

Hamburg – Marienthal

Modern földszinti lakás terasszal és földalatti parkolóhellyel Marienthalban

VP azonosító: 25252007-1



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Áttekintés

VP azonosító	25252007-1
Hasznos lakótér	ca. 57 m²
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	319.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	121.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Az ingatlan



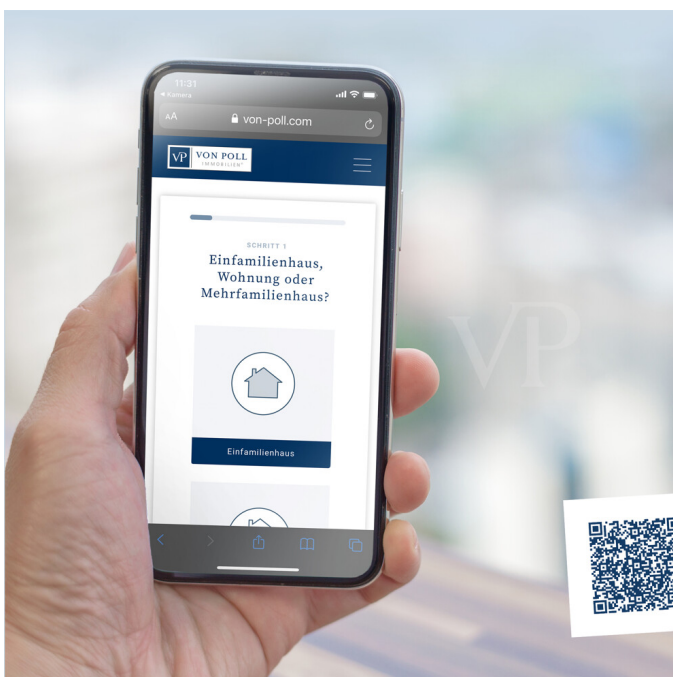
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

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 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.



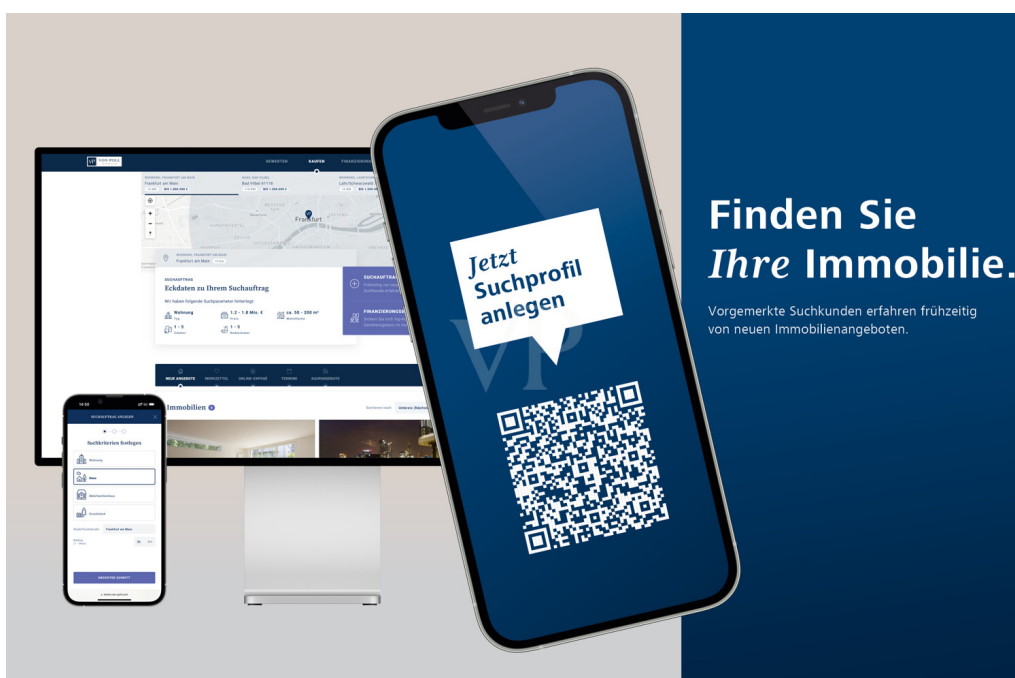
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Az ingatlan



