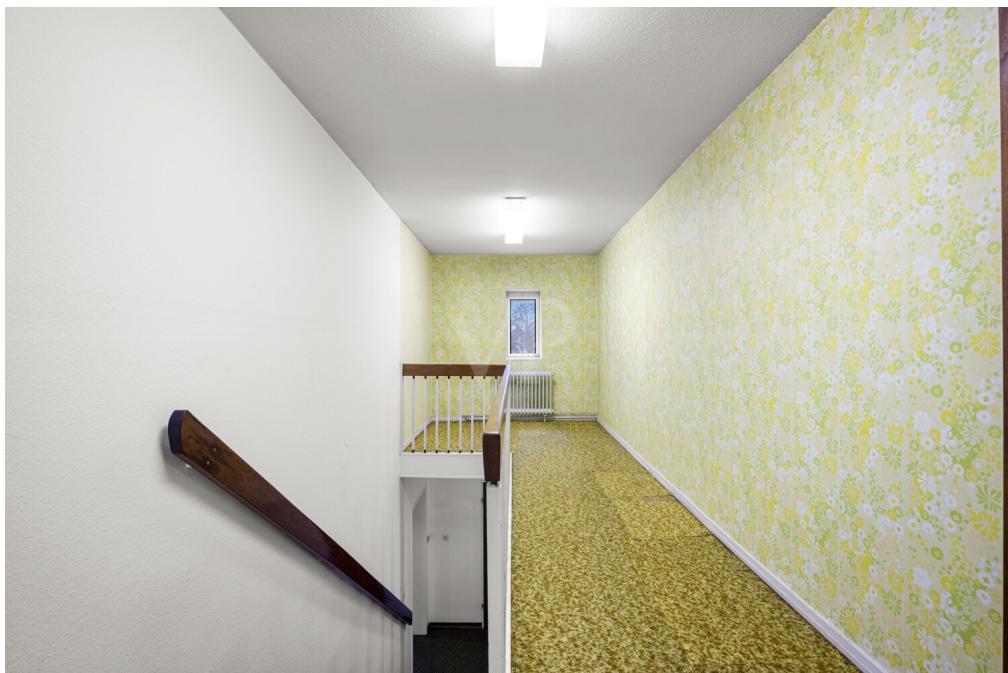
T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

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

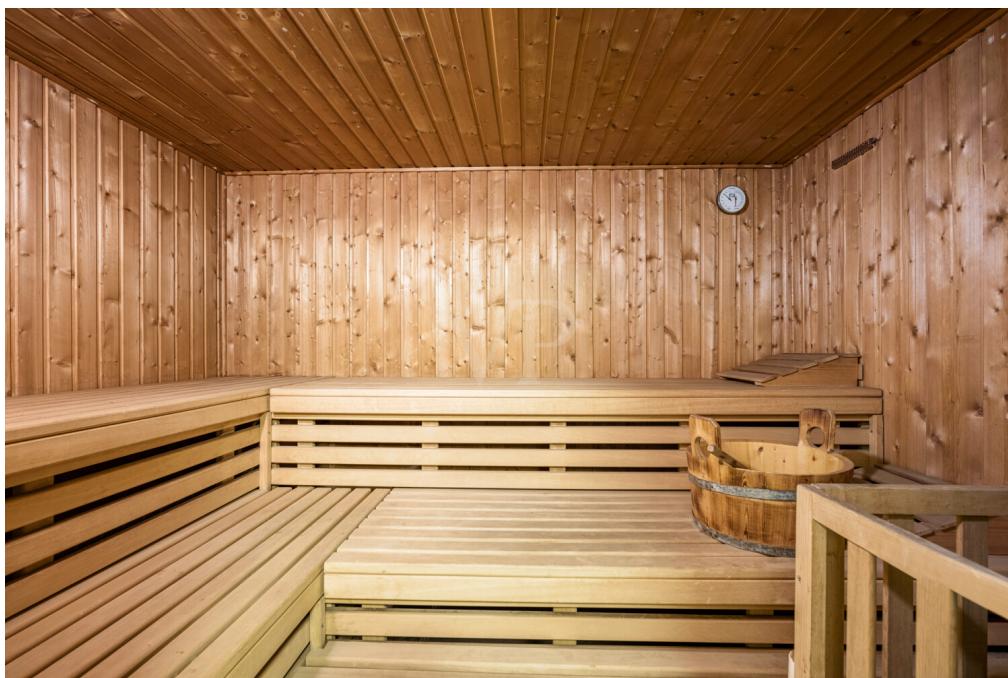
Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004 - 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

