

Hamburg – Marienthal

## Appartamento al piano terra modernizzato con terrazza e posto auto sotterraneo a Marienthal

Codice oggetto: 25252007-1



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25252007-1               |
| Superficie netta    | ca. 57 m²                |
| Vani                | 2                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1984                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 319.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           |                                                       |                                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.10.2028    | Consumo finale di energia                             | 121.00 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**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.



Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

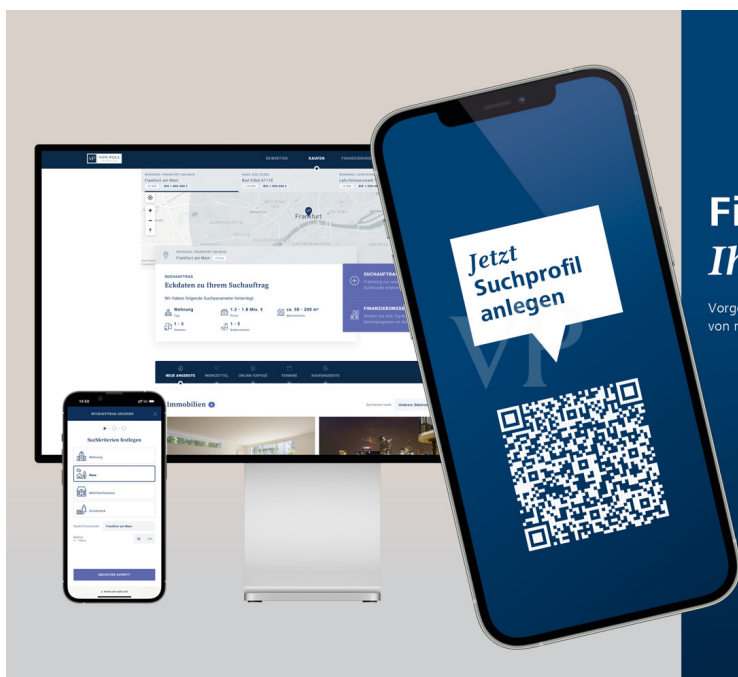
## La proprietà





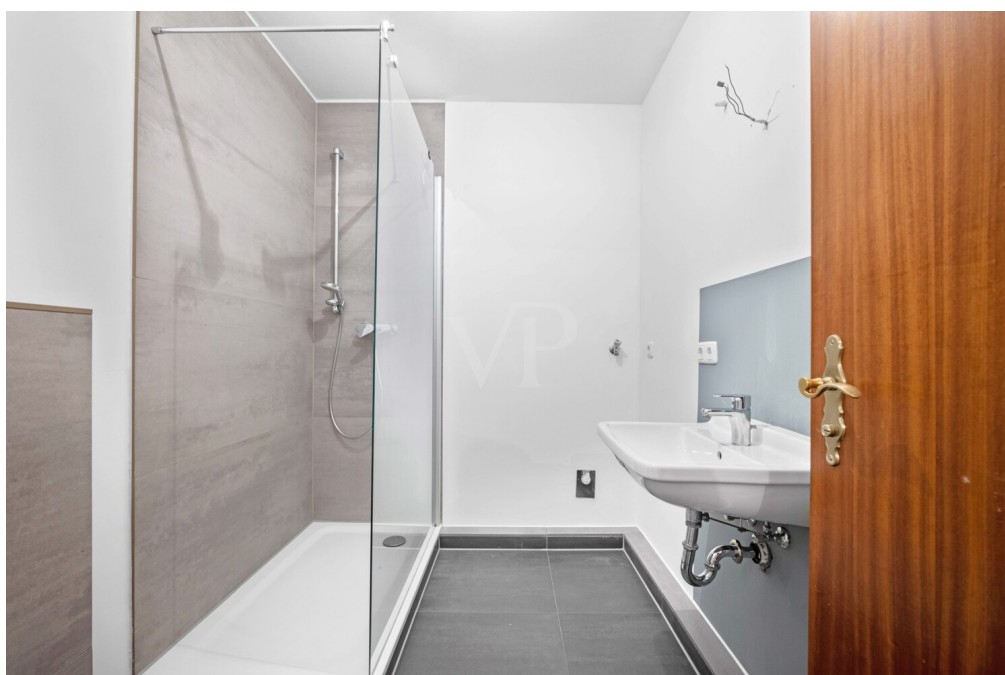
Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



