

Hamburg - Marmstorf

## Umfassend saniertes RMH mit ca. 7500,00 jährlichen, grundbuchlich gesicherten Zusatzeinnahmen!

CODE DU BIEN: 26135023

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 167 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

- **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: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26135023               |
| Surface habitable     | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants        |
| Pièces                | 3.5                    |
| Chambres à coucher    | 2.5                    |
| Salles de bains       | 1                      |
| Année de construction | 1959                   |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2026                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.07.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 170.80 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1959                      |

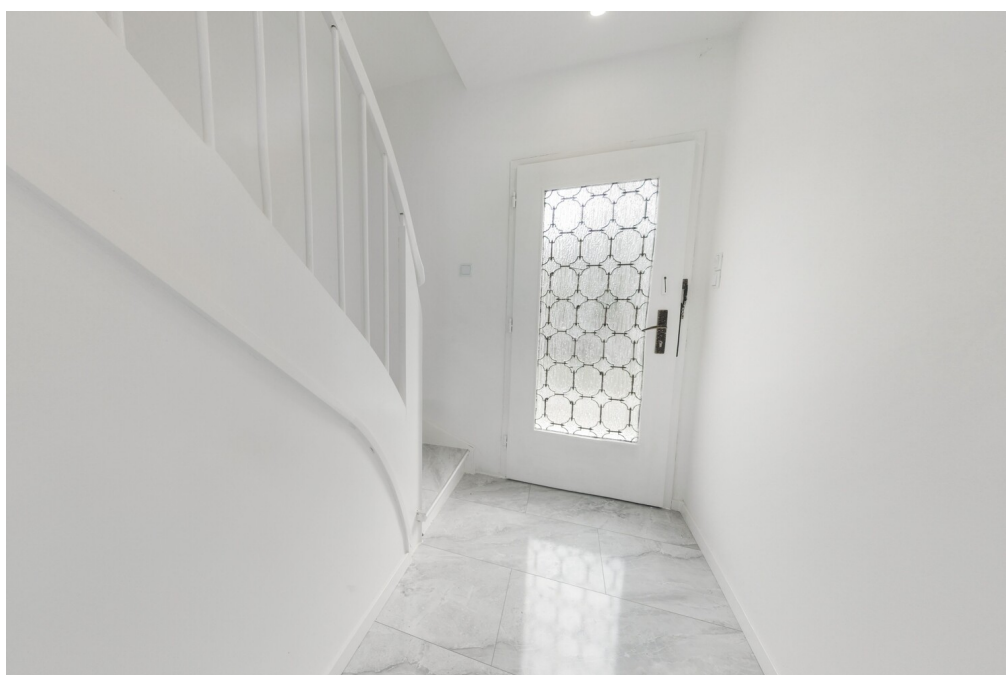
**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



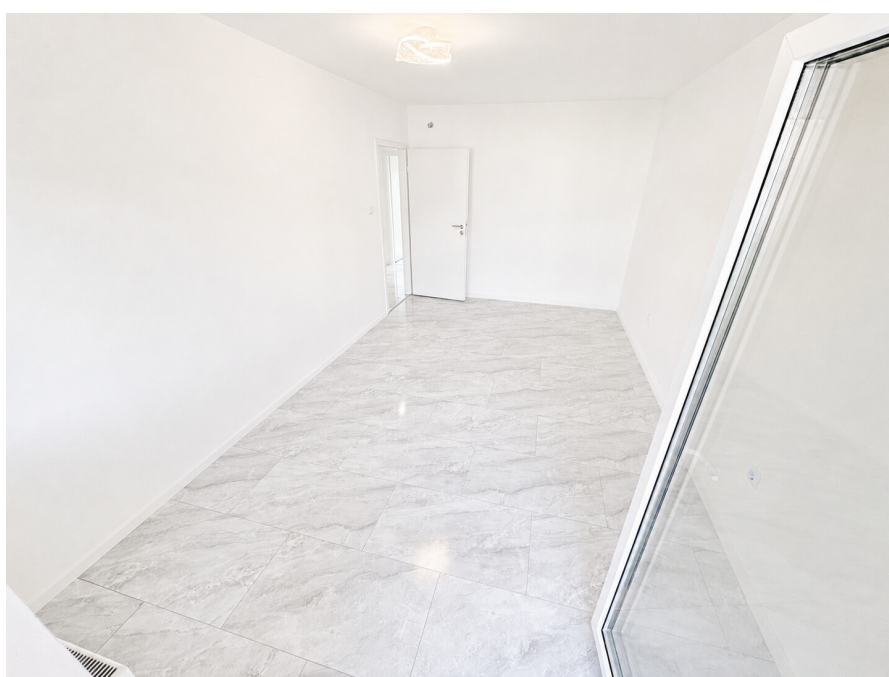
**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



