

Hamburg – Marienthal

# Stilvolle 70er Jahre Architektenvilla mit Sauna und großzügigen Lebensräumen

Codice oggetto: 26252004



PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231,79 m<sup>2</sup> • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.038 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26252004
Superficie netta	ca. 231,79 m <sup>2</sup>
Vani	10.5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 251 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2035	Consumo energetico	225.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





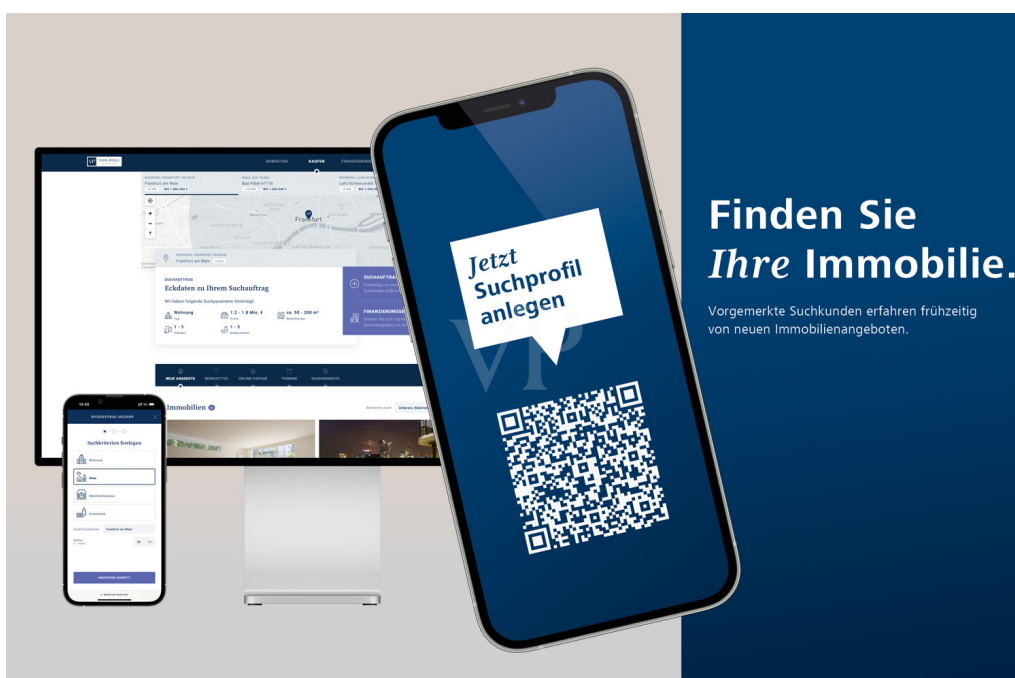
Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





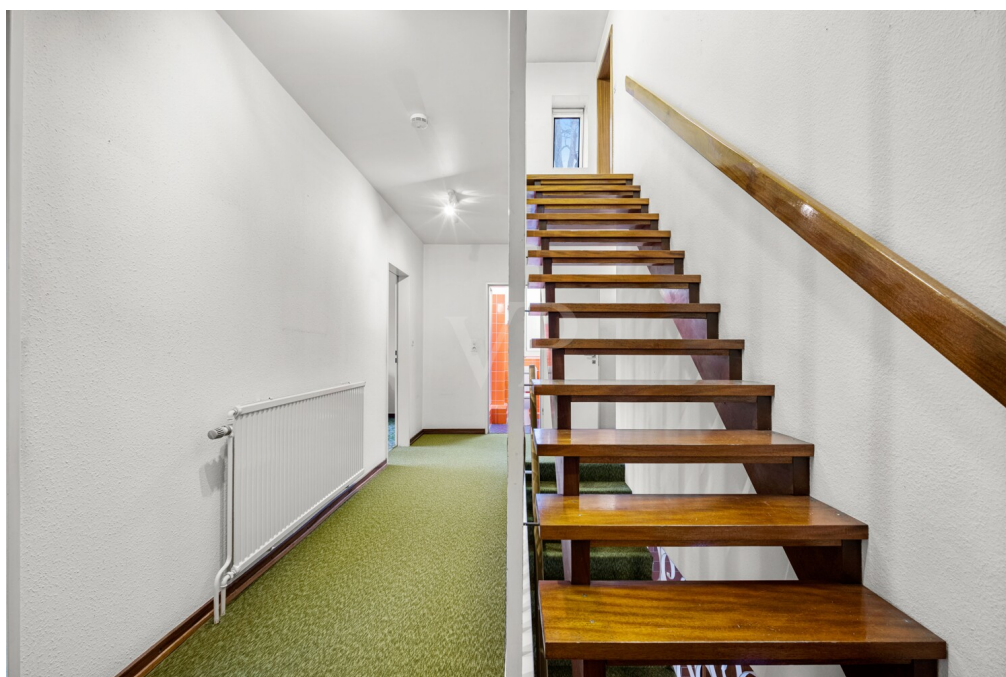
Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Elisabeth Eksberg

