

Hamburg - Marienthal

# Architektenvilla mit außergewöhnlichem Raumangebot und Raum für neue Wohnideen - Marienthal

Objektnummer: 26252004-1



**KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231,79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 1.038 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal**

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

Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26252004-1	Kaufpreis	1.249.000 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		
Badezimmer	3		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 251 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Endenergiebedarf	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



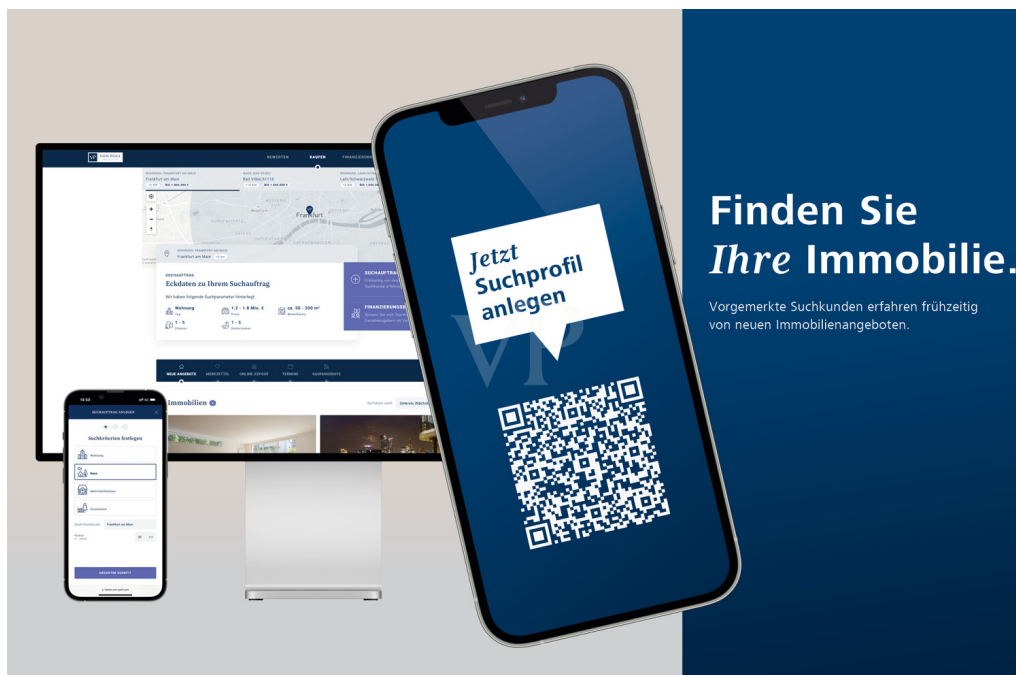
Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



