

Hamburg – Marienthal

Stilvolle 70er Jahre Architektenvilla mit Sauna und großzügigen Lebensräumen

Número da propriedade: 26252004

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • ÁREA: ca. 231,79 m² • QUARTOS: 10.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.038 m²

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

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

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

Numa vista geral

Número da propriedade	26252004	Preço de compra	1.495.000 EUR
Área	ca. 231,79 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1971	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área útil	ca. 251 m ²
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	23.06.2035	Procura final de energia	225.40 kWh/m ² a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



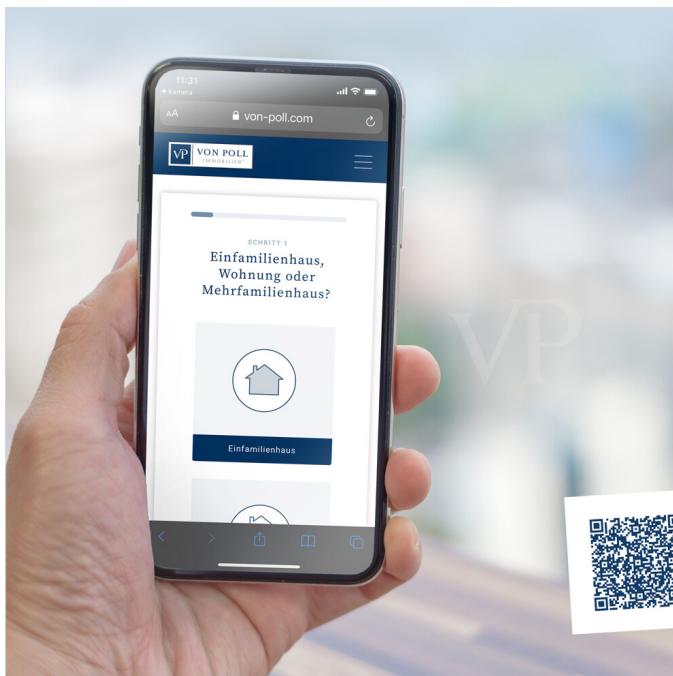
Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



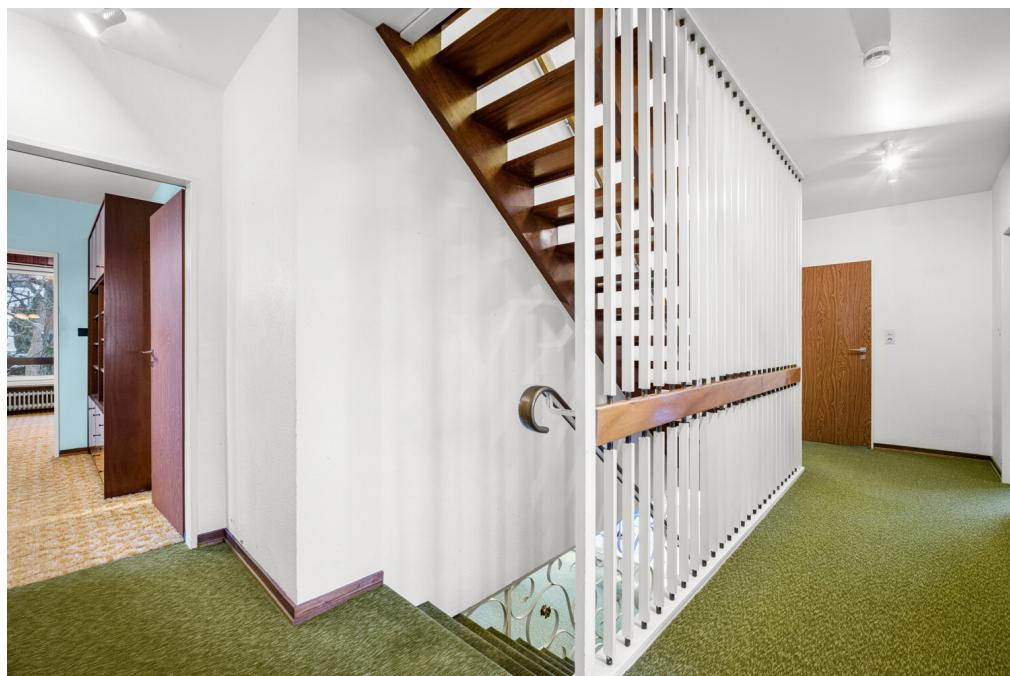
**Sie möchten
den Wert
Ihrer Immobilie
wissen oder
diese verkaufen?**

