

Hamburg – Marienthal

# Stilvolle 70er Jahre Architektenvilla mit Sauna und großzügigen Lebensräumen

**CODE DU BIEN: 26252004**

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.038 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

**CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26252004	Prix d'achat	1.495.000 EUR
Surface habitable	ca. 231,79 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	10.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 251 m <sup>2</sup>
Année de construction	1971	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035	Consommation d'énergie	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



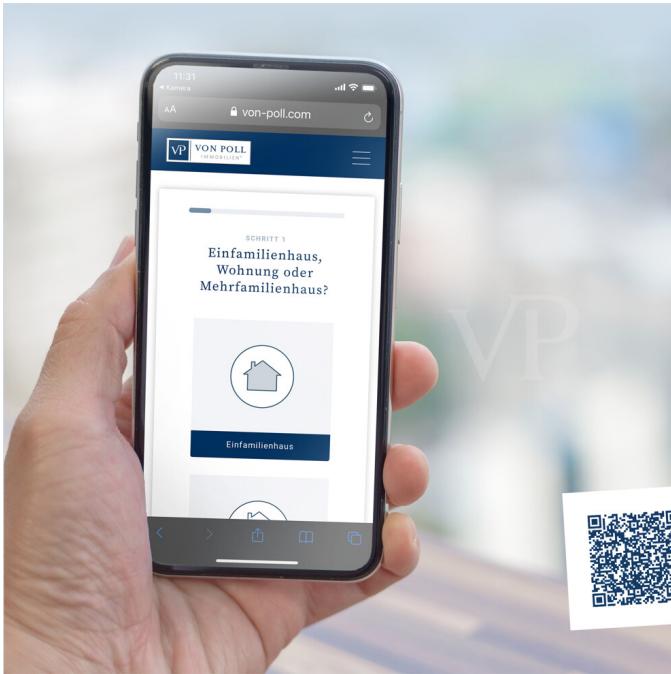
CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété