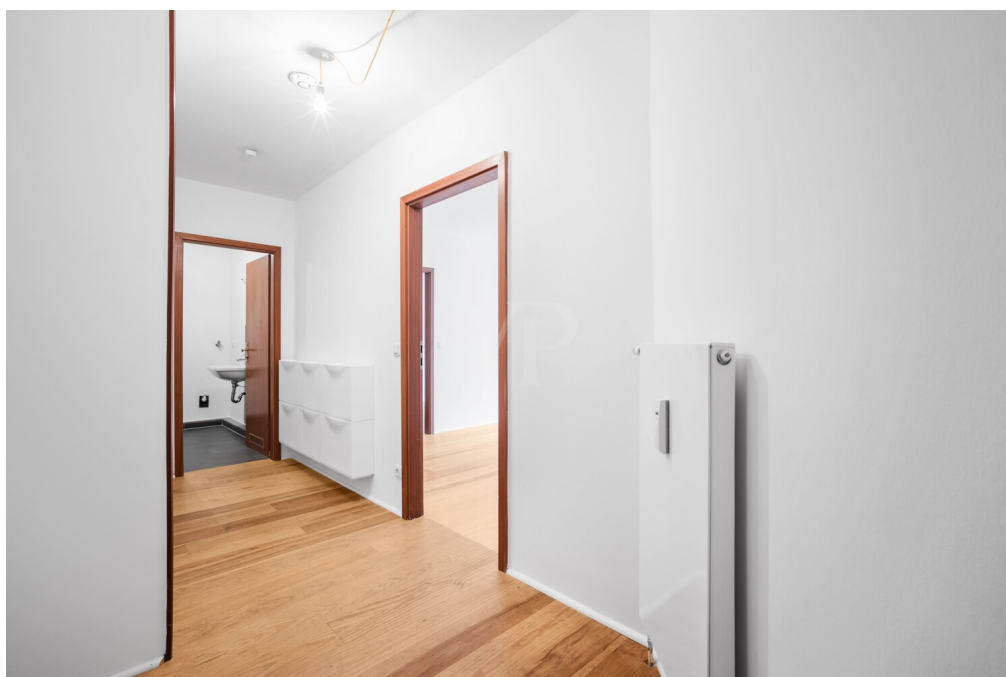
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**Marcel Karstens**

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

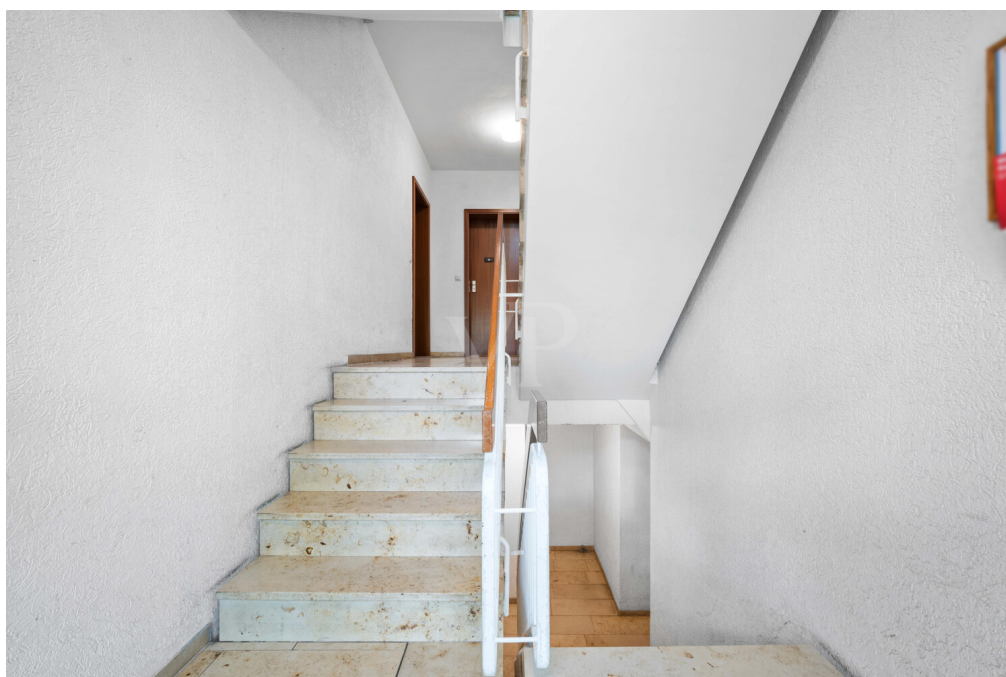
**T: 040 - 27 14 27 80**

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

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

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





**Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

# La proprietà




**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](http://www.vp-finance.de)

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Una prima impressione

Questo moderno bilocale al piano terra ad Amburgo-Marienthal colpisce per le sue finiture di alta qualità, la disposizione ben progettata e la posizione tranquilla e privilegiata. Con circa 57 metri quadrati di superficie abitabile, offre il rifugio ideale per single, coppie o per chi cerca tranquillità e apprezza comfort e qualità. Costruito nel 1984, l'edificio plurifamiliare è stato costantemente rimodernato, l'ultima volta nel 2025. Durante questa ristrutturazione, sono state sostituite parti del pregiato parquet e tutte le pareti sono state tinteggiate a nuovo. La cucina e il bagno sono stati ampiamente ristrutturati nel 2013 e presentano un design moderno. L'appartamento è in ottime condizioni e pronto per essere abitato da subito. Entrando, si viene accolti da un accogliente corridoio con un pratico armadio a muro. La luminosa zona giorno con una moderna cucina a vista crea un'atmosfera spaziosa e invita a trascorrere ore di relax. La camera da letto offre ampio spazio per idee di arredamento personalizzate e vanta una piacevole vista sul verde circostante. Un punto di forza particolare è la terrazza con accesso diretto al curato giardino condominiale, perfetta per rilassarsi all'aperto o gustare la prima tazza di caffè al mattino. Un posto auto sotterraneo è già incluso nel prezzo di acquisto e offre ulteriore comfort. Le spese condominiali mensili saranno ridotte da € 305,00 a partire dal 1° gennaio 2026. In conclusione: questo appartamento al piano terra ristrutturato ad Amburgo-Marienthal offre una casa elegante con un'atmosfera confortevole, ideale per l'acquisto o come interessante investimento immobiliare in una delle zone più ambite della zona orientale di Amburgo.

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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