

Hamburg - Marienthal

Seltene Gelegenheit in Marienthal – Sanierung oder Neubau auf großzügigem Villengrundstück

Codice oggetto: 26252004-F

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.045.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 1.013 m²

Codice oggetto: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

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

Codice oggetto: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26252004-F	Prezzo d'acquisto	1.045.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2036	Consumo energetico	226.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

La proprietà

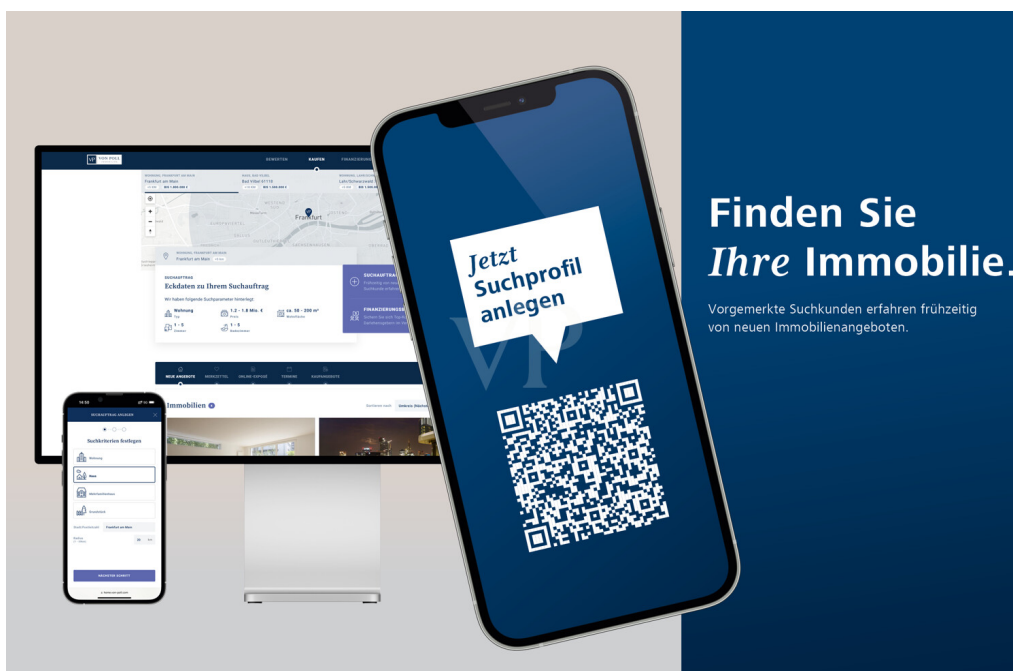


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Secret Sale

www.von-poll.com



Jetzt
Suchprofil
anlegen

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Codice oggetto: 26252004-F - 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 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.



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

Codice oggetto: 26252004-F - 22043 Hamburg - Marienthal

Una prima impressione

In einer der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, eine großzügige Villa mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

Das im Jahr 1973 errichtete und voll unterkellerte Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.013 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 198 m². Mit insgesamt acht Zimmern und drei Badezimmern bietet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder anspruchsvolle Käufer, die ihre individuellen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Die Villa befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, ein repräsentatives Familiendomizil nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Darüber hinaus bietet das Grundstück die attraktive Möglichkeit einer Neubebauung. Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan Marienthal 26, der ein Reines Wohngebiet (WR) mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise und maximal zwei Wohneinheiten vorsieht. Damit eröffnet sich Käufern die seltene Gelegenheit, in einer der gefragtesten Villenlagen Hamburgs ein individuelles Neubauvorhaben zu realisieren. Eine verbindliche baurechtliche Prüfung bleibt dem Käufer vorbehalten.

Das Villengebiet Marienthal zählt seit vielen Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnadressen Hamburgs. Großzügige Grundstücke, repräsentative Einfamilienhäuser und Villen sowie ein gewachsener Baumbestand prägen das exklusive Wohnumfeld und sorgen für eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Aufgrund des ausdrücklichen Wunsches der Eigentümer erfolgt die Vermarktung ausschließlich im Rahmen eines diskreten Secret Sales. Detaillierte Informationen, Objektunterlagen sowie die genaue Lage stellen wir ausgewählten Interessenten gerne nach einem persönlichen Gespräch und entsprechender Legitimation zur Verfügung.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Angebot freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26252004-F - 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-F - 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 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.

Codice oggetto: 26252004-F - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com