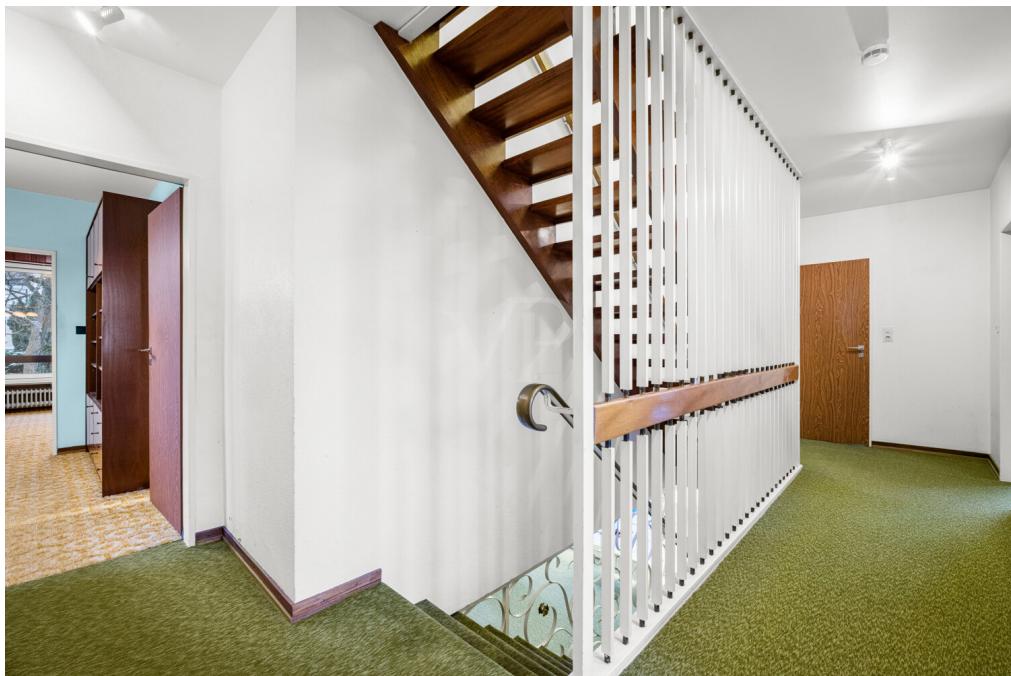


**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



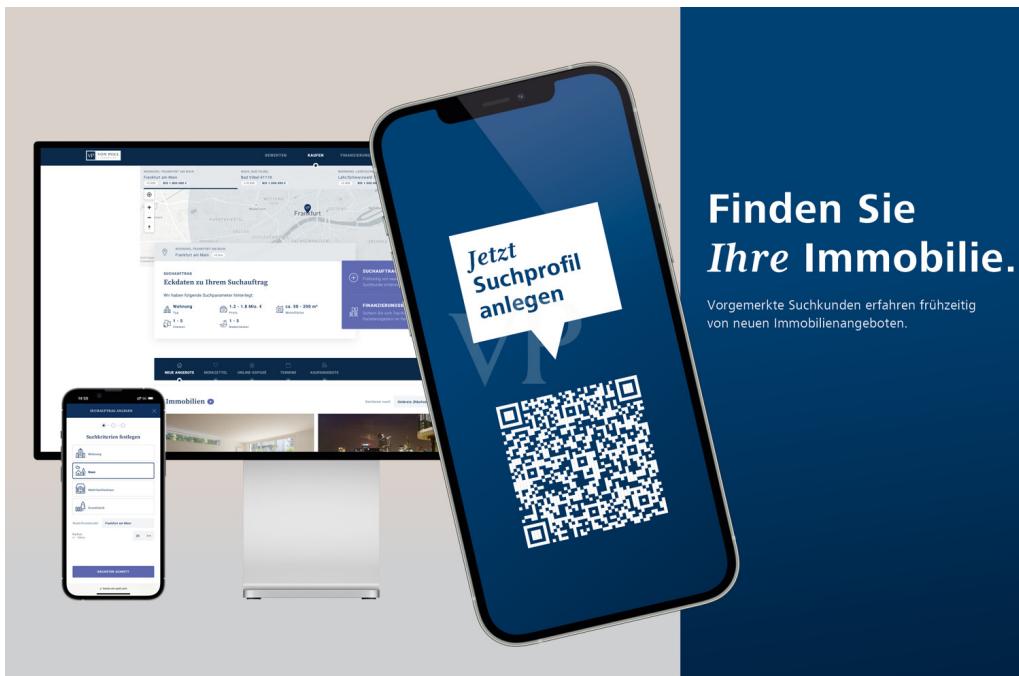
CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



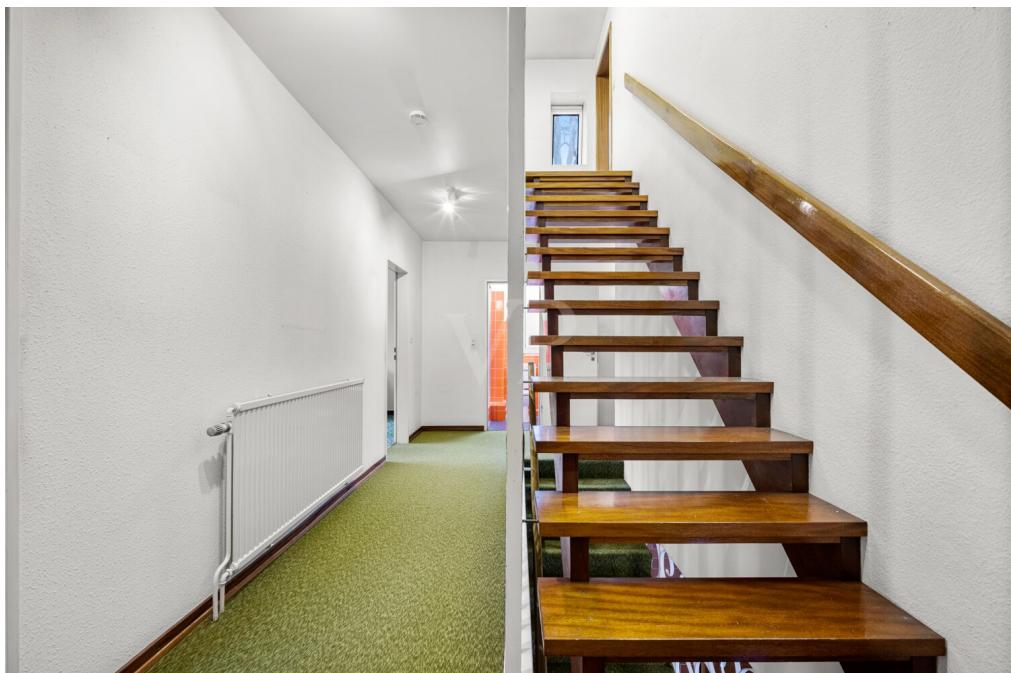
CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

