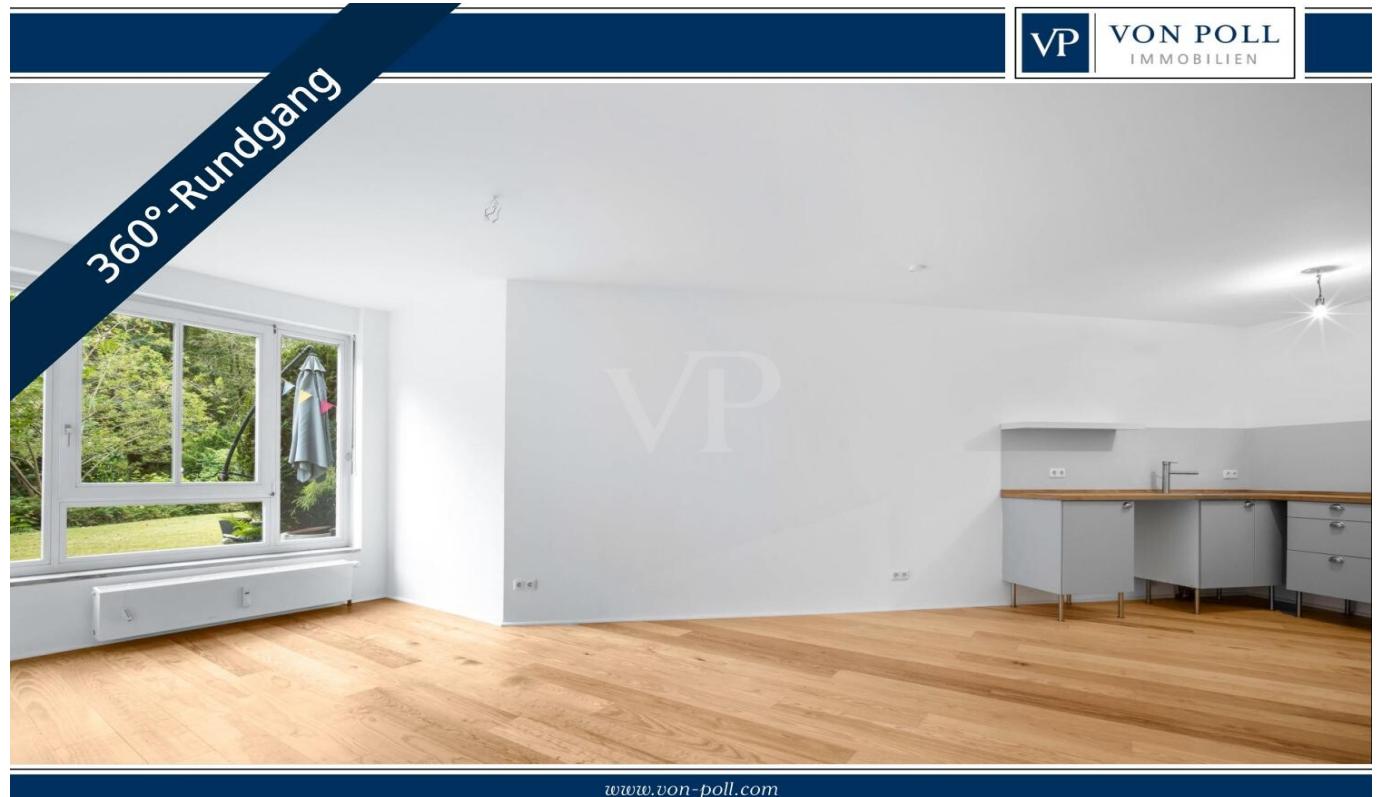


Hamburg – Marienthal

????????????????????? ???? ?????????? ???? ?????????? ??  
????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ???  
Marienthal

????????? ??????????: 25252007-1



???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ?????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ??? ????

????????? ??????????	25252007-1
???????????	ca. 57 m <sup>2</sup>
?????????	2
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1984
????? ????????????	1 x ????????
	???????????

????? ????????	319.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, ??????

