

Hamburg - Marienthal

# Seltene Gelegenheit in Marienthal – Sanierung oder Neubau auf großzügigem Villengrundstück

Objektnummer: 26252004-F

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.013 m<sup>2</sup>

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

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

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

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26252004-F</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.045.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	23.05.2036
Befuerung	Öl

Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	226.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

## Die Immobilie

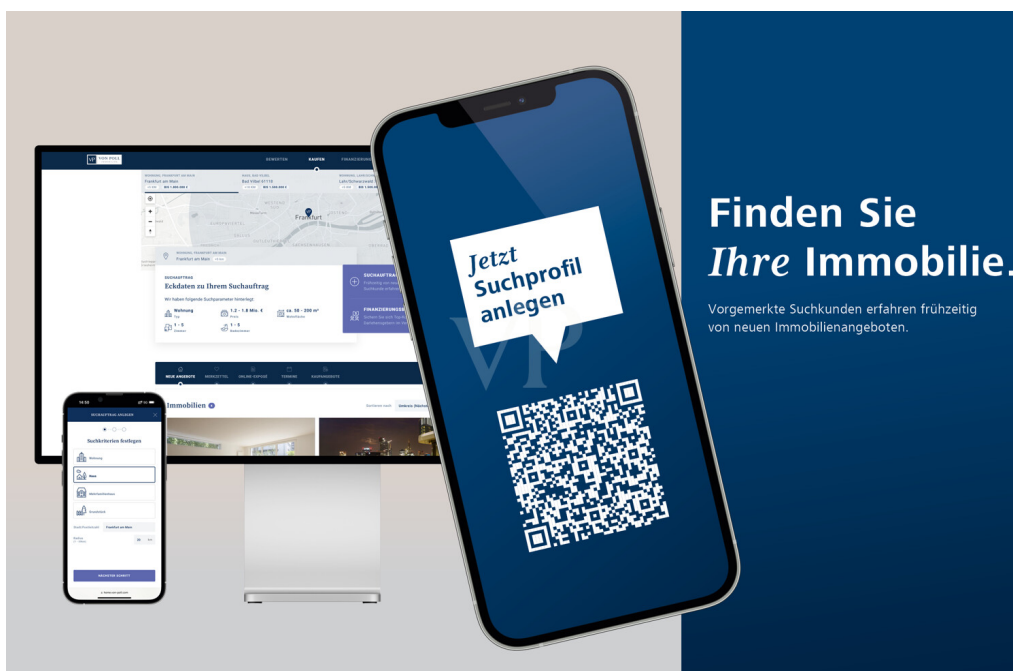


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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



Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 26252004-F - 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.



**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](mailto: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-F - 22043 Hamburg - Marienthal**

## **Ein erster Eindruck**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine großzügige Villa mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Das im Jahr 1973 errichtete und voll unterkellerte Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.013 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt acht Zimmern und drei Badezimmern bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder anspruchsvolle Käufer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Die Villa befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, ein repräsentatives Familiendomizil nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Darüber hinaus bietet das Grundstück die attraktive Möglichkeit einer Neubebauung. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan Marienthal 26, der ein Reines Wohngebiet (WR) mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise und maximal zwei Wohneinheiten vorsieht. Damit eröffnet sich Käufern die seltene Gelegenheit, in einer der gefragtesten Villenlagen Hamburgs ein individuelles Neubauvorhaben zu realisieren. Eine verbindliche baurechtliche Prüfung bleibt dem Käufer vorbehalten.

Das Villengebiet Marienthal zählt seit vielen Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnadressen Hamburgs. Großzügige Grundstücke, repräsentative Einfamilienhäuser und Villen sowie ein gewachsener Baumbestand prägen das exklusive Wohnumfeld und sorgen für eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der Eigentümer erfolgt die Vermarktung ausschließlich im Rahmen eines diskreten Secret Sales. Detaillierte Informationen, Objektunterlagen sowie die genaue Lage stellen wir ausgewählten Interessenten gerne nach einem persönlichen Gespräch und entsprechender Legitimation zur Verfügung.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Angebot freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26252004-F - 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-F - 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-F - 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)**