Selbstständige Immobilienberaterin

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

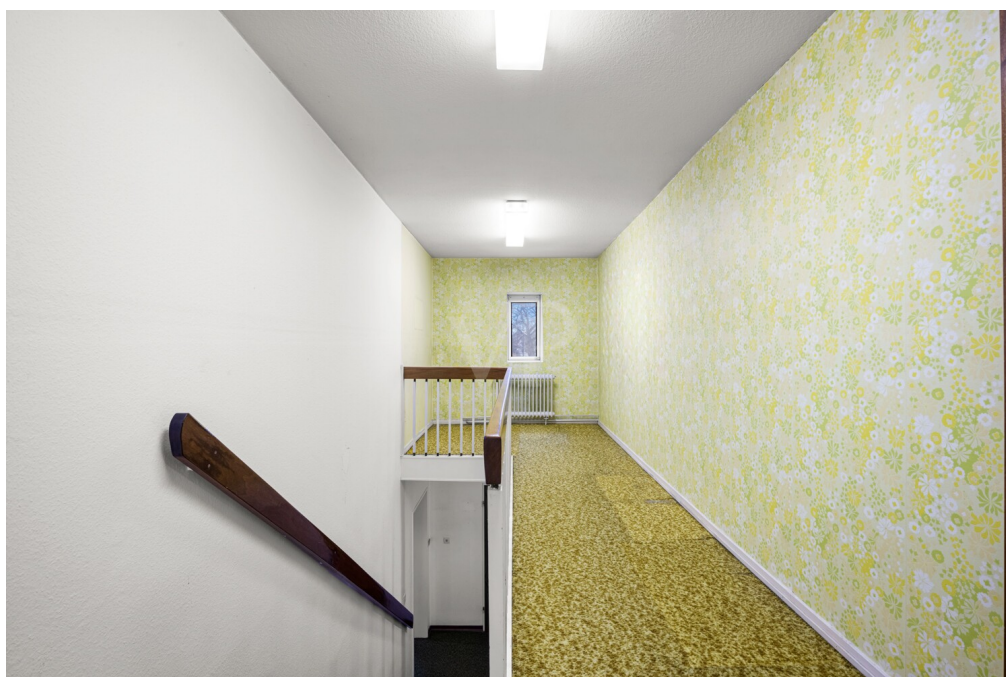
[elizabeth.eksberg@von-poll.com](mailto:elizabeth.eksberg@von-poll.com)