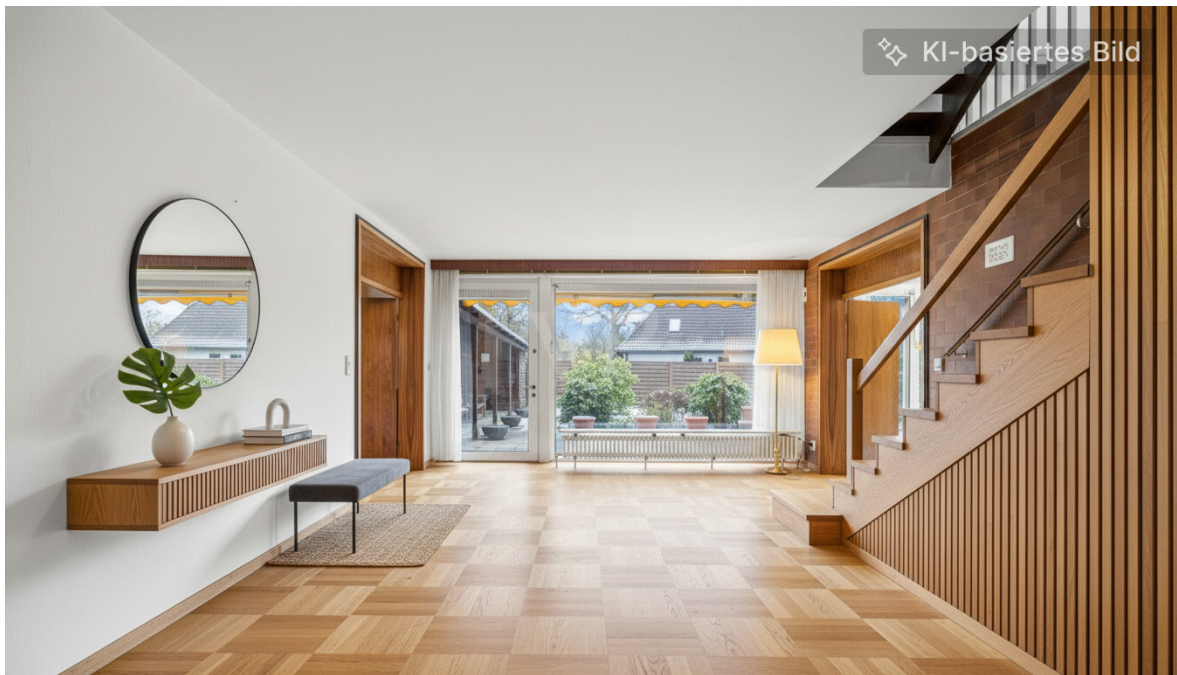
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



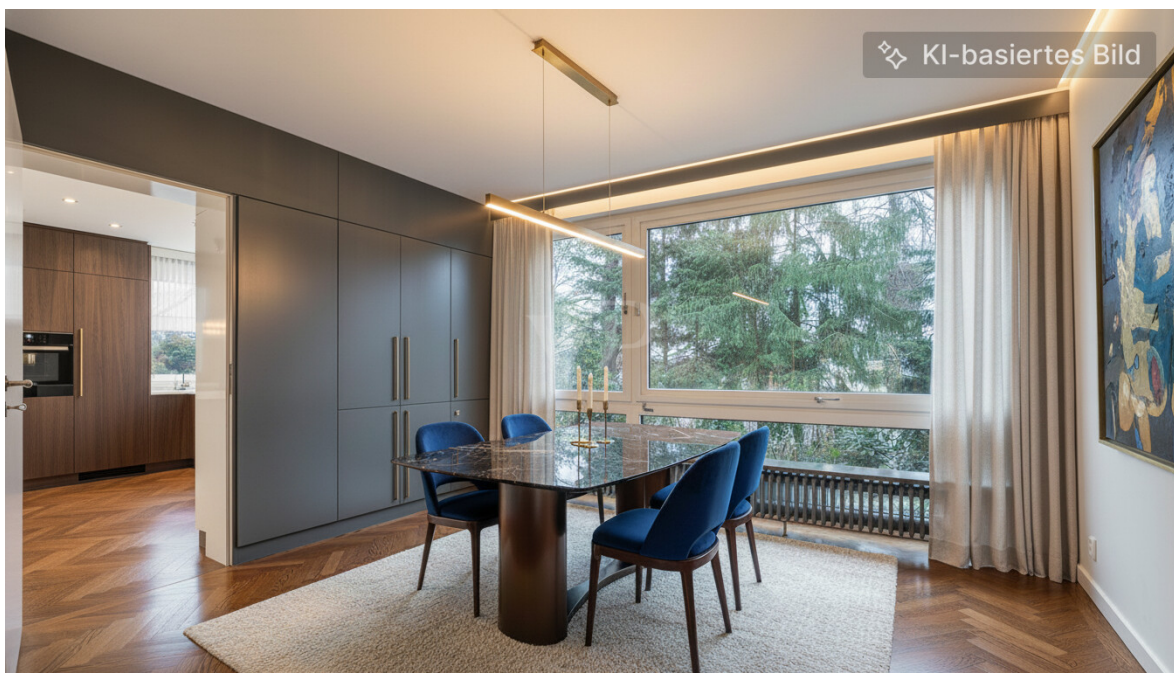
Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 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](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: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie

