

Hamburg – Marienthal

## Modern földszinti lakás terasszal és földalatti parkolóhellyel Marienthalban

VP azonosító: 25252007-1

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Áttekintés

VP azonosító	25252007-1	Vételár	319.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 57 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1984	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs		

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



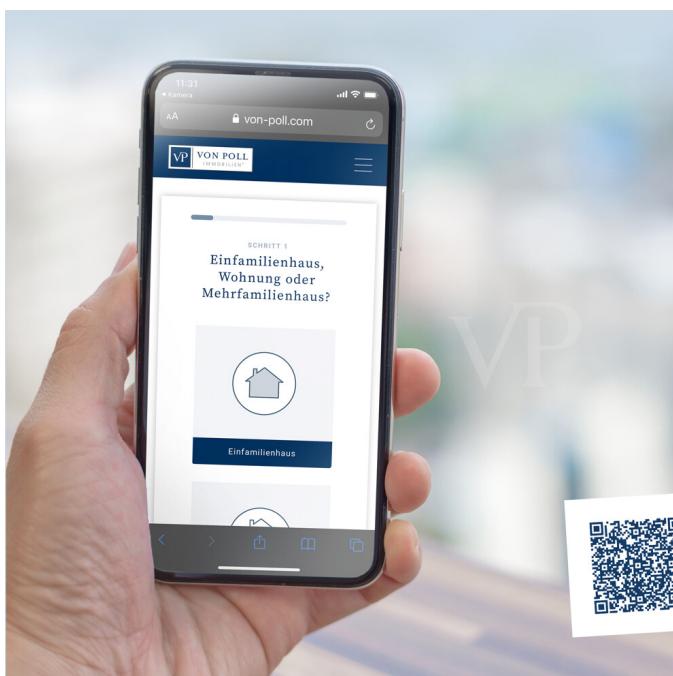
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



**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.



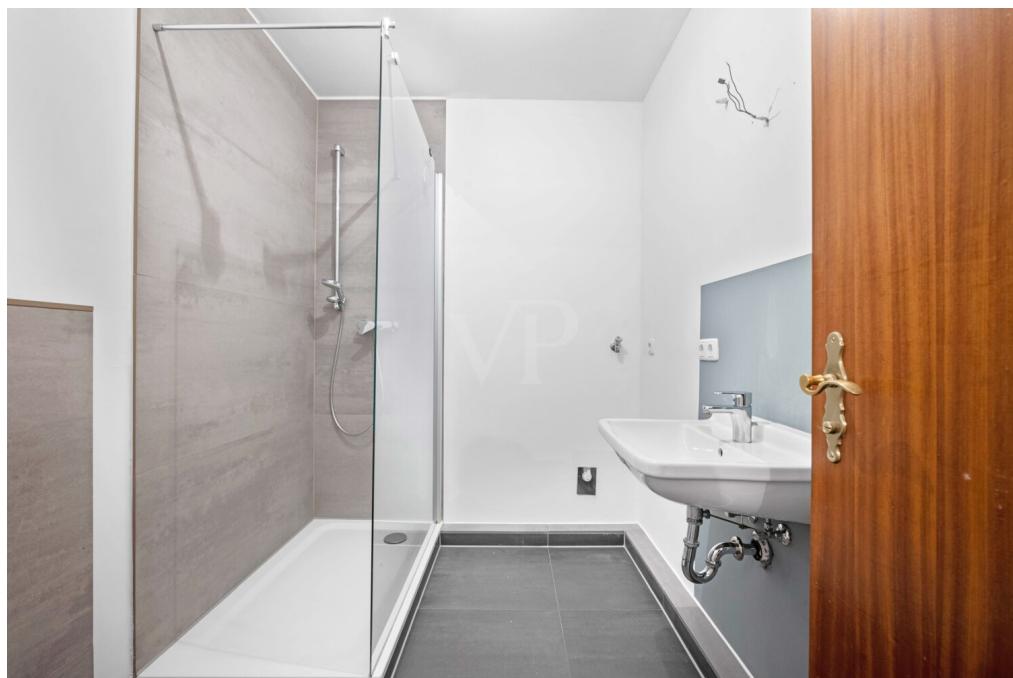
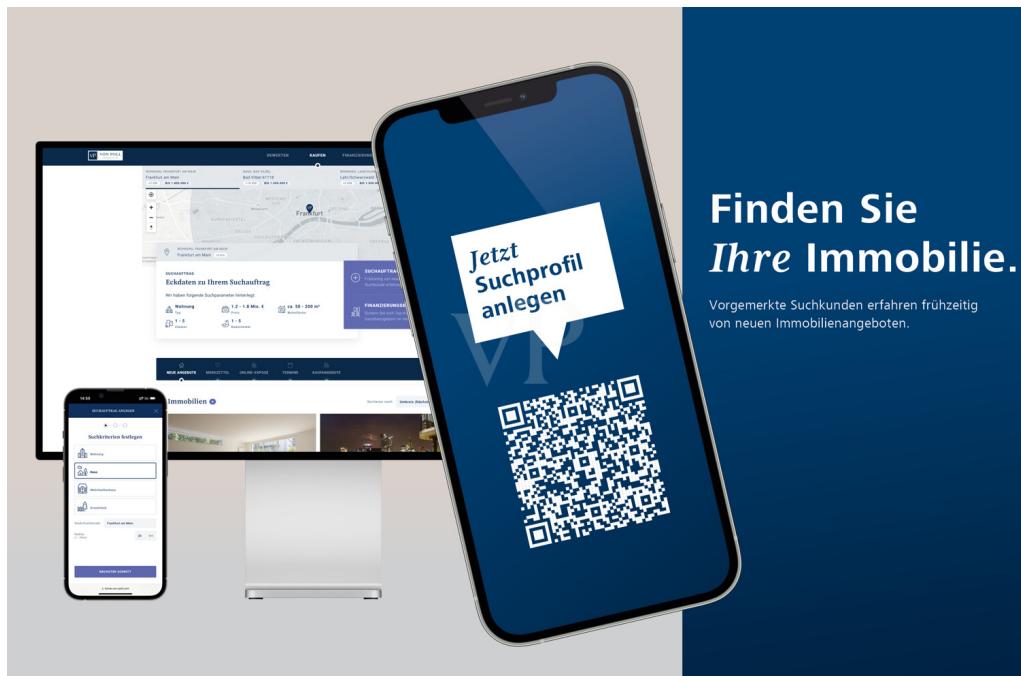
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