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



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## La proprietà





**Codice oggetto: 26252004 - 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

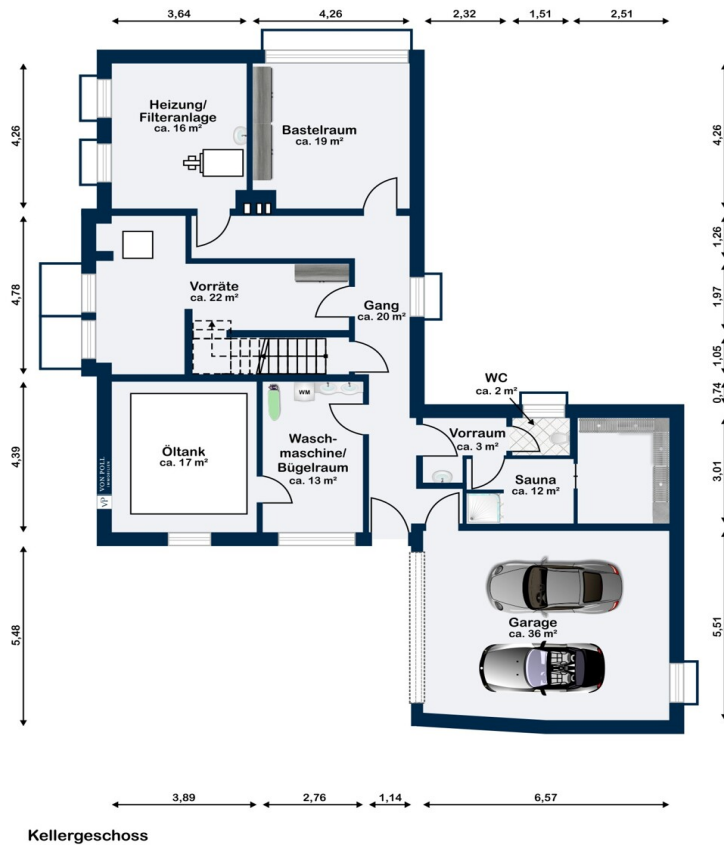
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

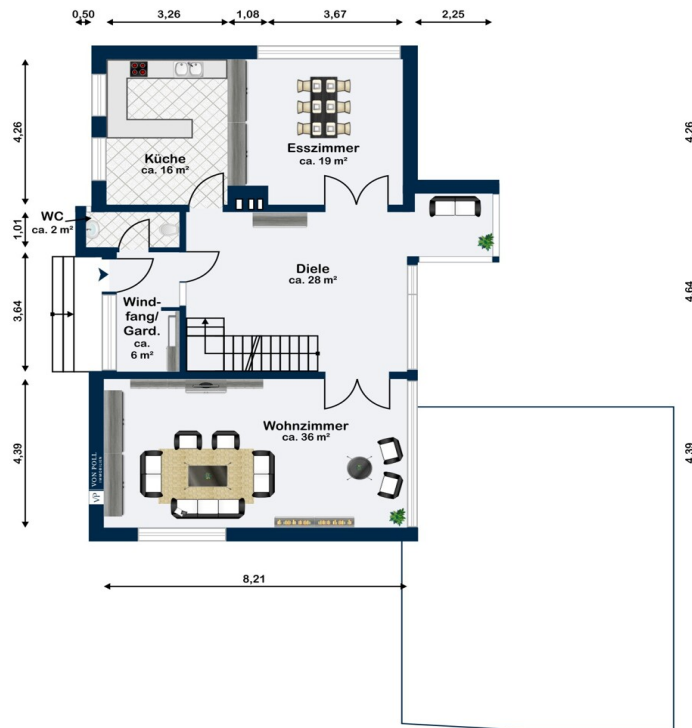
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

