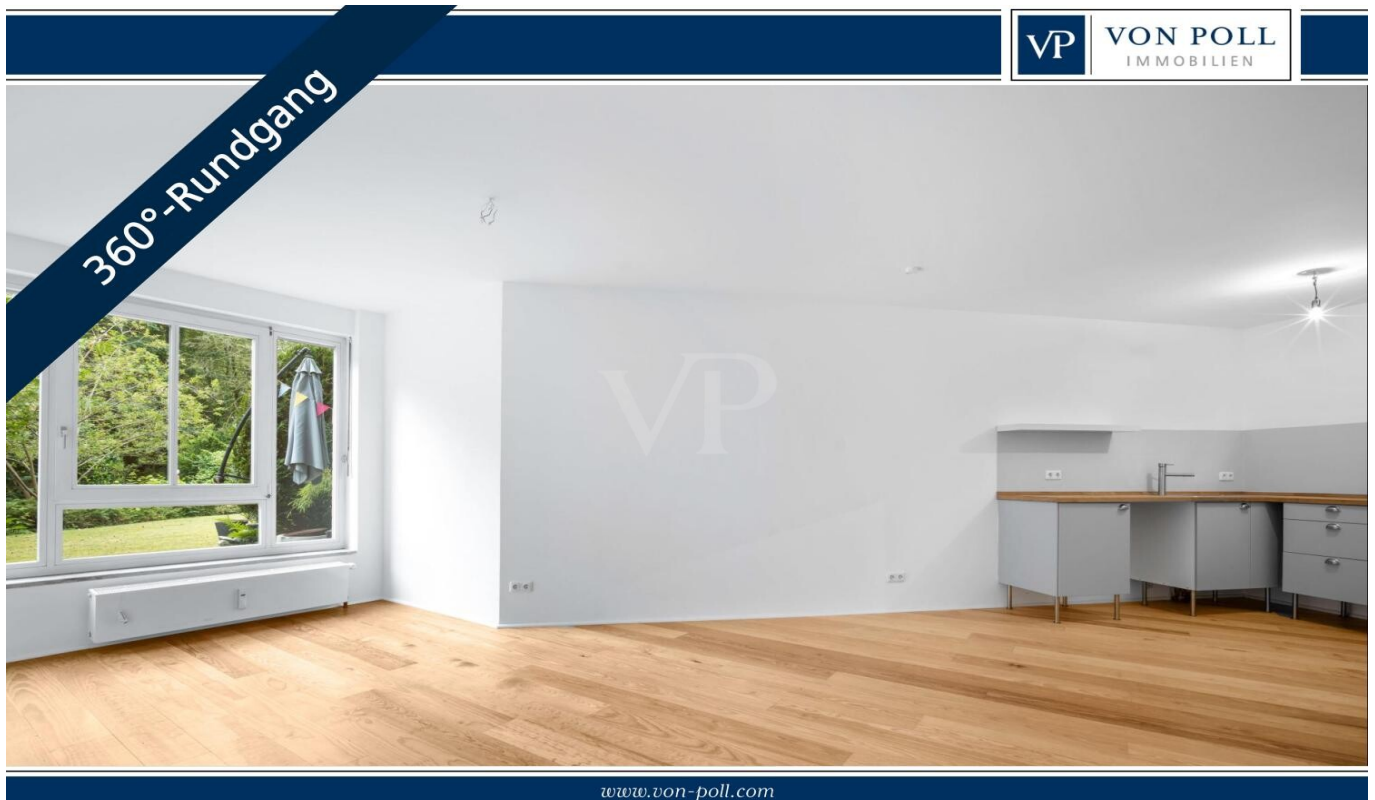


Hamburg – Marienthal

# Modernized ground floor apartment with terrace and underground parking space in Marienthal

Property ID: 25252007-1



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25252007-1               |
| Living Space         | ca. 57 m²                |
| Rooms                | 2                        |
| Bedrooms             | 1                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 1984                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 319.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Condition of property         | Completely renovated                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Garden / shared use                                              |

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 121.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 11.10.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1984                           |