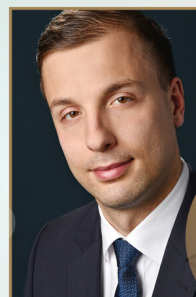


### WIR SIND FÜR SIE DA

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

Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

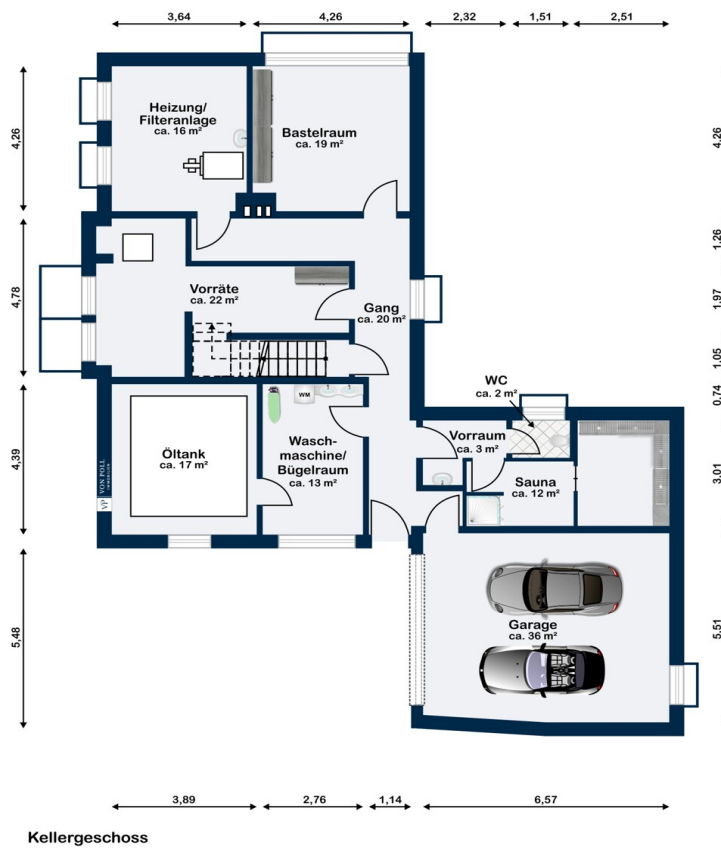
elizabeth.eksberg@von-poll.com

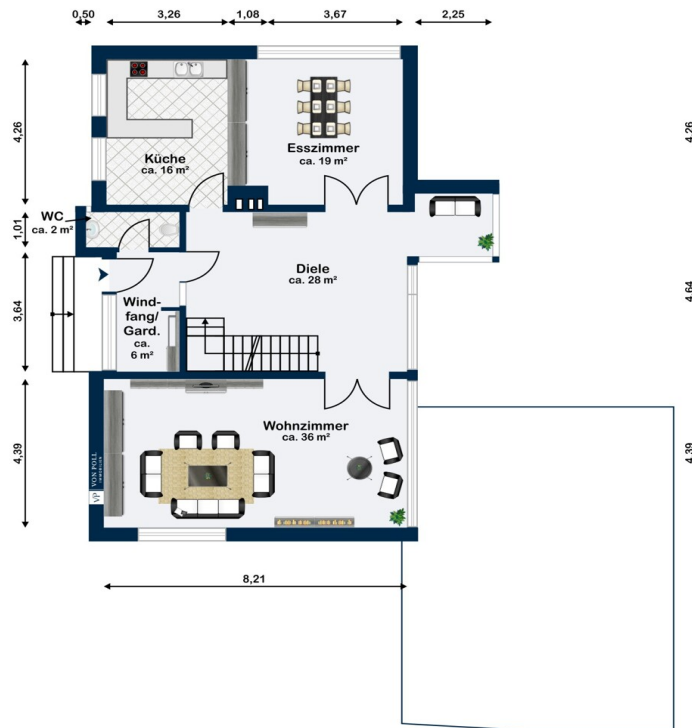
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



