

Hamburg - Marienthal

Marienanlage: Top-Maisonette mit 5ZI und 183 m² direkt am Park!

Objektnummer: 26187007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m² • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

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

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26187007	Kaufpreis	899.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1989	Modernisierung / Sanierung	2026
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 44 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Die Immobilie

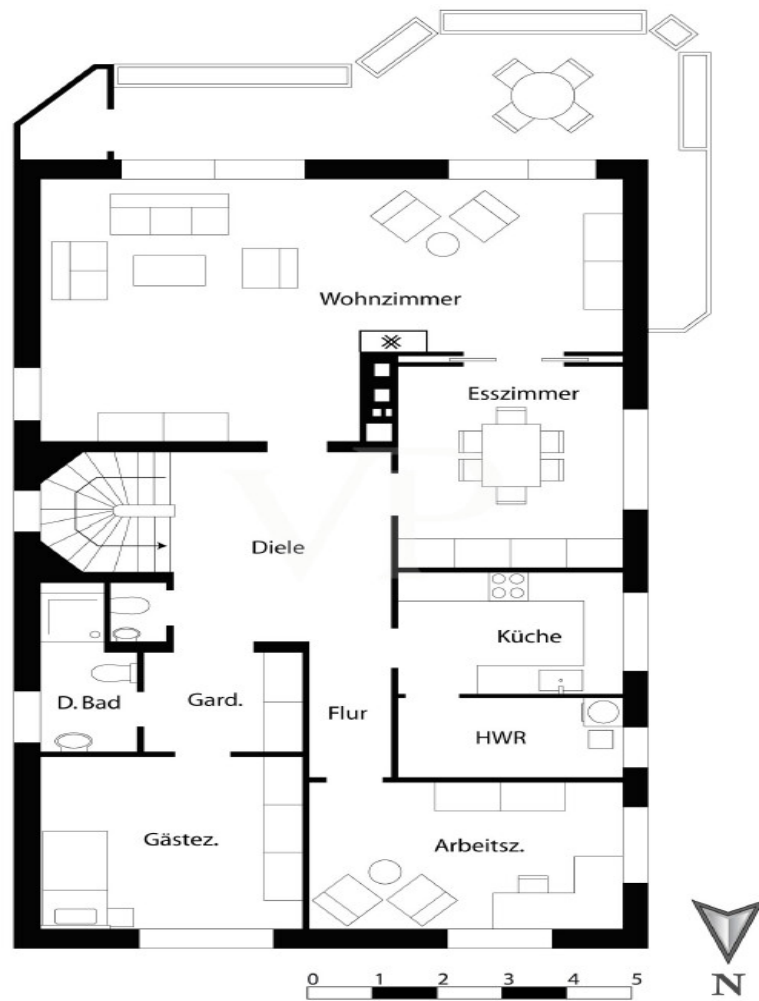


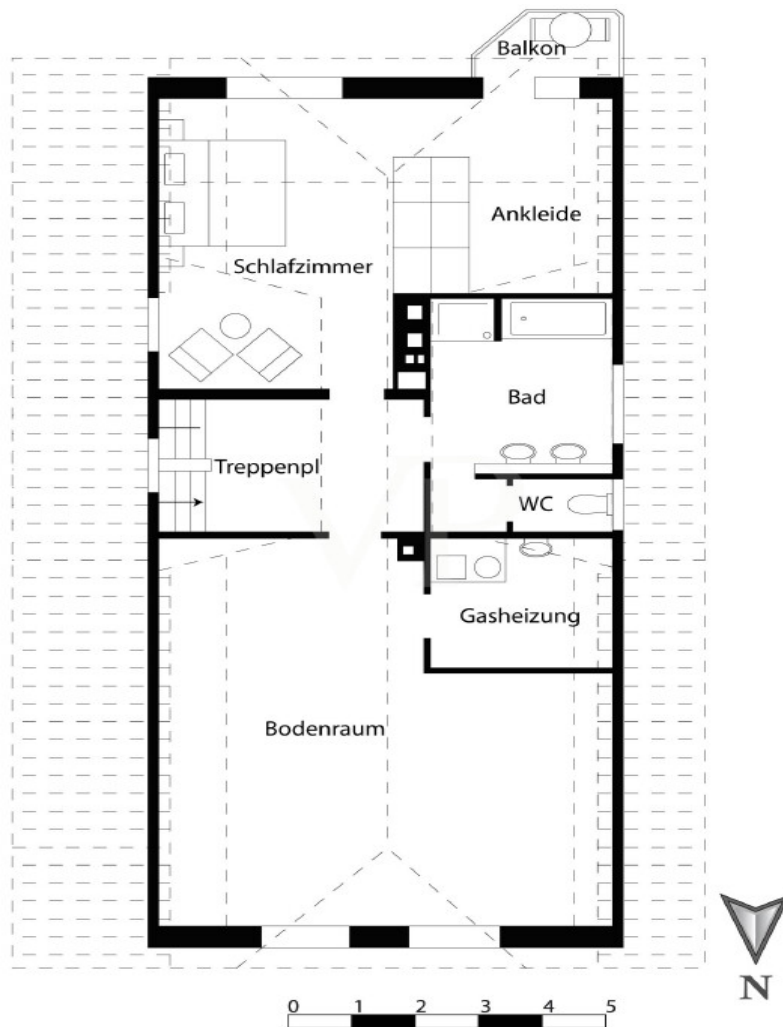
Matthias Preuß
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstellenleiter
T: 040 - 41 34 63 30 0
matthias.preuss@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 26187007 - 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: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Ein erster Eindruck