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



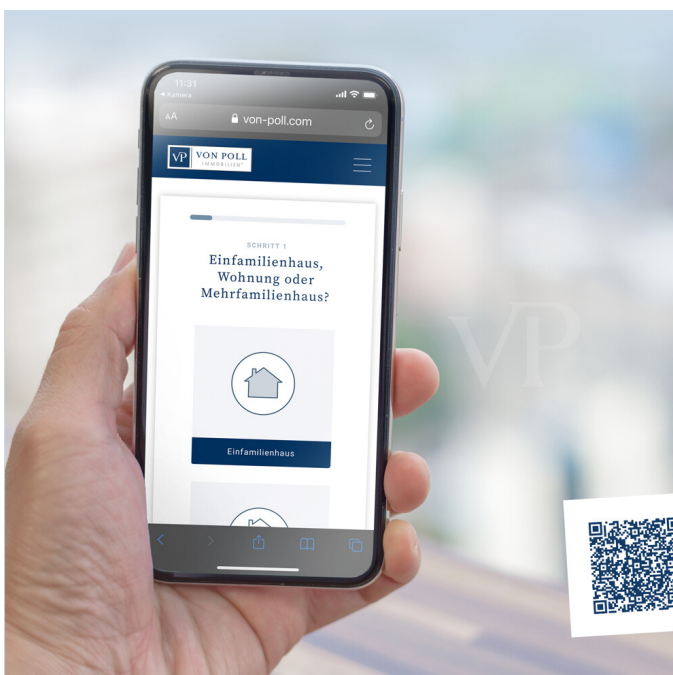
Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



**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.



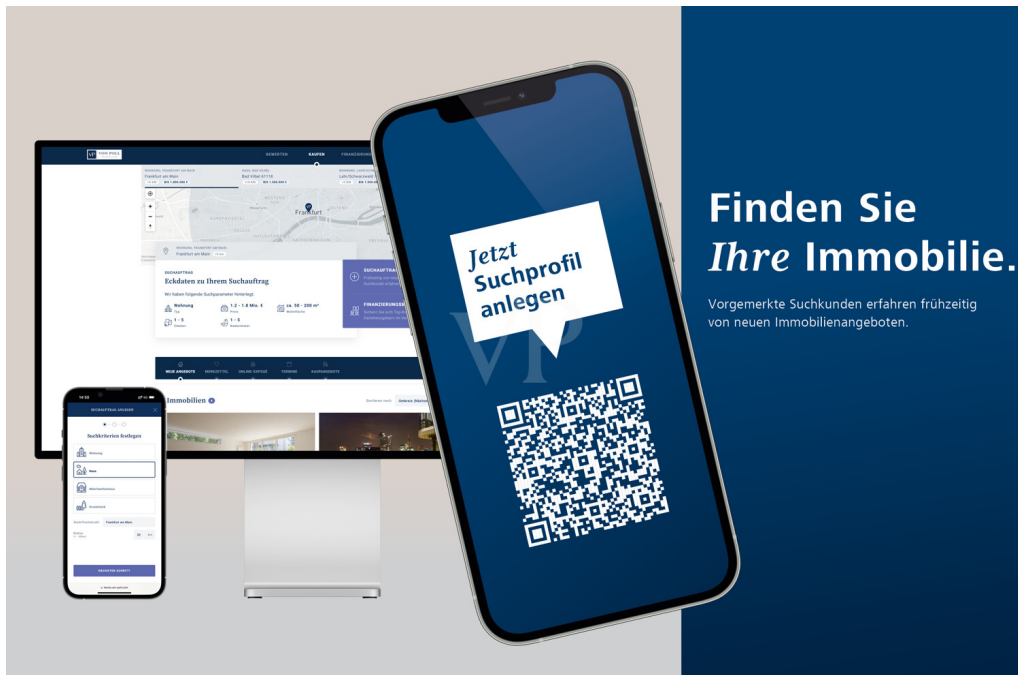
Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



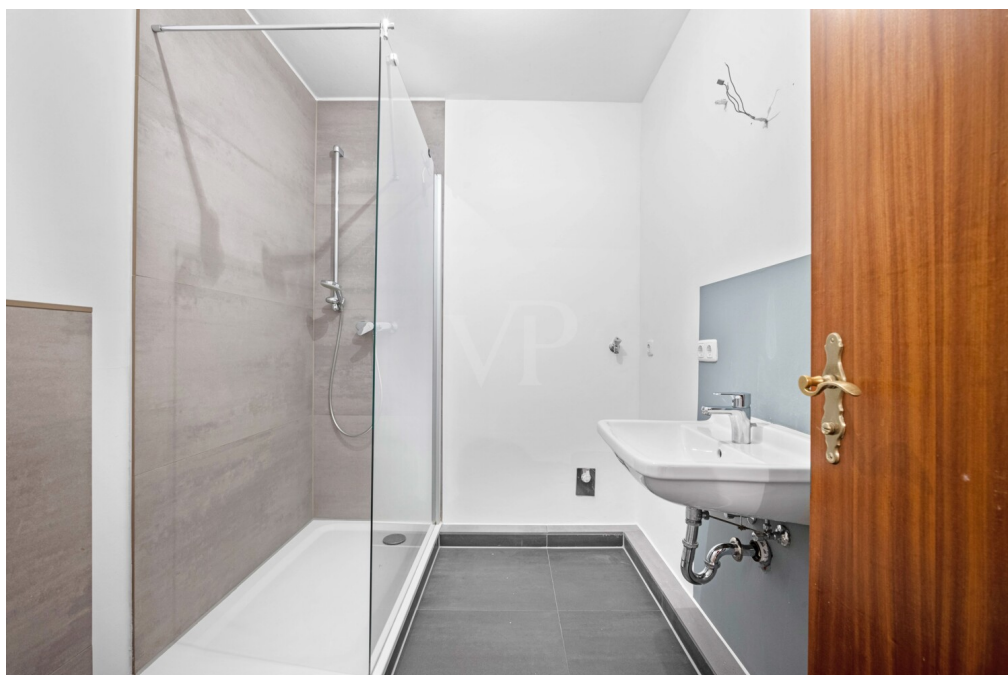
Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