????????? ??????????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	11.10.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1984
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



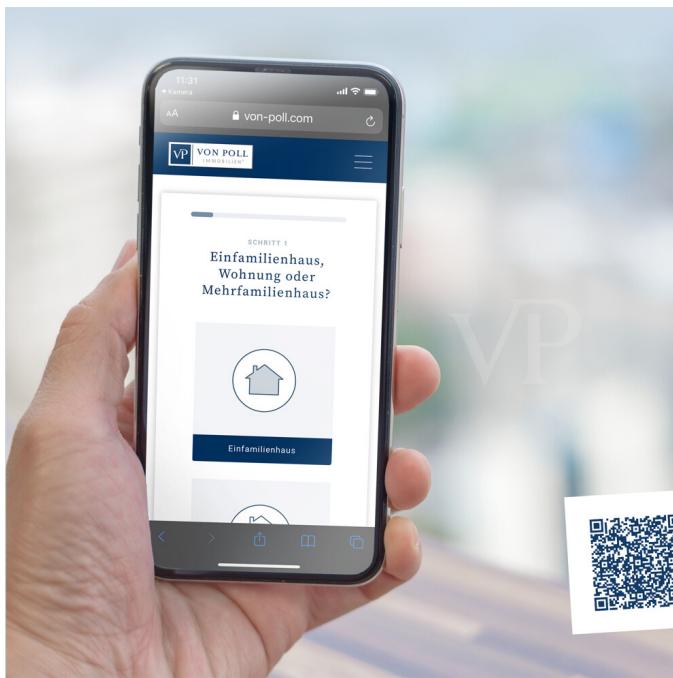
???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



**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.



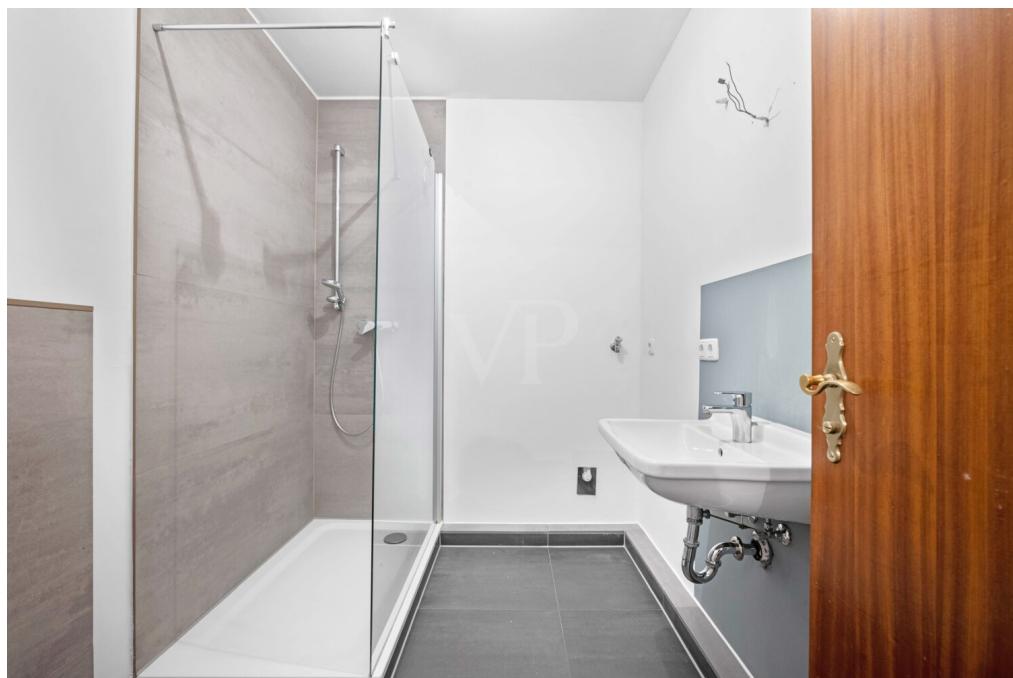
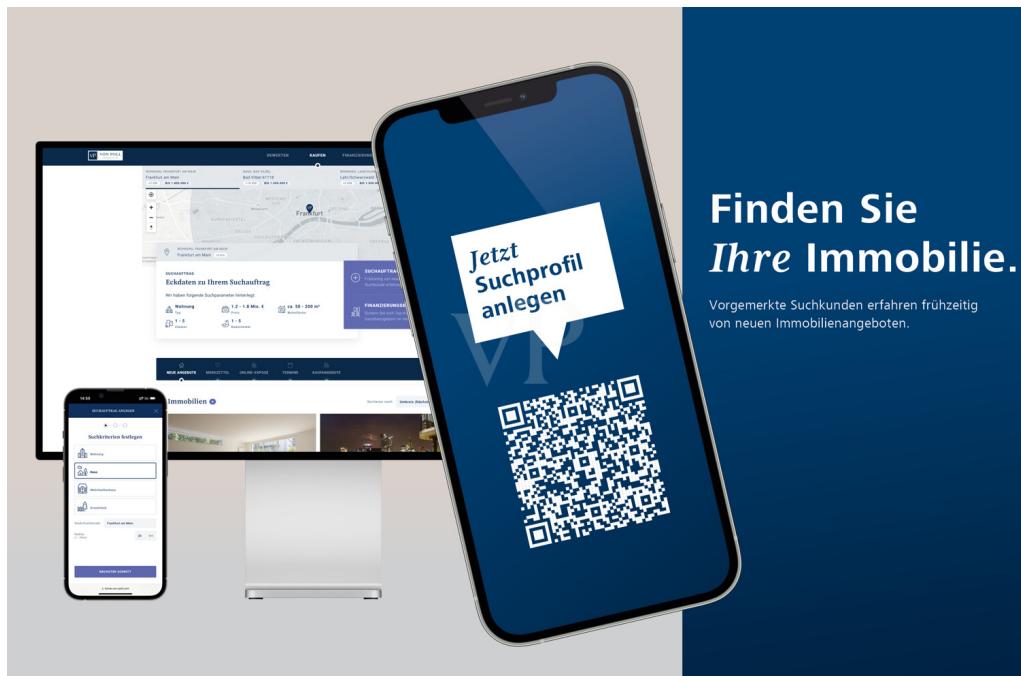
???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