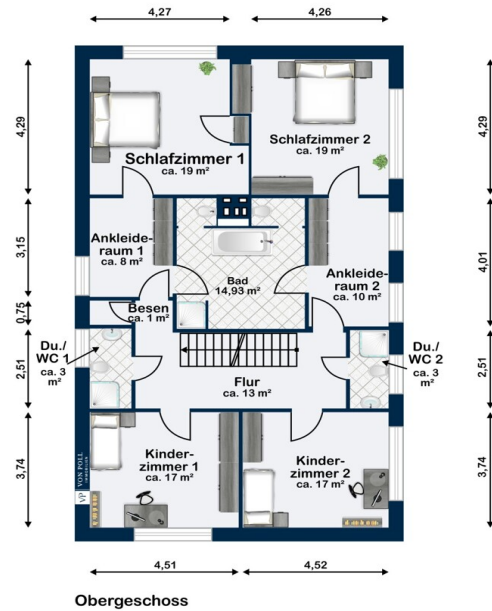
Objektnummer: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal

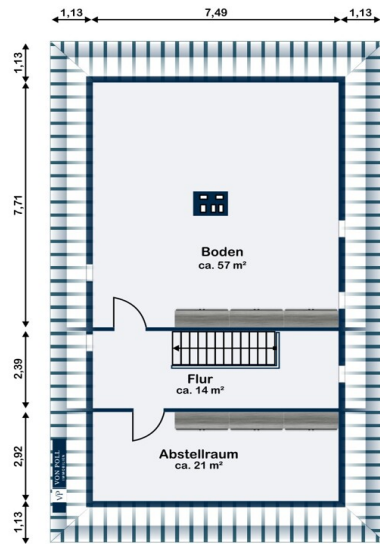
## Grundrisse





Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 26252004-1 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## Ein erster Eindruck

Suchen Sie ein Zuhause, das großzügiges Wohnen, Arbeiten und individuelle Entfaltung unter einem Dach vereint?

Legen Sie Wert auf Raum, Struktur und die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen?

Dann bietet Ihnen diese Villa aus den 1970er-Jahren mit über 10 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 232 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen. Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.038 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem separaten Windfang, einer Garderobe und einem Gäste-WC und führt in eine großzügige Diele, die als zentrale Verbindung der Erdgeschossebene fungiert. Von hier aus erschließen sich die Küche, ein separates Esszimmer sowie der weitläufige Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Untergeschoss eröffnet sich zusätzlicher Raum für individuelle Nutzungskonzepte. Neben einem Saunabereich stehen mehrere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal für Homeoffice, Gäste, Fitness oder Hobbys eignen. Ein direkter Zugang zur Doppelparker-Tiefgarage sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Obergeschoss bietet eine klare und funktionale Raumstruktur: Zwei gut geschnittene Zimmer – ideal als Kinder- oder Gästezimmer – verfügen jeweils über ein eigenes Duschbad. Darüber hinaus stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die jeweils durch ein vorgelagertes Zimmer ergänzt werden, das sich hervorragend als Ankleide oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Ein gemeinsames

Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um eine großzügige Fläche, die sich flexibel als Studio, Atelier oder Rückzugsbereich nutzen lässt.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand und stellt damit eine hervorragende Grundlage für eine umfassende Modernisierung dar. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, eine Villa mit solider Bausubstanz und großzügiger Architektur zu einem modernen Zuhause nach individuellen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

**Objektnummer: 26252004-1 - 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: 26252004-1 - 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.

**Objektnummer: 26252004-1 - 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](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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