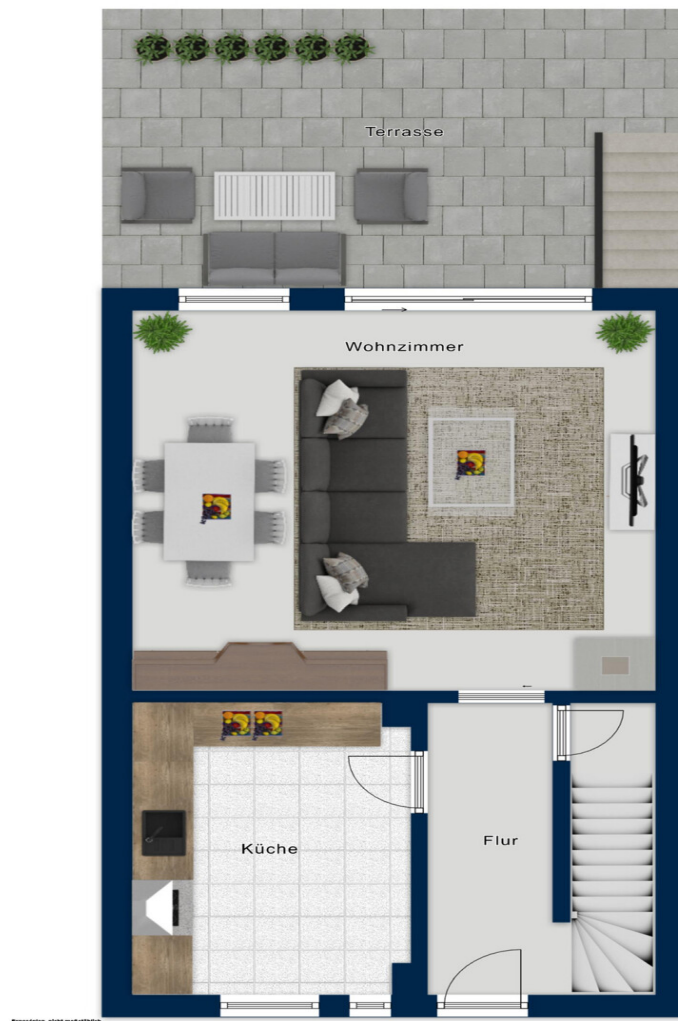
**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Plans d'étage







Kopierplan, nicht maßstäblich

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: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Une première impression

Dieses umfassend modernisierte Reihennittelhaus vereint den Charme einer soliden Bestandsimmobilie mit dem Wohnkomfort eines zeitgemäßen Zuhauses. Auf einem ca. 167 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück gelegen, wurde das Haus ursprünglich im Jahr 1959 erbaut und in den Jahren 2025/2026 mit viel Sorgfalt und hochwertigen Materialien nahezu vollständig saniert.

Im Zuge der Modernisierung erhielt die Immobilie unter anderem ein Wärmedämmverbundsystem, neue dreifach verglaste Fenster, eine moderne Gasheizung sowie einen vollständig erneuerten Innenausbau. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem hellen, modernen und nahezu einzugsbereiten Zustand.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt 3,5 Zimmer. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer großzügigen Küche inklusive Essbereich sowie einem gemütlichen Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Außenanlagen wurden ebenfalls neu gestaltet und hochwertig gepflastert. Neben der großzügigen Terrasse bietet der hintere Gartenbereich bereits die ideale Vorbereitung für ein Gartenhaus oder eine zusätzliche Lounge- bzw. Ruhefläche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das aufgrund seiner Größe als halbes Zimmer ausgewiesen wird und sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide eignet. Vom größten Zimmer besteht Zugang zum großzügigen Balkon mit schönem Blick in den Garten. Komplettiert wird diese Etage durch ein stilvolles Badezimmer mit moderner, bodengleicher Dusche.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Zugang erfolgt derzeit über eine Ausziehtreppe. Durch den Einbau einer festen Treppe könnte das Dachgeschoss komfortabel erschlossen werden – entsprechende Ideen zur Umsetzung liegen bereits vor.

