

Hamburg – Marmstorf

# Sanierungsbedürftige Perle oder Baugrundstück am Ende einer Sackgasse!

????????? ??????????: 23135014



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

???? ??????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 162,1 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ??????? ????: 706 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	23135014
????????????	ca. 162,1 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5.5
???????????	1
????? ??????????????	1934
?????? ???????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????

????? ????????	380.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	1965
????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELEKTRO	????????? ????????	204.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	21.08.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????????????	???????????????	

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



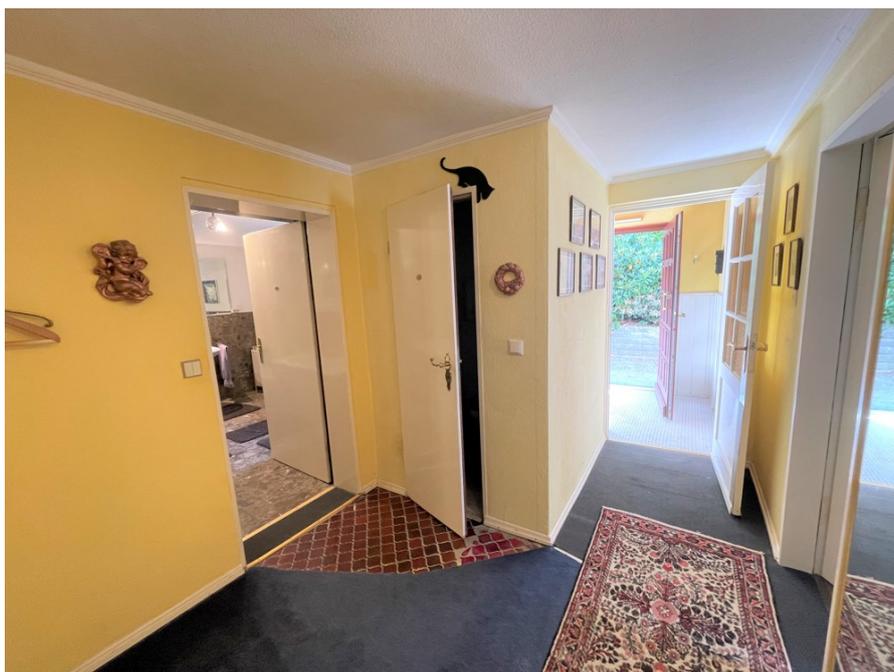
???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



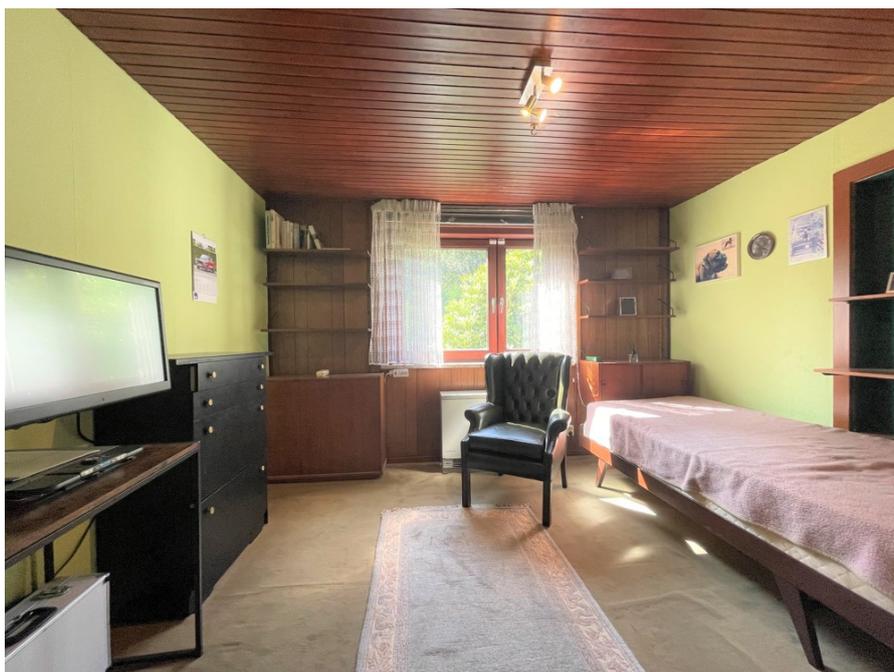
???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



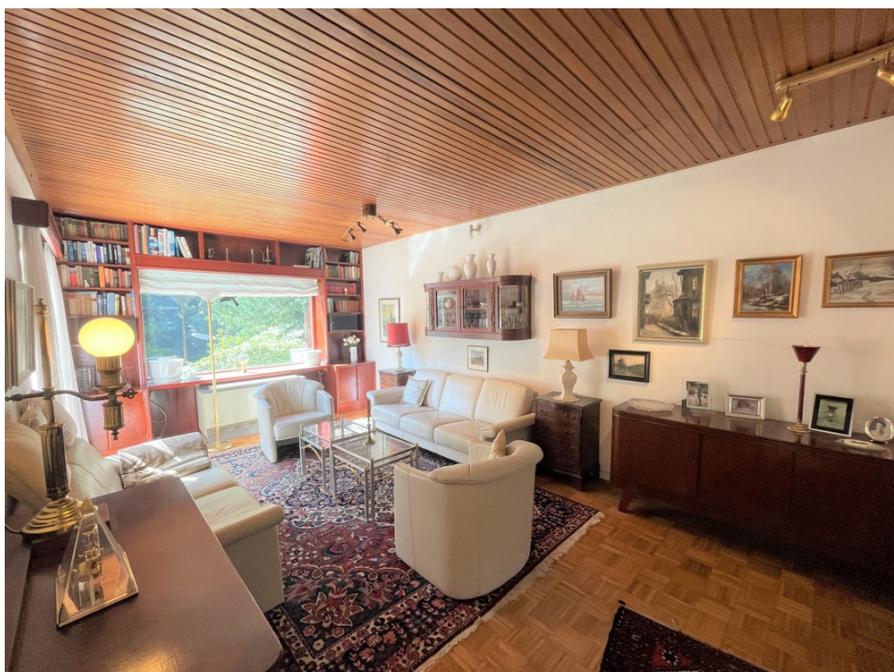
???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