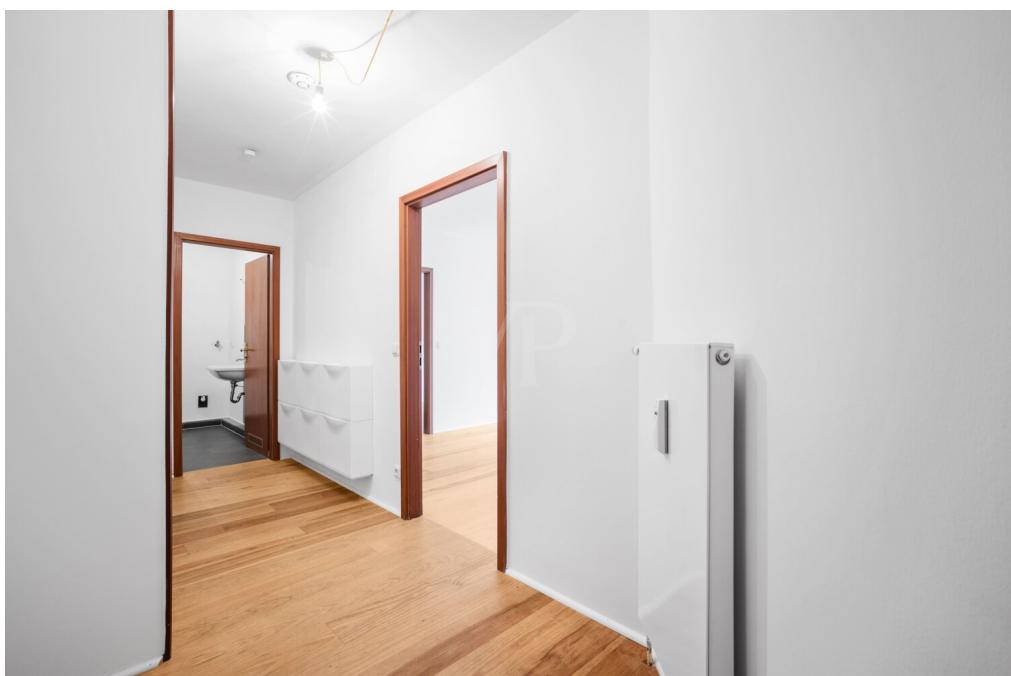
???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



