

#### **Hamburg – Marienthal**

# Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Marienthal

**CODE DU BIEN: 25252007-1** 



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



- 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



# En un coup d'œil

| CODE DU BIEN           | 25252007-1             |
|------------------------|------------------------|
| Surface habitable      | ca. 57 m <sup>2</sup>  |
| Pièces                 | 2                      |
| Chambres à coucher     | 1                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1984                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

| Prix d'achat                  | 319.000 EUR   |
|-------------------------------|---|
| Туре                          | Rez de chaussée   |
| Commission pour le locataire  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Rénovation | 2025  |
| État de la propriété          | Entièrement rénové  |
| Technique de construction     | massif  |
| Aménagement                   | Terrasse, Jardin / utilisation partagée   |
|                               |   |



# Informations énergétiques

| Type de chauffage                                 | Chauffage centralisé |
|---|----------------------|
| Chauffage   | Gaz                  |
| Certification<br>énergétiquew<br>valable jusqu'au | 11.10.2028           |
| Source<br>d'alimentation                          | Gaz                  |

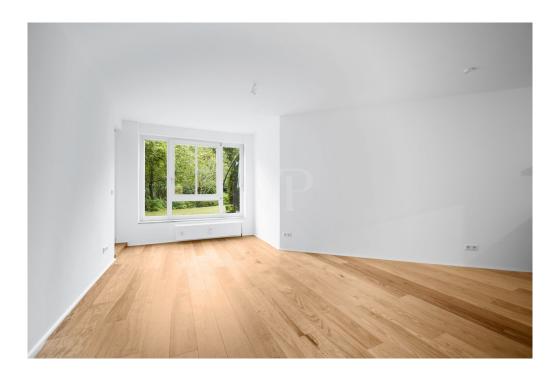
| Certification<br>énergétique                          | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
|---|---|
| Consommation finale d'énergie                         | 121.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                             | D   |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1984  |

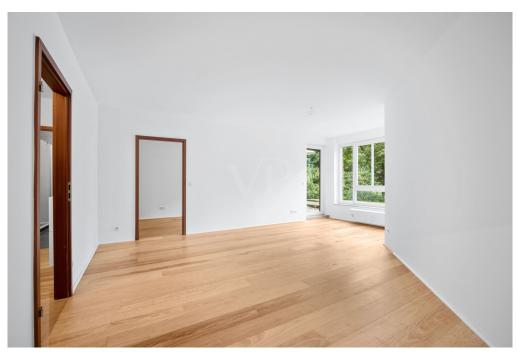












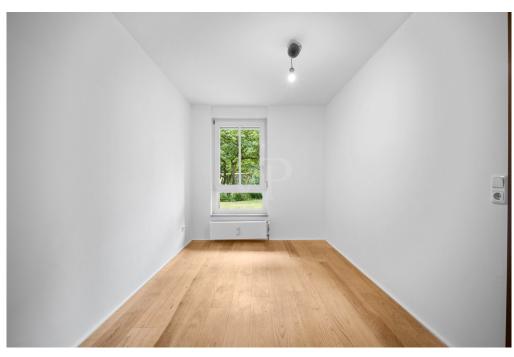










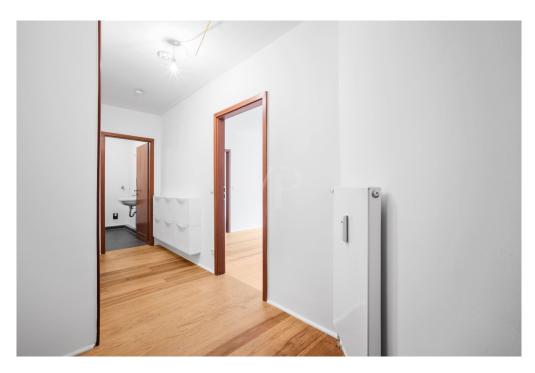


































## Plans d'étage



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.



### Une première impression

Diese moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige, begehrte Lage. Mit ca. 57 m² Wohnfläche bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Das im Jahr 1984 erbaute Mehrfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert – zuletzt 2025. Dabei wurden Teile des hochwertigen Parkettbodens erneuert und alle Wände frisch gestrichen. Küche und Badezimmer wurden bereits 2013 umfassend saniert und präsentieren sich in modernem Design. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur mit praktischem Einbauschrank. Der helle Wohnbereich mit offener, moderner Einbauküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und überzeugt mit einem angenehmen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder den ersten Kaffee am Morgen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zum 01.01.2026 wird das Hausgeld gesenkt aus 305,00€ pro Monat.

Fazit: Diese modernisierte Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlcharakter – ideal zum Selbstbezug oder als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen im Hamburger Osten.



### Détails des commodités

Ca. 57 m² Wohnfläche

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



### 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 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.



#### Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



### 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

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

www.von-poll.com