

Hamburg - Marienthal

# Marienanlage: Top-Maisonette mit 5ZI und 183 m<sup>2</sup> direkt am Park!

*Codice oggetto: 26187007*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26187007 - 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: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## A colpo d'occhio

|                     |                         |                                   |   |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26187007                | Prezzo d'acquisto                 | 899.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 183 m <sup>2</sup>  | Appartamento                      | Maisonette  |
| Piano               | 1                       | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                       | Modernizzazione / Riqualficazione | 2026  |
| Camere da letto     | 3                       | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Bagni               | 2                       | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1989                    | Superficie lorda                  | ca. 44 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage | Caratteristiche                   | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## Dati energetici

|   |                        |   |                                     |
|---|------------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante   | Consumo finale di energia                             | 110.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 31.03.2035             | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



**Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## La proprietà



Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal

## La proprietà

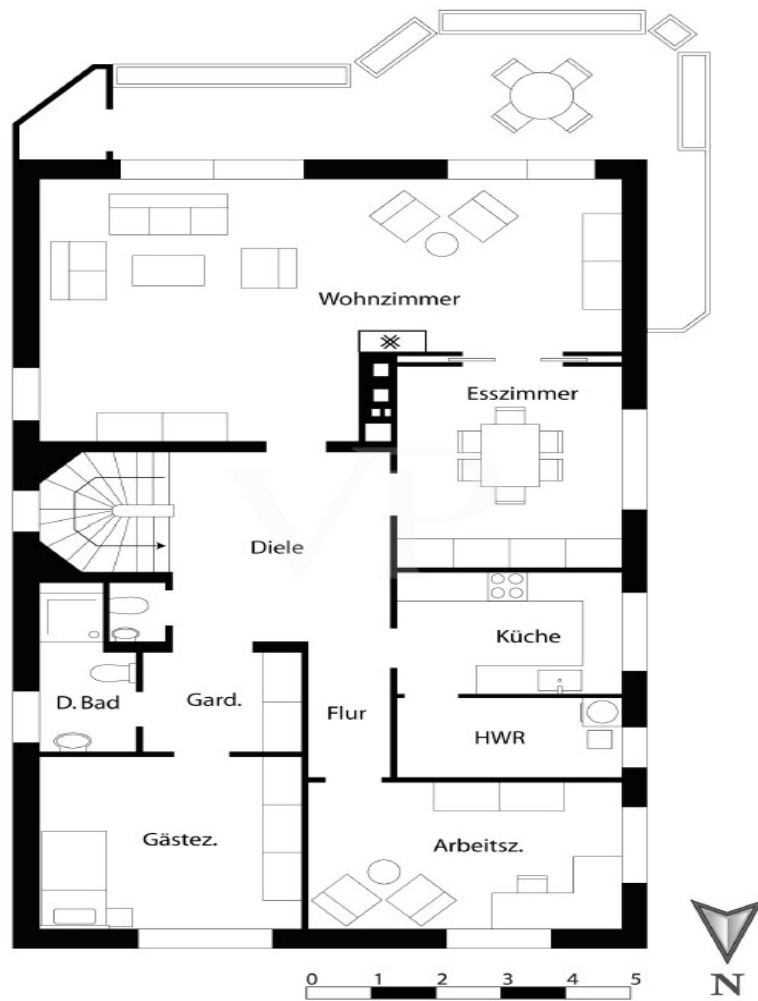


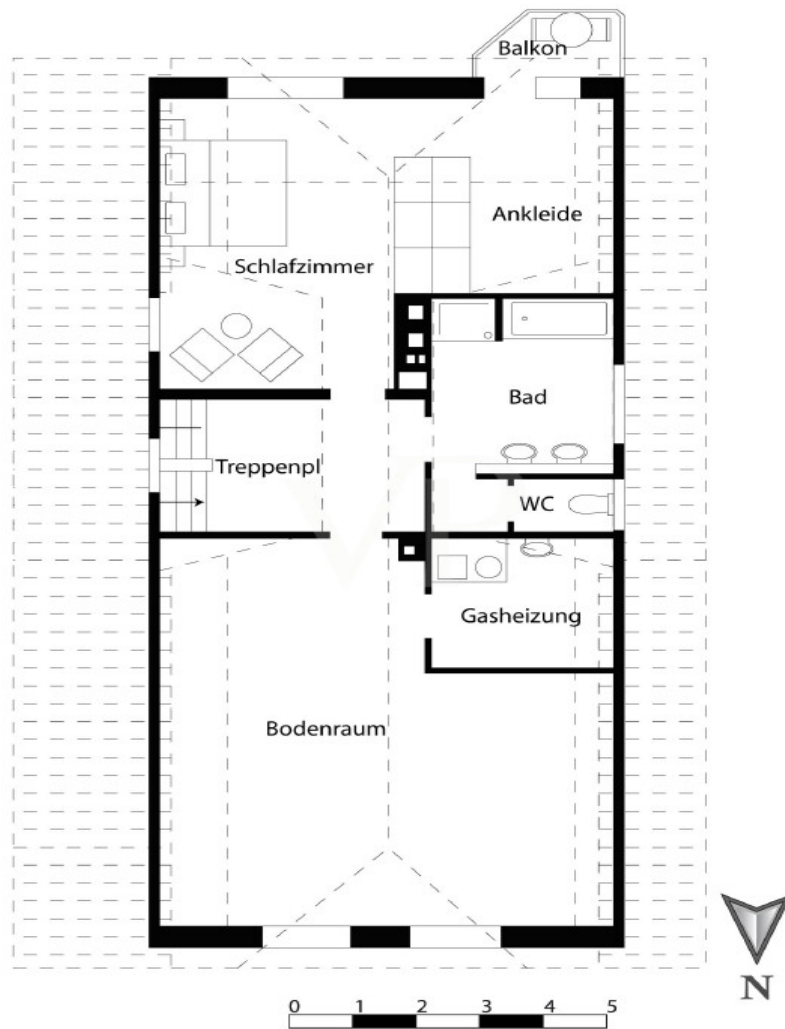
Matthias Preuß  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstellenleiter  
T: 040 - 41 34 63 30 0  
matthias.preuss@von-poll.com

