Hamburg – Marienthal

Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Marienthal

Número da propriedade: 25252007-1

PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • **ÁREA:** ca. 57 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Numa vista geral

Número da propriedade	25252007-1
Área	ca. 57 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1984
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	319.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	11.10.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	121.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

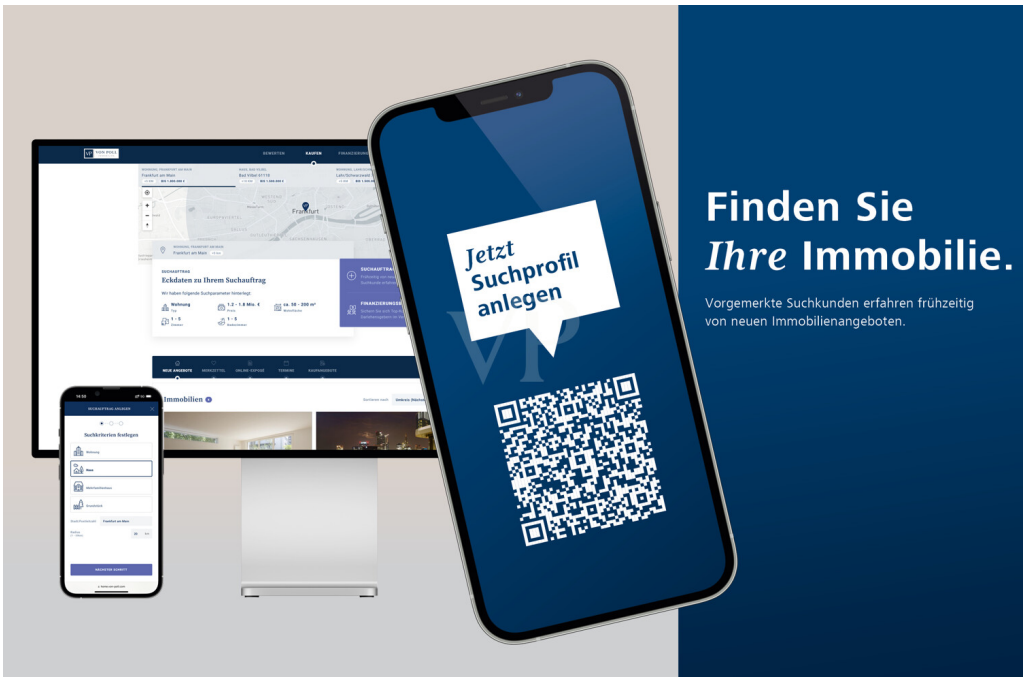
O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

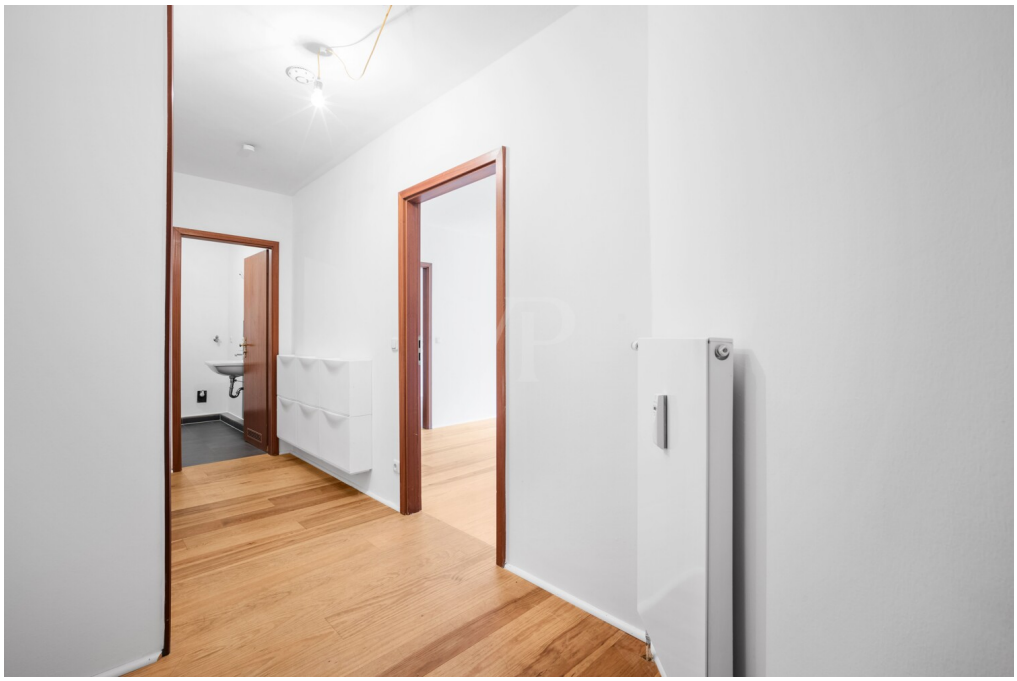
Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



VON POLL IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Uma primeira impressão

Diese moderne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ihre ruhige, begehrte Lage. Mit ca. 57 m² Wohnfläche bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Das im Jahr 1984 erbaute Mehrfamilienhaus wurde fortlaufend modernisiert – zuletzt 2025. Dabei wurden Teile des hochwertigen Parkettbodens erneuert und alle Wände frisch gestrichen. Küche und Badezimmer wurden bereits 2013 umfassend saniert und präsentieren sich in modernem Design. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Flur mit praktischem Einbauschrank. Der helle Wohnbereich mit offener, moderner Einbauküche schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zu gemütlichen Stunden ein.
Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und überzeugt mit einem angenehmen Blick ins Grüne.
Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder den ersten Kaffee am Morgen.
Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für zusätzlichen Komfort.
Zum 01.01.2026 wird das Hausgeld gesenkt aus 305,00€ pro Monat.

Fazit: Diese modernisierte Erdgeschosswohnung in Hamburg-Marienthal bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlcharakter – ideal zum Selbstbezug oder als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen im Hamburger Osten.

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Detalhes do equipamento

Ca. 57 m² Wohnfläche
- Hochwertiger Parkettboden
- Offene, moderne Einbauküche
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Gepflegte Wohnanlage in Hamburg-Marienthal
- Bezugsfertig und modernisiert

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25252007-1 - 22043 Hamburg – Marienthal

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg
Tel.: +49 40 - 27 14 278 0
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com