**VP**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

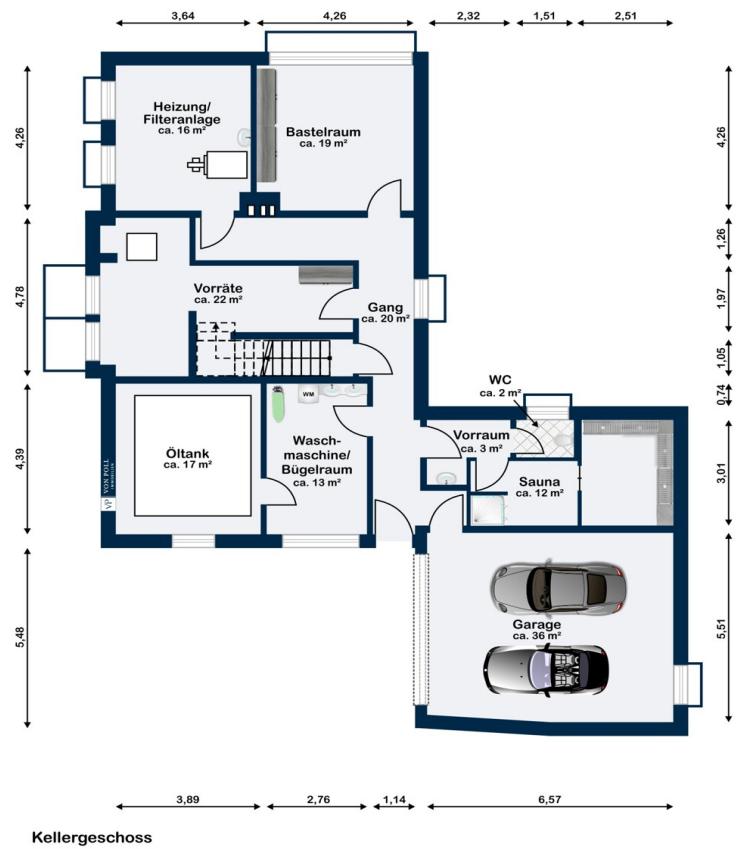
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

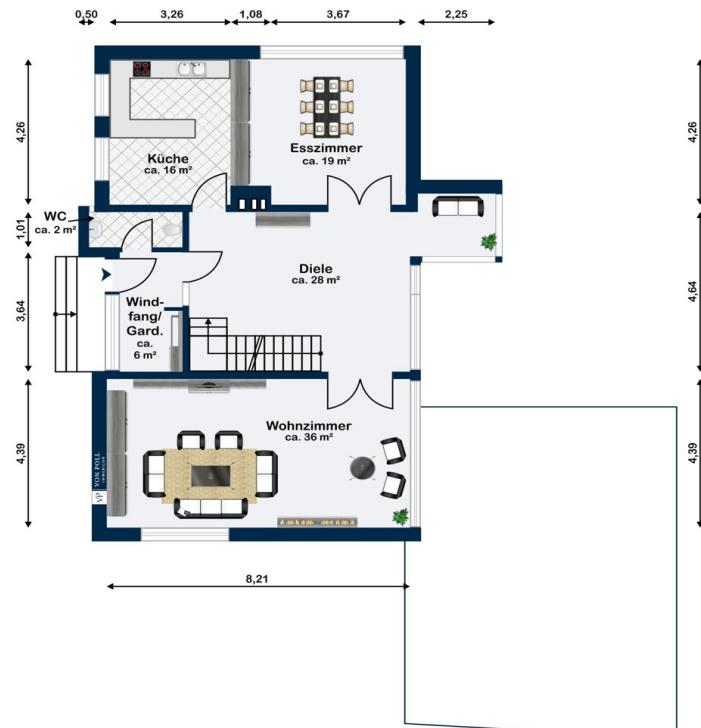
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

