

Hamburg - Marienthal

Seltene Gelegenheit in Marienthal – Sanierung oder Neubau auf großzügigem Villengrundstück

Property ID: 26252004-F

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.045.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.013 m²

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

At a glance

Property ID	26252004-F	Purchase Price	1.045.000 EUR
Living Space	ca. 198 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	3	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1973	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.05.2036	Final Energy Demand	226.80 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

The property

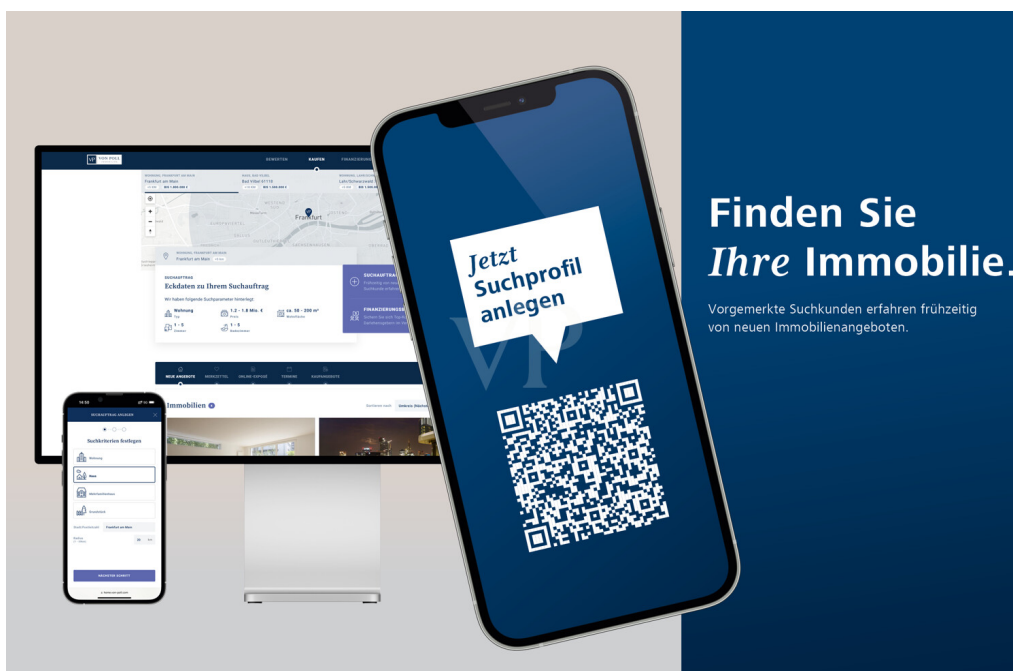
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Secret Sale

www.von-poll.com



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Property ID: 26252004-F - 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 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

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

www.vp-finance.de

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

A first impression

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 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 198 m². 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.

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

All about the location

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.

Property ID: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

Other information

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.

Property ID: 26252004-F - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com