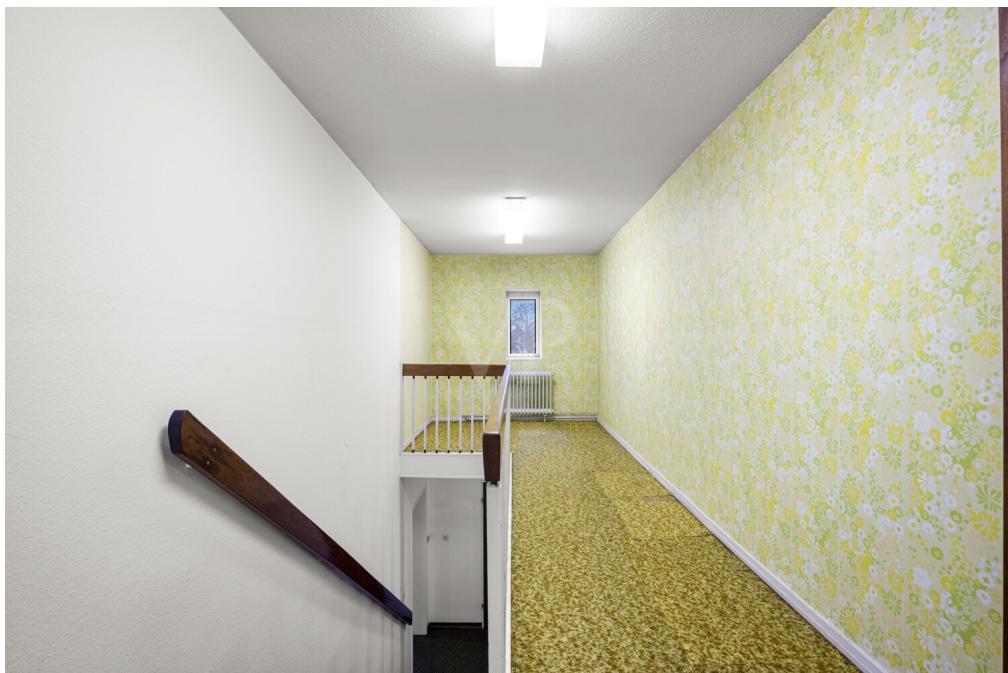
T: 040 - 27 14 27 80

elizabeth.eksberg@von-poll.com

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

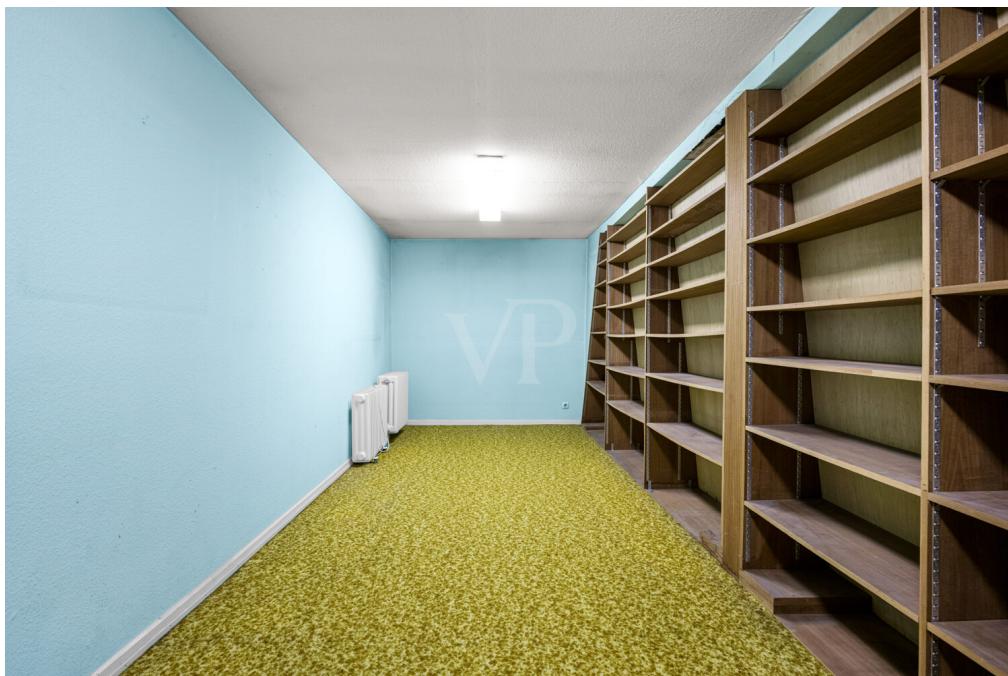
CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26252004 - 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**