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

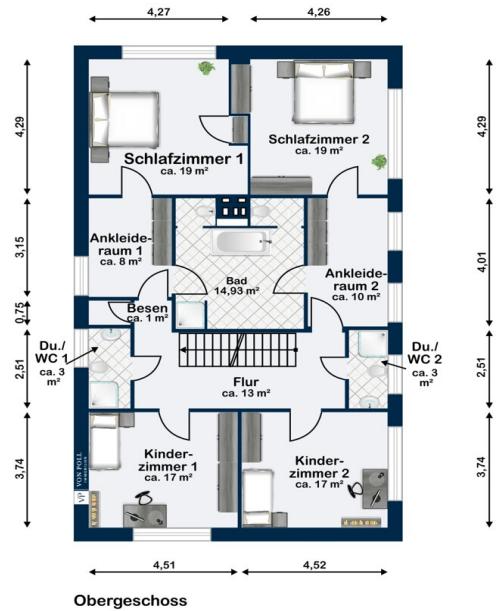
Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

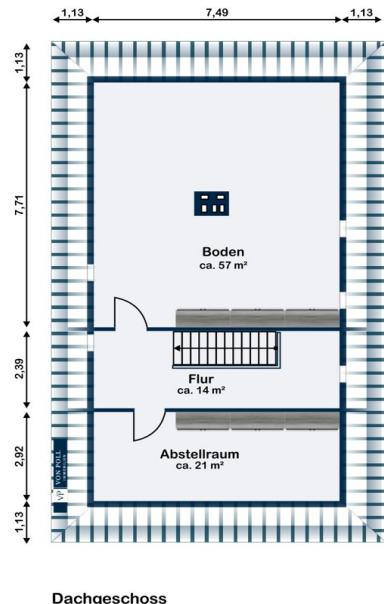
## Grundrisse





Erdgeschoss





Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Ein erster Eindruck

Diese eindrucksvolle Architektenvilla aus den 1970er-Jahren bietet auf einem ca. 1.038 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 231,79 m<sup>2</sup> ein Raumangebot, das heutigen Ansprüchen an großzügiges, repräsentatives Wohnen mehr als gerecht wird. Insgesamt 10,5 Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Familienwohnen bis hin zu exklusivem Wohnen mit Home Office, Gäste- oder Atelierbereichen.

Schon beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit spürbar: Ein weitläufiger Windfang mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in ein elegantes Empfangszimmer, das als zentrales Verbindungselement der Wohnebene dient. Von hier aus erschließen sich das separate Esszimmer, die Küche sowie das außergewöhnlich große Wohnzimmer, das mit seiner Weite und dem direkten Zugang zur Terrasse überzeugt und den Blick in den Garten freigibt.

Das Untergeschoss ergänzt das hochwertige Raumkonzept um einen Saunabereich sowie weitere großzügige Räume, die sich ideal als Home Office, Fitness-, Hobby- oder Gästebereich nutzen lassen. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von hier zur Doppelparker-Tiefgarage.

Im Obergeschoss setzt sich die klare, architektonische Struktur fort. Zwei großzügige Kinder- oder Gästezimmer werden durch jeweils ein Duschbad an den Enden des Flures ergänzt. Darüber hinaus verfügt die Etage über zwei Elternschlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Vorzimmer verfügen – ideal als Ankleide. Von beiden Vorzimmern gelangt man in ein gemeinsames Bad en Suite mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume, von denen einer besonders großzügig gestaltet ist und sich hervorragend als Studio, Bibliothek oder privater Rückzugsort eignet.

Der ursprüngliche Charakter der 1970er-Jahre ist im gesamten Haus präsent und verleiht der Immobilie ihre besondere Identität. Stilprägende Details wie originale Horn-Lichtschalter sowie farblich akzentuierte, zeittypische Fliesen in den Duschbädern unterstreichen den authentischen architektonischen Anspruch.

Die Villa befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand. Für Käufer eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, die Immobilie im Zuge einer Modernisierung auf ein



VON POLL  
REAL ESTATE

außergewöhnlich hohes Wohn- und Ausstattungsniveau zu heben und eine exklusive Traumvilla nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – ein Objekt mit Substanz, Charakter und erheblichem Entwicklungspotenzial.

**Objektnummer: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Alles zum Standort

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

Marienthal bietet durch seine günstige Lage alle Vorzüge 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 schnell erreichbare 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. 30 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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Weitere Informationen

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 26252004 - 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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