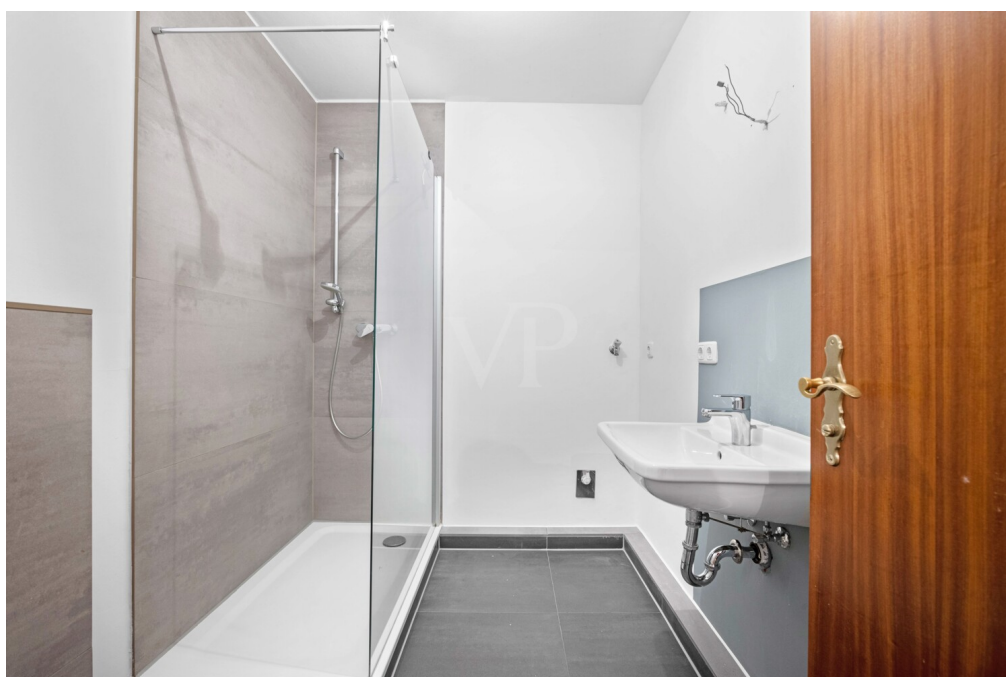
VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Az ingatlan



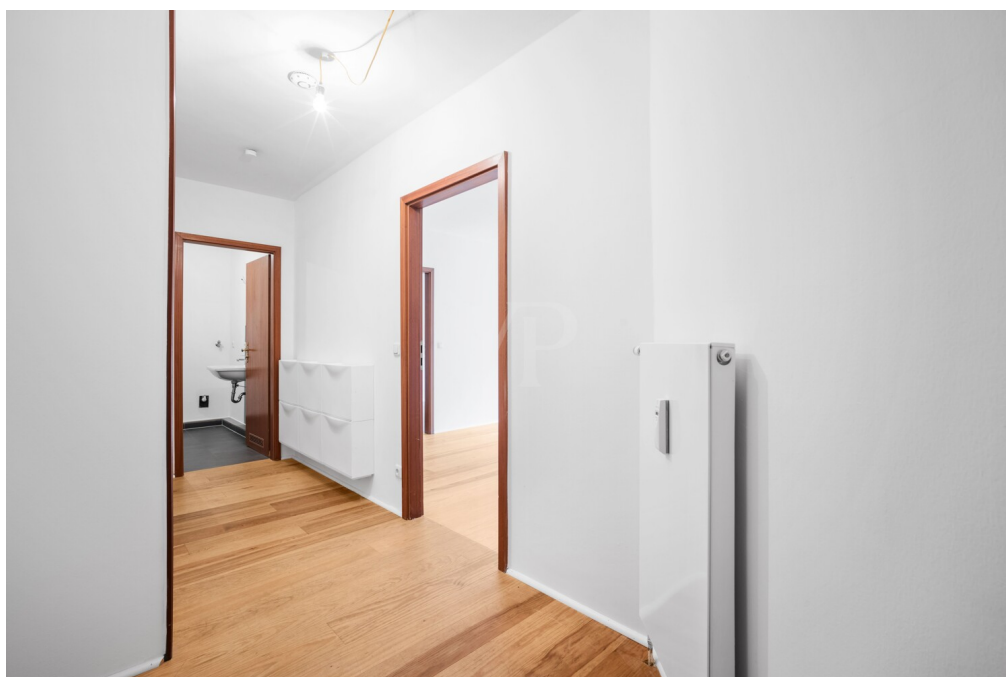
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Az ingatlan