**Ich berate Sie  
gerne in einem  
persönlichen  
Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

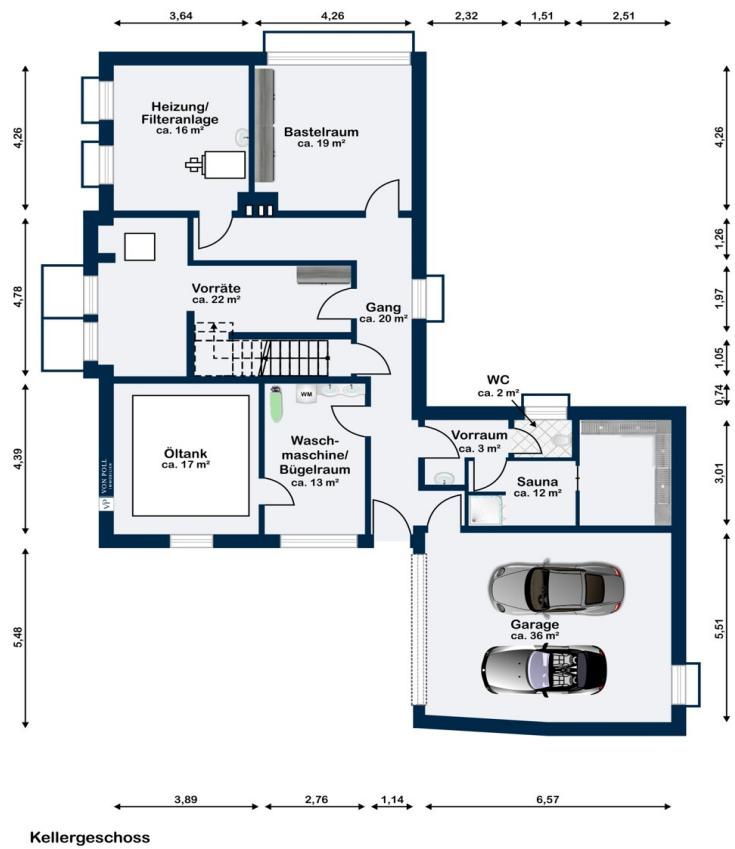
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

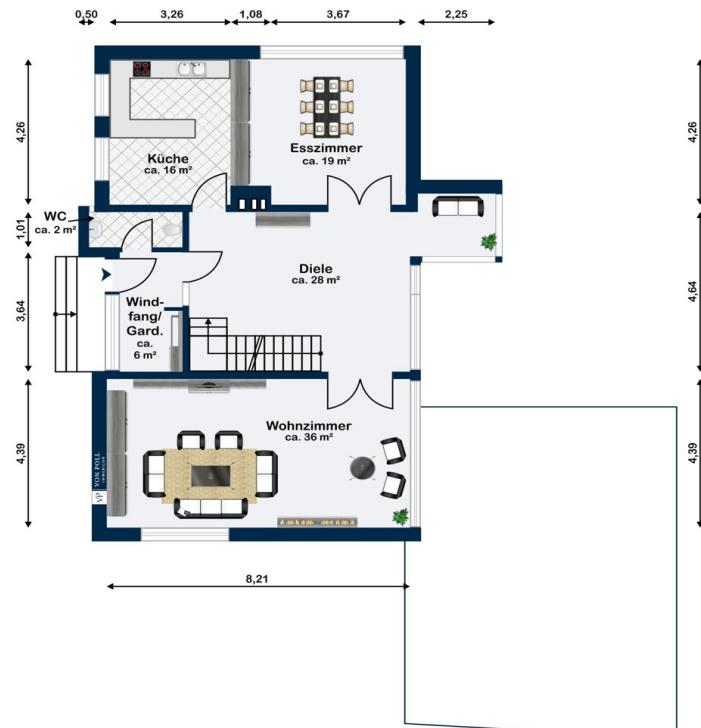
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