Bis zur vollständigen Fertigstellung werden seitens des Eigentümers noch kleinere Restarbeiten ausgeführt. Hierzu zählen Pflaster- und Fliesenarbeiten im Eingangsbereich. Die Hauseingangstür sowie die Balkonverkleidung bieten dem zukünftigen Eigentümer zudem die Möglichkeit, diese nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ein bereits langfristig abgeschlossener und grundbuchlich gesicherter Gestattungsvertrag mit einem renommierten Mobilfunkanbieter. Durch die Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Dach erhält der zukünftige

Eigentümer vertraglich garantierte Einnahmen von ca. 7.500 € jährlich über einen Zeitraum von 20 Jahren. Diese planbaren Zusatzeinnahmen stellen einen erheblichen finanziellen Mehrwert dar und können einen spürbaren Beitrag zur Finanzierung der Immobilie leisten.

Gut zu wissen: Die Errichtung des Mobilfunkmastes erfolgt gemäß den geltenden gesetzlichen und technischen Vorgaben sowie unter Einhaltung sämtlicher vorgeschriebener Grenzwerte. Die Antennen sind in ihrer Hauptstrahlrichtung horizontal ausgerichtet und senden nicht senkrecht in das Gebäude. Gerne stellen wir Ihnen bei weitergehendem Interesse sämtliche Vertragsunterlagen sowie ergänzende Informationen zur Verfügung.

Dieses Reihenmittelhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus hochwertiger Sanierung, durchdachter Raumaufteilung und einem außergewöhnlichen wirtschaftlichen Vorteil. Ein modernes Zuhause für Paare oder Familien, das sofort bezogen werden kann und zugleich von einer langfristig gesicherten Zusatzeinnahme profitiert – eine seltene Gelegenheit auf dem Hamburger Immobilienmarkt.

Wer hier noch das berühmte Haar in der Suppe sucht, wird es vermutlich bei den Stellplätzen finden: Zur Immobilie gehört kein eigener Pkw-Stellplatz. In der Reihenhaussiedlung wird an der Straße oder auf den umliegenden öffentlichen Parkflächen geparkt.

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Détails des commodités

- 167 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück mit Südostausrichtung
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche + weitere Nutzfläche im Keller
- 3,5 Zimmer + 2 Hobbyräume im Keller
- Dreifachverglaste Fenster
- Moderne Einbauküche
- Vollkeller mit Außenzugang
- Gasheizung 2025
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Gäste-Wc im Keller
- Ausbaubares Dachgeschoss
- Terrasse + Balkon
- Zusätzliche Mieteinnahmen ca. 7500,00 Euro

### Modernisierungen

- Innenausbau
- Wärmeverbundsystem
- Dreifachverglasung
- Neue Gastherme
- Elektrik komplett inkl. Leitungen in den Wänden
- Küche
- Badezimmer
- Fliesen u. Spachtelarbeiten

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des Hamburger Südens und überzeugt durch ihre ruhige, grüne sowie familienfreundliche Umgebung. Der Stadtteil Marmstorf verbindet eine hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und bietet die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Familien profitieren von einem umfangreichen Betreuungs- und Bildungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem erreichbar und sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu den Harburger Bergen und weiteren weitläufigen Naherholungsgebieten. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten laden zu aktiver Erholung im Grünen ein und machen die Umgebung besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die nahegelegene Autobahn A7 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, zum Flughafen sowie in Richtung Hannover und Norddeutschland. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen zum Harburger Bahnhof und in die umliegenden Stadtteile.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ein hochwertiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hohem Freizeitwert schätzen.

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## 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.

**CODE DU BIEN: 26135023 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Contact

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

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

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

---

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