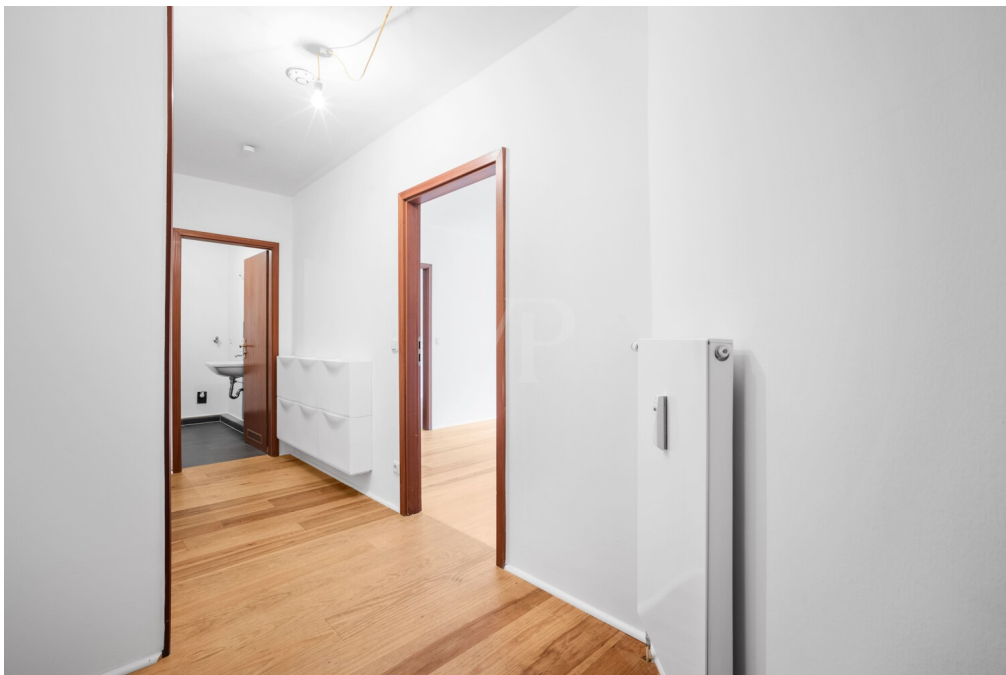
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



**Marcel Karstens**

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

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## The property



VP VON POLL  
FINANCE

## 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)

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## A first impression

This modern, two-room ground-floor apartment in Hamburg-Marienthal impresses with its high-quality features, well-designed layout, and quiet, desirable location. With approximately 57 square meters of living space, it offers the ideal retreat for singles, couples, or those seeking tranquility who value comfort and quality. Built in 1984, the multi-family building has been continuously modernized – most recently in 2025. During this renovation, sections of the high-quality parquet flooring were replaced, and all walls were freshly painted. The kitchen and bathroom were extensively renovated in 2013 and feature a modern design. The apartment is in excellent condition and ready for immediate occupancy. Upon entering, you are greeted by a welcoming hallway with a practical built-in wardrobe. The bright living area with an open, modern fitted kitchen creates a spacious feel and invites you to spend relaxing hours. The bedroom offers ample space for individual furnishing ideas and boasts a pleasant view of the surrounding greenery. A particular highlight is the terrace with direct access to the well-maintained communal garden – perfect for relaxing outdoors or enjoying your first cup of coffee in the morning. An underground parking space is already included in the purchase price and provides added convenience. The monthly service charge will be reduced from €305.00 on January 1, 2026. In conclusion: This modernized ground-floor apartment in Hamburg-Marienthal offers you a stylish home with a comfortable atmosphere – ideal for owner-occupancy or as an attractive investment property in one of the most sought-after locations in eastern Hamburg.

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Details of amenities

Ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

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

**Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## All about the location

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.

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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