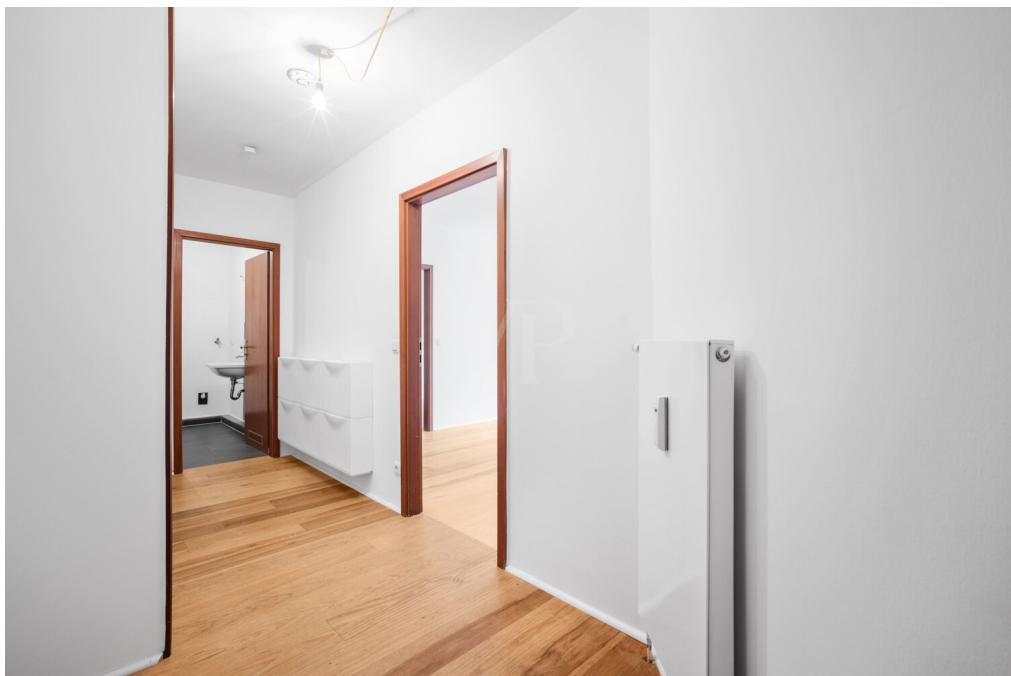
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