*www.von-poll.com*

Codice oggetto: 26187007 - 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: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## Una prima impressione

Wer großzügig und im Grünen leben möchte, ohne aber ständig Gartenarbeit auf dem Zettel zu haben, ist hier genau richtig!

Marienthal: ein echter Geheimtipp für Menschen, die zentrale, gewachsene und sehr gehobene Wohnviertel bevorzugen. Zwischen zauberhaften Ein- und Zweifamilienhäusern in Bestlage Marienthals und sehr ruhig an einer kleinen Parkanlage mit Teich gelegen, teilen Sie sich hier ein Zweifamilienhaus mit nur einem weiteren Eigentümer.

Diese charmante Dachgeschoss-Maisonette mit eigenem Eingang erstreckt sich über zwei Etagen (im 1.OG + DG) und bietet auf ca. 227m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ein komfortables Zuhause mit sehr viel Wohnpotential. 1989 erbaut, bietet diese frisch gestrichene Wohnung fünf großzügige Räume zur persönlichen Entfaltung. Allein im 1. Obergeschoss stehen ca. 135m<sup>2</sup> mit 2-3 möglichen Schlafzimmern zur Verfügung. So hätten Sie im Dachgeschoss absolute Flexibilität für Hobbies, Homeoffice, Kinderetage oder Ähnliches.

Von den beiden Balkonen aus, von denen der dem Wohnbereich vorgelagerte eine gute Größe zum Verweilen hat, haben Sie unverbaubaren Parkblick! Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für heimelige Stunden in der kalten Jahreszeit.

Der wirklich sehr praktisch aufgeteilte Küchenbereich kombiniert Kochen, Essen, Vorräte und Hauswirtschaft perfekt miteinander. Die Böden im Obergeschoss und die massiven Treppen wurden mit hochwertiger geölter Eiche belegt. Zwei Bäder - eines auf jeder Etage - sorgen für ausreichend Komfort und kurze Wege.

Im Dachgeschoss stünde zusätzlich noch ein integrierter und knapp 40m<sup>2</sup> großer Bodenraum zum finalen Ausbau zur Verfügung. Er ist bereits isoliert und verschalt und kann vielseitig genutzt werden. Ebenso ist hier der Heizungsraum der eigenen und 2019 erneuerten Gas- Etagenheizung untergebracht.

Es gibt eine Teilungserklärung, die die Rechte und Pflichten der Einheiten regelt. Aktuell wurde, statt jährliche Versammlungen abzuhalten, gemeinsam gesprochen und ganz unkompliziert beratschlagt, was sinnvoll anzugehen ist. Die Betriebskosten werden geteilt und liegen derzeit bei etwa 143€ monatlich. Hinzu kommen die Verbrauchskosten, die jeder Eigentümer für sich organisiert.

Zwei PKW-Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten (1x Garage und 1x Carport).

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zeigen zu dürfen!

**Codice oggetto: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in der begehrtesten Wohnlage des Hamburger Stadtteils Marienthal und überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige, grüne und zugleich hervorragend angebundene Umgebung. Eingebettet in ein gepflegtes, gewachsenes Wohnviertel mit stilvollen Altbauten, bietet die Lage ein ideales Zusammenspiel aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu einer wunderschönen, parkähnlichen Grünanlage, die direkt vor der Haustür beginnt. Alte Baumbestände und ein romantischer Teich mit einigen Bänken schaffen eine Atmosphäre der Entspannung und laden zu jeder Jahreszeit zu zum Verweilen im Grünen ein. Diese Oase vor der Haustür verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Wohnwert und sorgt für ein spürbar hohes Maß an Lebensqualität.

Trotz der ruhigen und abgeschirmten Umgebung ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt hervorragend. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die City in kurzer Zeit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Wochenmärkte, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Auch für Freizeit- und Erholungssuchende bietet die Lage beste Voraussetzungen: Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen ermöglicht spontane Ausflüge ins Umland. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung in Richtung Ostsee, die sowohl für Tagesausflüge als auch für Wochenendtrips ideale Bedingungen schafft. Ob Timmendorfer Strand, Scharbeutz oder andere beliebte Küstenorte – das Meer ist von hier aus bequem erreichbar und erweitert die Lebensqualität um

eine attraktive maritime Komponente.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre Kombination aus Ruhe, Natur, Exklusivität und optimaler Infrastruktur höchsten Ansprüchen gerecht wird und zu den gefragtesten Wohnadressen im Hamburger Osten zählt.

**Codice oggetto: 26187007 - 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: 26187007 - 22043 Hamburg - Marienthal**

## Partner di contatto

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

Matthias Preuß

---

Papenhuder Straße 27, 22087 Hamburg

Tel.: +49 40 41 34 63 30-0

E-Mail: [hamburg.alster-ost@von-poll.com](mailto:hamburg.alster-ost@von-poll.com)

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

---

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