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.



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



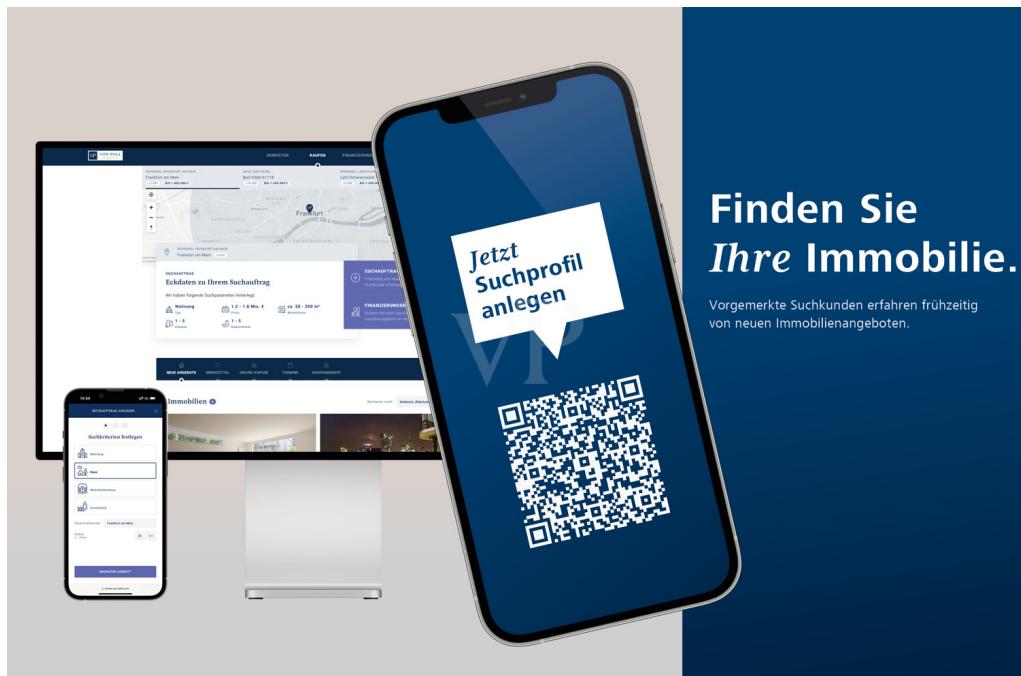
Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