Wer großzügig und im Grünen leben möchte, ohne aber ständig Gartenarbeit auf dem Zettel zu haben, ist hier genau richtig!

Marienthal: ein echter Geheimtipp für Menschen, die zentrale, gewachsene und sehr gehobene Wohnviertel bevorzugen. Zwischen zauberhaften Ein- und Zweifamilienhäusern in Bestlage Marienthals und sehr ruhig an einer kleinen Parkanlage mit Teich gelegen, teilen Sie sich hier ein Zweifamilienhaus mit nur einem weiteren Eigentümer.

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonette mit eigenem Eingang erstreckt sich über zwei Etagen (im 1.OG + DG) und bietet auf ca. 227m² Wohn- und Nutzfläche ein komfortables Zuhause mit sehr viel Wohnpotential. 1989 erbaut, bietet diese frisch gestrichene Wohnung fünf großzügige Räume zur persönlichen Entfaltung. Allein im 1. Obergeschoss stehen ca. 135m² mit 2-3 möglichen Schlafzimmern zur Verfügung. So hätten Sie im Dachgeschoss absolute Flexibilität für Hobbies, Homeoffice, Kinderetage oder Ähnliches.

Von den beiden Balkonen aus, von denen der dem Wohnbereich vorgelagerte eine gute Größe zum Verweilen hat, haben Sie unverbaubaren Parkblick! Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für heimelige Stunden in der kalten Jahreszeit.

Der wirklich sehr praktisch aufgeteilte Küchenbereich kombiniert Kochen, Essen, Vorräte und Hauswirtschaft perfekt miteinander. Die Böden im Obergeschoss und die massiven Treppen wurden mit hochwertiger geölter Eiche belegt. Zwei Bäder - eines auf jeder Etage - sorgen für ausreichend Komfort und kurze Wege.

Im Dachgeschoss stünde zusätzlich noch ein integrierter und knapp 40m² großer Bodenraum zum finalen Ausbau zur Verfügung. Er ist bereits isoliert und verschalt und kann vielseitig genutzt werden. Ebenso ist hier der Heizungsraum der eigenen und 2019 erneuerten Gas- Etagenheizung untergebracht.

Es gibt eine Teilungserklärung, die die Rechte und Pflichten der Einheiten regelt. Aktuell wurde, statt jährliche Versammlungen abzuhalten, gemeinsam gesprochen und ganz unkompliziert beratschlagt, was sinnvoll anzugehen ist. Die Betriebskosten werden geteilt und liegen derzeit bei etwa 143€ monatlich. Hinzu kommen die Verbrauchskosten, die jeder Eigentümer für sich organisiert.

Zwei PKW-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten (1x Garage und 1x Carport).

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zeigen zu dürfen!

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Alles zum Standort

Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in der begehrtesten Wohnlage des Hamburger Stadtteils Marienthal und überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige, grüne und zugleich hervorragend angebundene Umgebung. Eingebettet in ein gepflegtes, gewachsenes Wohnviertel mit stilvollen Altbauten, bietet die Lage ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu einer wunderschönen, parkähnlichen Grünanlage, die direkt vor der Haustür beginnt. Alte Baumbestände und ein romantischer Teich mit einigen Bänken schaffen eine Atmosphäre der Entspannung und laden zu jeder Jahreszeit zu zum Verweilen im Grünen ein. Diese Oase vor der Haustür verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Wohnwert und sorgt für ein spürbar hohes Maß an Lebensqualität.

Trotz der ruhigen und abgeschirmten Umgebung ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt hervorragend. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die City in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Auch für Freizeit- und Erholungssuchende bietet die Lage beste Voraussetzungen: Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen ermöglicht spontane Ausflüge ins Umland. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung in Richtung Ostsee, die sowohl für Tagesausflüge als auch für Wochenendtrips ideale Bedingungen schafft. Ob Timmendorfer Strand, Scharbeutz oder andere beliebte Küstenorte – das Meer ist von hier aus bequem erreichbar und erweitert die Lebensqualität um

eine attraktive maritime Komponente.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre Kombination aus Ruhe, Natur, Exklusivität und optimaler Infrastruktur höchsten Ansprüchen gerecht wird und zu den gefragtesten Wohnadressen im Hamburger Osten zählt.

Objektnummer: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Sonstige Angaben

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: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com