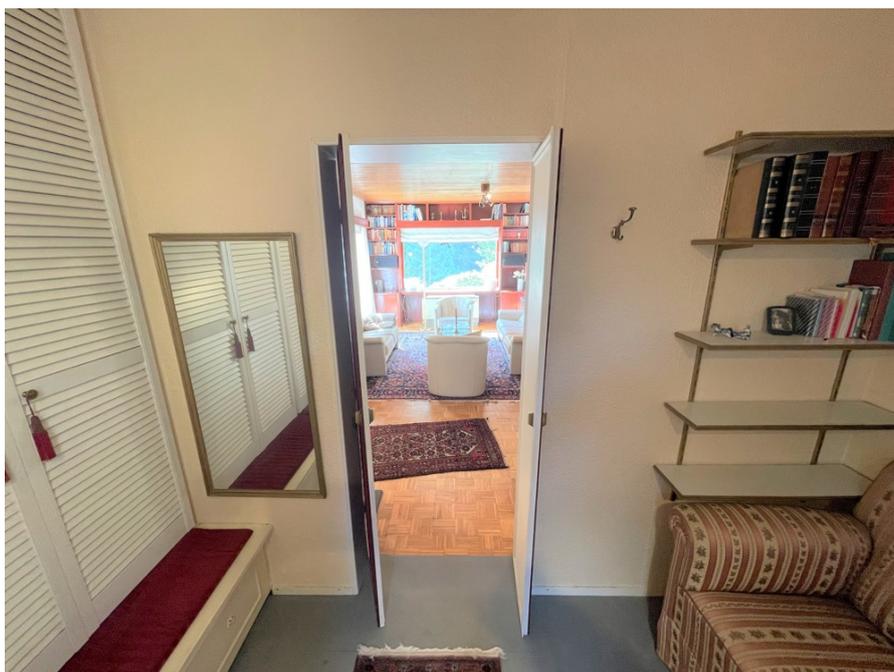
???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

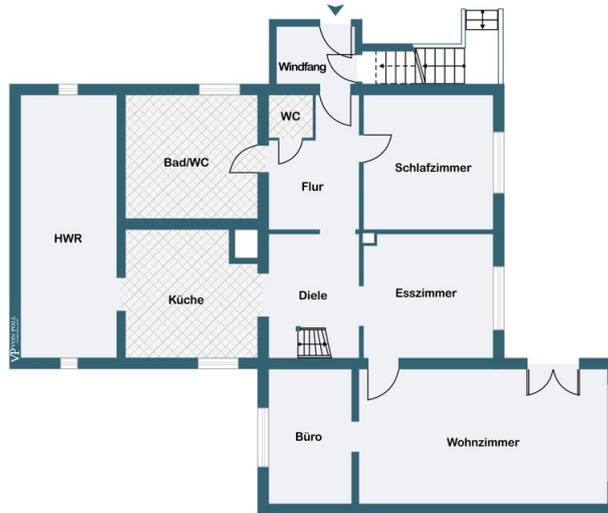
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

???????



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

??????? ???????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

Am Ende einer Sackgasse im grünen Marmstorf steht dieses 706 m<sup>2</sup> große Grundstück zum Verkauf, das derzeit mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus bebaut ist. Das Eigenheim wurde 1934 errichtet und 1965/1982 durch Anbauten im Erdgeschoss u. Keller erweitert. Aufgrund seines Alters entspricht es nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Das Haus verfügt jedoch über eine gute Grundsubstanz und bietet ein hohes Sanierungspotenzial. Natürlich kann das Haus auch abgerissen werden, um Platz für einen modernen Neubau zu schaffen! Ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus sind denkbar. Eine Bebauung ist theoretisch von zwei Straßen aus möglich. Durch die zwei möglichen Zufahrten können unterschiedliche Adressen entstehen, wenn ein Doppelhaus gebaut wird. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir elektronische Anfragen nur bei vollständigen Adressdaten bearbeiten können. Des Weiteren werden nur Anfragen mit Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeitet. Wir bitten um Verständnis!

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

- 706 m<sup>2</sup> Grundstück in Sackgassenlage
- Baujahr ca. 1934 Anbau EG 1965 u. Anbau Keller 1982
- Ca. 162,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Nachtspeicherheizung
- Carport

??????? ????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

Der beliebte Stadtteil Marmstorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel das Einkaufszentrum Marmstorf. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phoenix-Center, der Lüneburger Straße oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise des Immanuel-Kant-Gymnasiums avancierte der Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW erreichbar und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn innerhalb von 15min. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ???????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 204.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

???????? ??????????: 23135014 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ?????????? - Harburg  
E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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