

Hamburg – Marienthal

# Appartement de plain-pied modernisé avec terrasse et place de parking souterrain à Marienthal

**CODE DU BIEN: 25252007-1**

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25252007-1	Prix d'achat	319.000 EUR
Surface habitable	ca. 57 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1984	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2028	Consommation finale d'énergie	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



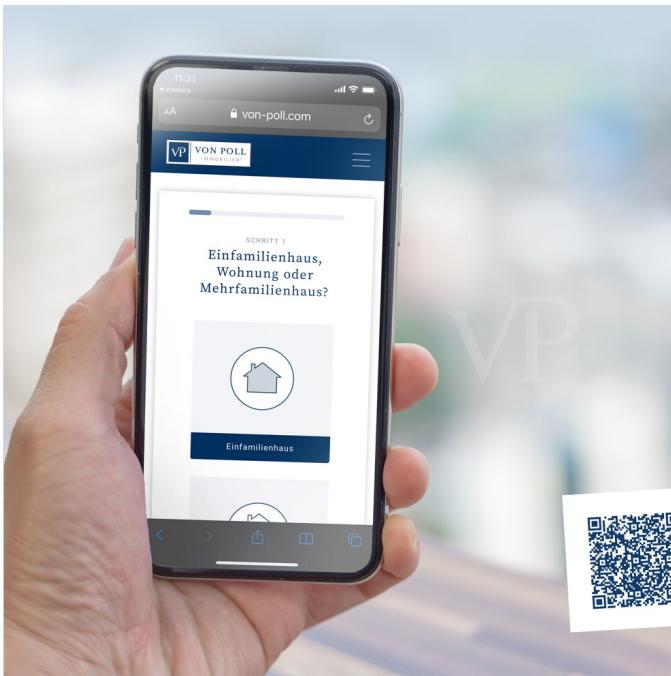
CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**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.



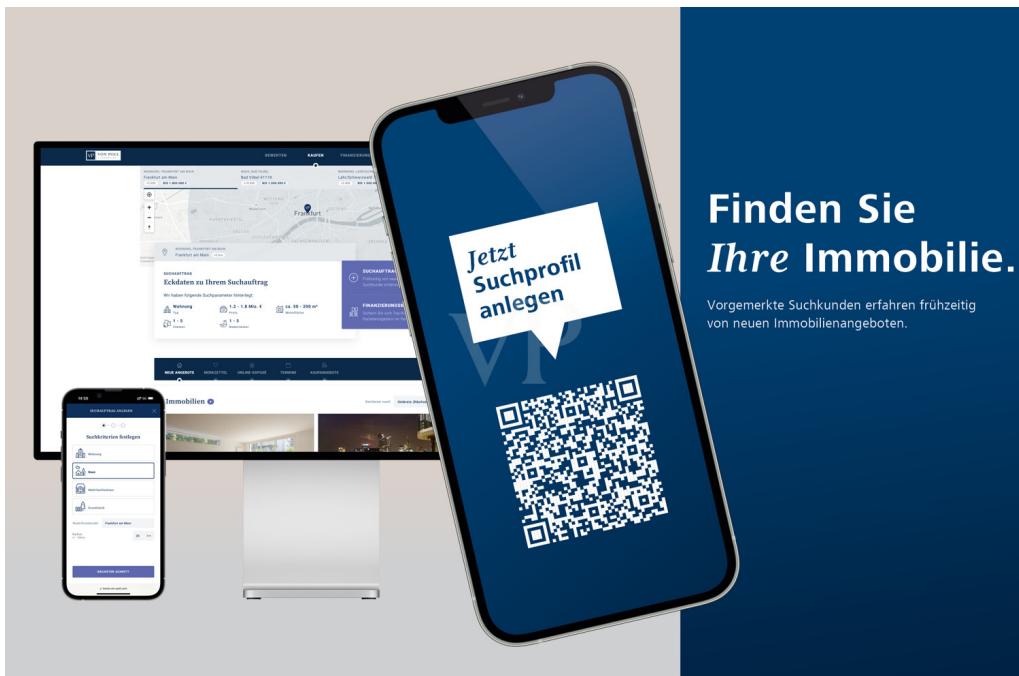
CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



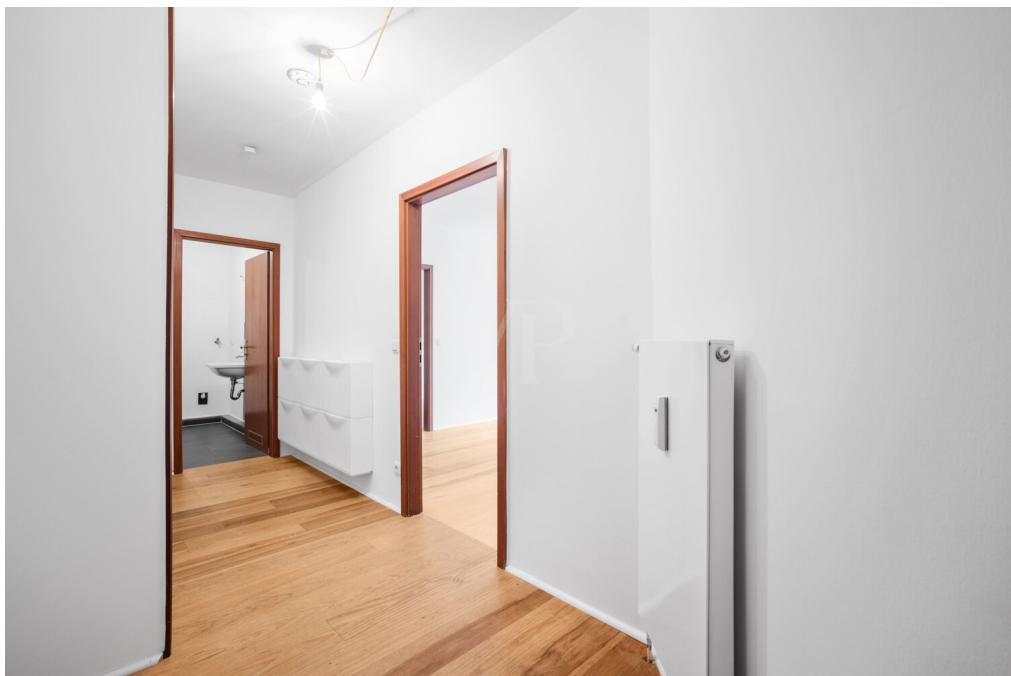
CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN