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

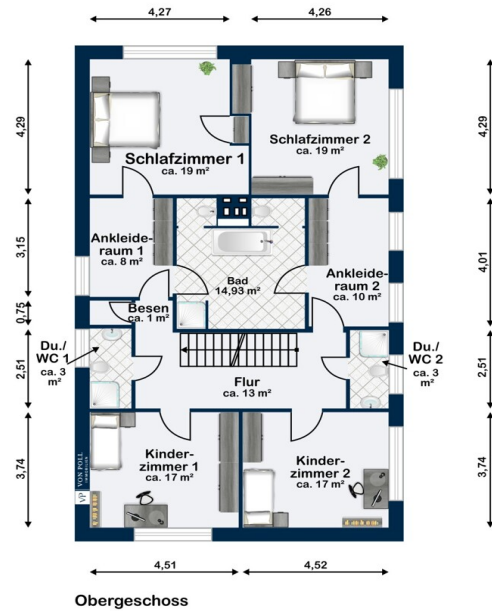
Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Planimetrie

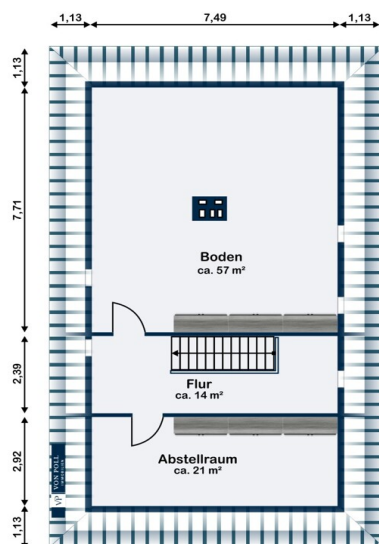




Erdgeschoss







Dachgeschoss

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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Architektenvilla aus den 1970er-Jahren bietet auf einem ca. 1.038 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 231,79 m<sup>2</sup> ein Raumangebot, das heutigen Ansprüchen an großzügiges, repräsentatives Wohnen mehr als gerecht wird. Insgesamt 10,5 Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Familienwohnen bis hin zu exklusivem Wohnen mit Home Office, Gäste- oder Atelierbereichen.

Schon beim Betreten des Hauses wird die Großzügigkeit spürbar: Ein weitläufiger Windfang mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in ein elegantes Empfangszimmer, das als zentrales Verbindungselement der Wohnebene dient. Von hier aus erschließen sich das separate Esszimmer, die Küche sowie das außergewöhnlich große Wohnzimmer, das mit seiner Weite und dem direkten Zugang zur Terrasse überzeugt und den Blick in den Garten freigibt.

Das Untergeschoss ergänzt das hochwertige Raumkonzept um einen Saunabereich sowie weitere großzügige Räume, die sich ideal als Home Office, Fitness-, Hobby- oder Gästebereich nutzen lassen. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von hier zur Doppelparker-Tiefgarage.

Im Obergeschoss setzt sich die klare, architektonische Struktur fort. Zwei großzügige Kinder- oder Gästezimmer werden durch jeweils ein Duschbad an den Enden des Flures ergänzt. Darüber hinaus verfügt die Etage über zwei Elternschlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Vorzimmer verfügen – ideal als Ankleide. Von beiden Vorzimmern gelangt man in ein gemeinsames Bad en Suite mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume, von denen einer besonders großzügig gestaltet ist und sich hervorragend als Studio, Bibliothek oder privater Rückzugsort eignet.

Der ursprüngliche Charakter der 1970er-Jahre ist im gesamten Haus präsent und verleiht der Immobilie ihre besondere Identität. Stilprägende Details wie originale Horn-Lichtschalter sowie farblich akzentuierte, zeittypische Fliesen in den Duschbädern unterstreichen den authentischen architektonischen Anspruch.

Die Villa befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand. Für Käufer eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, die Immobilie im Zuge einer Modernisierung auf ein

außergewöhnlich hohes Wohn- und Ausstattungsniveau zu heben und eine exklusive Traumvilla nach eigenen Vorstellungen zu realisieren – ein Objekt mit Substanz, Charakter und erheblichem Entwicklungspotenzial.

**Codice oggetto: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal**

## Tutto sulla posizione

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

Marienthal bietet durch seine günstige Lage alle Vorzüge 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 schnell erreichbare 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. 30 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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Ulteriori informazioni

**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: 26252004 - 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)