Marcel Karstens

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

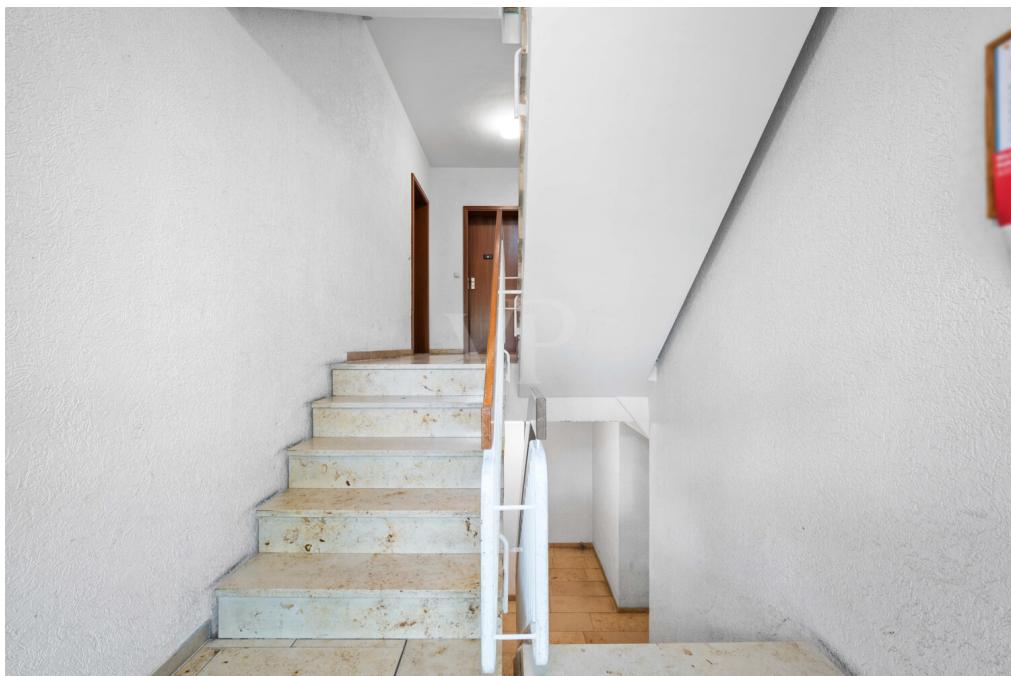
T: 040 - 27 14 27 80

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

?? ???????



## 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

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ?? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

????????? ??????????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## ??? ????? ????????

????? ?? ????????, ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????-?????????  
????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ???, ??? ??????????????????  
????????????? ?? ?? ??? ?????, ?????????? ?????????? ????. ?? ??????? 57 ??????????  
????? ?? ?????? ??????????, ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?? ???????,  
????????? ? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????.  
????????? ?? 1984, ?? ?????????????? ??? ?????????????? ????? - ??? ??????????  
?? 2025. ???? ?? ?????????? ???? ??? ??????????, ?????? ??? ?????? ??????????  
????? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ???????????. ?  
????? ?? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?? 2013 ??? ?????????? ??????????  
?????????. ?? ?????????? ???? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
?????. ??????????, ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ??????????  
????????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????, ??????????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ??????????  
????????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ??? - ?????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??? ??  
????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ????. ? ??????  
????? ?????????? ?? ?????? ??? 305,00 € ??? 1? ?????????? 2026.  
?????????????: ???? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????-  
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? – ?????? ???  
????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ??? ??? ??? ??? ??  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????.

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

??? ??? ??? ?????????

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.

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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