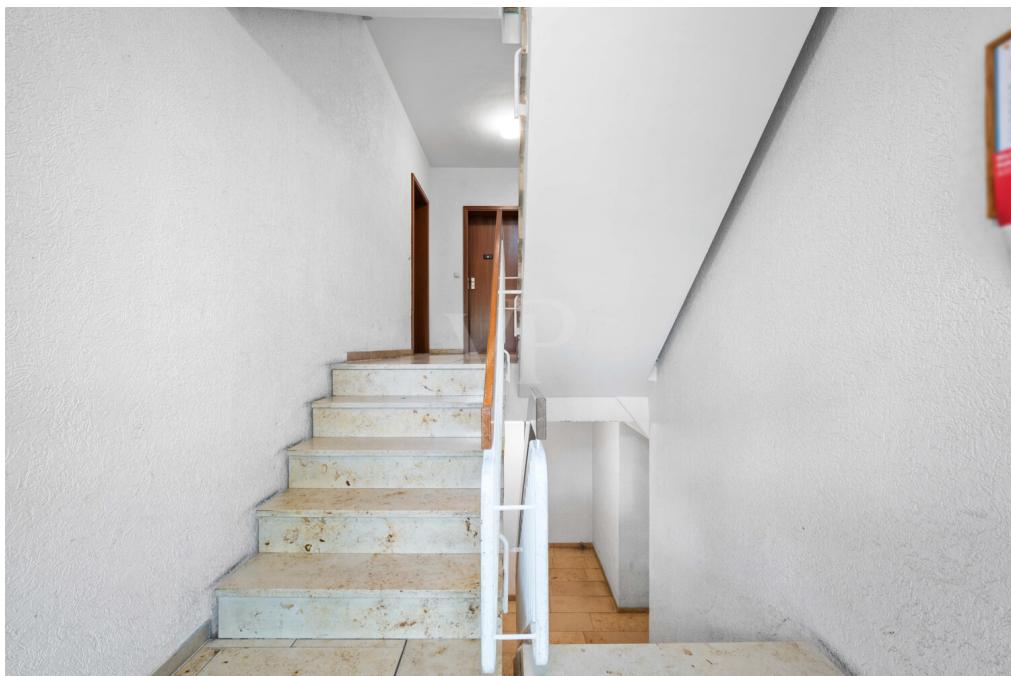
Marcel Karstens  
Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber  
**T: 040 - 27 14 27 80**  
[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

---

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

CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**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

**VP** VON POLL  
FINANCE



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)

CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Une première impression

Ce moderne appartement de deux pièces au rez-de-chaussée, situé dans le quartier de Marienthal à Hambourg, séduit par ses prestations haut de gamme, son agencement bien pensé et son emplacement calme et recherché. D'une superficie d'environ 57 m<sup>2</sup>, il offre un refuge idéal pour les personnes seules, les couples ou toute personne en quête de tranquillité, privilégiant le confort et la qualité. Construit en 1984, cet immeuble a fait l'objet de rénovations successives, la plus récente datant de 2025. Lors de ces travaux, une partie du parquet de qualité a été remplacée et tous les murs ont été repeints. La cuisine et la salle de bains, entièrement rénovées en 2013, arborent un design contemporain. L'appartement est en excellent état et disponible immédiatement. Dès l'entrée, un hall accueillant avec un placard intégré vous ouvre sur un espace de vie lumineux. La cuisine ouverte et moderne, dotée d'équipements modernes, offre une sensation d'espace et invite à la détente. La chambre, spacieuse et modulable, bénéficie d'une agréable vue sur la verdure environnante. L'un des atouts majeurs est la terrasse donnant directement sur le jardin commun bien entretenu – idéale pour se détendre en plein air ou savourer son premier café du matin. Une place de parking souterrain est incluse dans le prix d'achat, pour un confort optimal. Les charges mensuelles seront réduites de 305 € à compter du 1er janvier 2026. En résumé : cet appartement moderne de plain-pied, situé dans le quartier de Hambourg-Marienthal, vous offre un cadre de vie élégant et confortable – idéal pour y vivre ou comme investissement locatif attractif dans l'un des quartiers les plus prisés de l'est de Hambourg.

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich mitten in Marienthal, einem der luxuriösesten und hochwertigsten Stadtteile Hamburgs.

Marienthal bietet durch seine günstige Lage alle Vorteile 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.

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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