Marcel Karstens

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

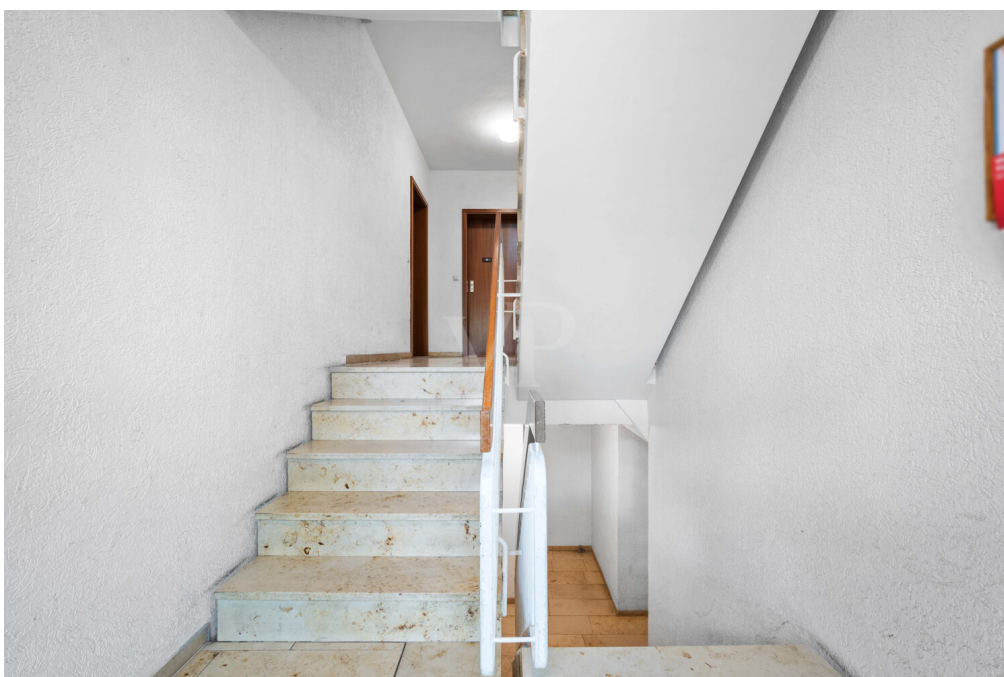
T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

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



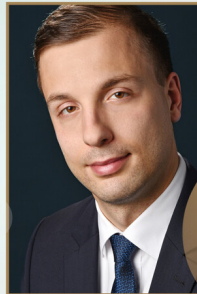
VP VON POLL
FINANCE

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

www.vp-finance.de

VP azonosító: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Alaprajzok



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 első benyomás

Ez a modern, kétszobás földszinti lakás Hamburg-Marienthalban lenyűgöző minőségű berendezésével, jól megtervezett elrendezésével és csendes, kíváncsian elhelyezkedésével. Körülbelül 57 négyzetméteres lakóterével ideális menedéket kínál egyedülállóknak, pároknak vagy a nyugalomra vágyók számára, akik értékelik a kényelmet és a minőséget. Az 1984-ben épült többlakásos épületet folyamatosan modernizálták – legutóbb 2025-ben. A felújítás során a kiváló minőségű parketta egyes részeit kicserélték, és az összes falat frissen festették. A konyha és a fürdőszoba 2013-ban teljes körűen felújított, modern dizájnnal rendelkezik. A lakás kiváló állapotban van, azonnal beköltözhető. Belépéskor egy barátságos elosztó fogadja, praktikus beépített szekrényekkel. A világos nappali a nyitott, modern, beépített konyhával tágas érzetet teremt, és pihentető órák eltöltésére csábít. A hálószoba bőséges teret kínál az egyéni berendezési ötleteknek, és kellemes kilátást nyújt a környező zöld növényzetre. Különös vonzeró a terasz, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a gondozott közös kertbe – tökéletes a szabadtéri pihenéshez vagy a reggeli első csésze kávé elfogyasztásához. A vételárban benne foglaltatik egy mélygarázshely, amely további kényelmet biztosít. A havi rezsidió 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 m² 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 helyszínról

Die hier angebotene Immobilie befindet sich mitten in Marienthal, einem der luxuriösesten und hochwertigsten Stadtteile Hamburgs.

Marienthal bietet durch seine günstige Lage alle Vorzüge 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/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com