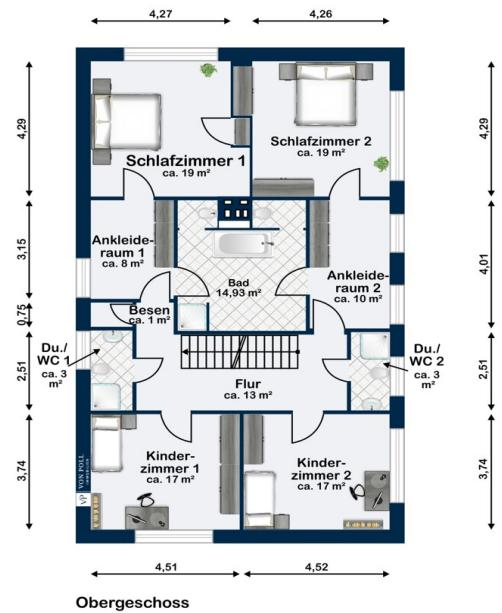
CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

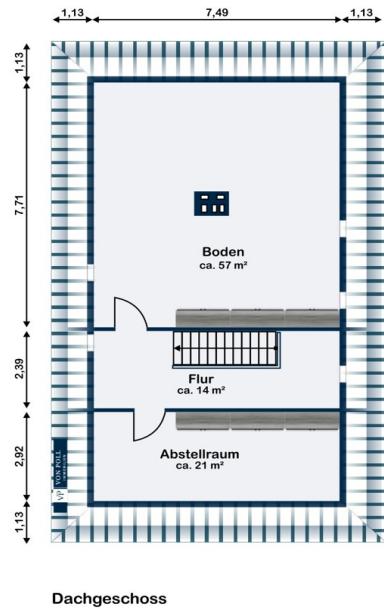
## Plans d'étage





Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Une première impression

Diese eindrucksvolle Architektenvilla aus den 1970er-Jahren bietet auf einem ca. 1.038 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 231,79 m<sup>2</sup> ein Raumangebot, das heutigen Ansprüchen an großzügiges, repräsentatives Wohnen mehr als gerecht wird. Insgesamt 10,5 Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Familienwohnen bis hin zu exklusivem Wohnen mit Home Office, Gäste- oder Atelierbereichen.

Schon beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit spürbar: Ein weitläufiger Windfang mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in ein elegantes Empfangszimmer, das als zentrales Verbindungselement der Wohnebene dient. Von hier aus erschließen sich das separate Esszimmer, die Küche sowie das außergewöhnlich große Wohnzimmer, das mit seiner Weite und dem direkten Zugang zur Terrasse überzeugt und den Blick in den Garten freigibt.

Das Untergeschoss ergänzt das hochwertige Raumkonzept um einen Saunabereich sowie weitere großzügige Räume, die sich ideal als Home Office, Fitness-, Hobby- oder Gästebereich nutzen lassen. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von hier zur Doppelparker-Tiefgarage.

Im Obergeschoss setzt sich die klare, architektonische Struktur fort. Zwei großzügige Kinder- oder Gästezimmer werden durch jeweils ein Duschbad an den Enden des Flures ergänzt. Darüber hinaus verfügt die Etage über zwei Elternschlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Vorzimmer verfügen – ideal als Ankleide. Von beiden Vorzimmern gelangt man in ein gemeinsames Bad en Suite mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume, von denen einer besonders großzügig gestaltet ist und sich hervorragend als Studio, Bibliothek oder privater Rückzugsort eignet.

Der ursprüngliche Charakter der 1970er-Jahre ist im gesamten Haus präsent und verleiht der Immobilie ihre besondere Identität. Stilprägende Details wie originale Horn-Lichtschalter sowie farblich akzentuierte, zeittypische Fliesen in den Duschbädern unterstreichen den authentischen architektonischen Anspruch.

Die Villa befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand. Für Käufer eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, die Immobilie im Zuge einer Modernisierung auf ein



VON POLL  
REAL ESTATE

außergewöhnlich hohes Wohn- und Ausstattungsniveau zu heben und eine exklusive Traumvilla nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – ein Objekt mit Substanz, Charakter und erheblichem Entwicklungspotenzial.

**CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26252004 - 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)