Marcel Karstens

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

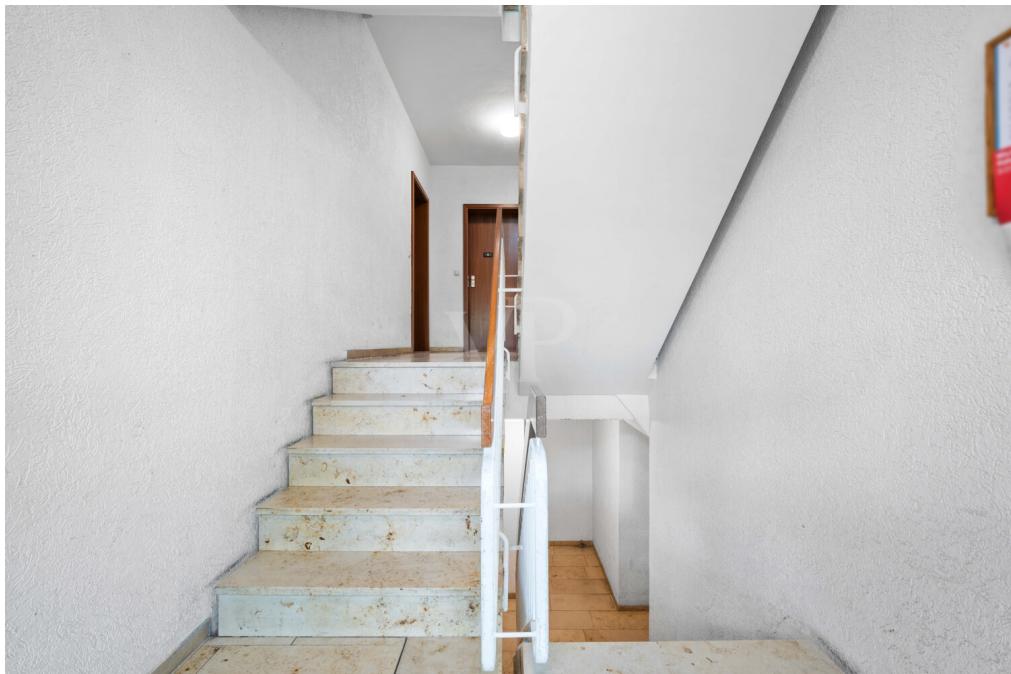
T: 040 - 27 14 27 80

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

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

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Alaprajzok

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Az elso benyomás

Ez a modern, kétszobás földszinti lakás Hamburg-Marienthalban lenyugöző minőségu berendezésével, jól megtervezett elrendezésével és csendes, kívánatos elhelyezkedésével. Körülbelül 57 négyzetméteres lakóterével ideális menedéket kínál egyedülállók, párok vagy a nyugalomra vágyók számára, akik értékelik a kényelmet és a minőséget. Az 1984-ben épült többablakos épületet folyamatosan modernizálták – legutóbb 2025-ben. A felújítás során a kiváló minőségu parketta egyes részeit kicserélték, és az összes falat frissen festették. A konyha és a fürdoszoba 2013-ban teljes körben felújított, modern dizájnnal rendelkezik. A lakás kiváló állapotban van, azonnal beköltözhető. Belépéskor egy barátságos eloszoba fogadja, praktikus beépített szekrényekkel. A világos nappali a nyitott, modern, beépített konyhával tágas érzetet teremt, és pihentető órák eltöltésére csábít. A hálószoba boséges teret kínál az egyéni berendezési ötleteknek, és kellemes kilátást nyújt a környező zöld növényzetre. Különös vonzero a terasz, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a gondozott közös kertbe – tökéletes a szabadtéri pihenéshez vagy a reggeli elso csésze kávé elfogyasztásához. A vételárban benne foglaltatik egy mélygarázshely, amely további kényelmet biztosít. A havi rezsidíj 2026. január 1-jétől 305,00 euróról csökken. Összefoglalva: Ez a modernizált földszinti lakás Hamburg-Marienthalban stílusos otthont kínál kényelmes légkörrel – ideális saját lakásként vagy vonzó befektetésként Kelet-Hamburg egyik legkeresettebb helyén.

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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