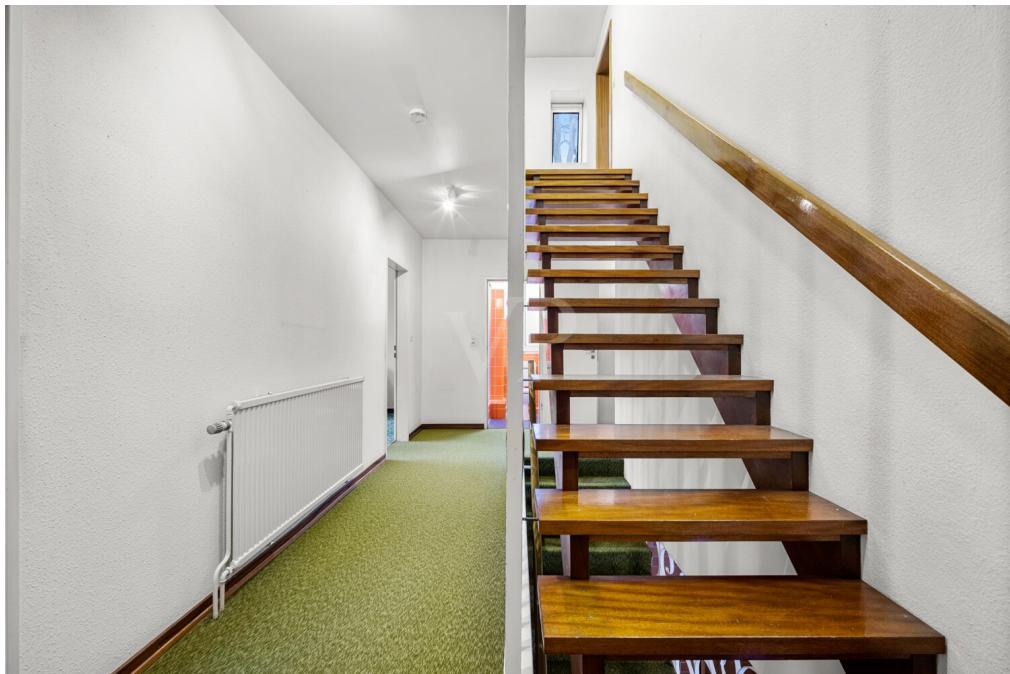
Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

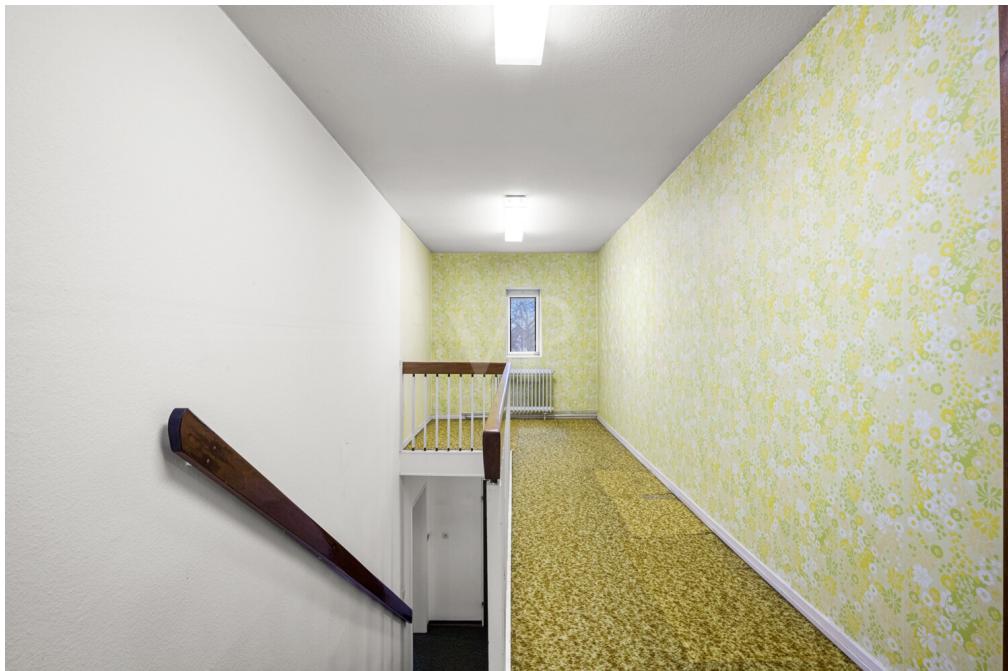


Elisabeth Eksberg
Selbstständige Immobilienberaterin
T: 040 - 27 14 27 80
elizabeth.eksberg@von-poll.com

www.von-poll.com

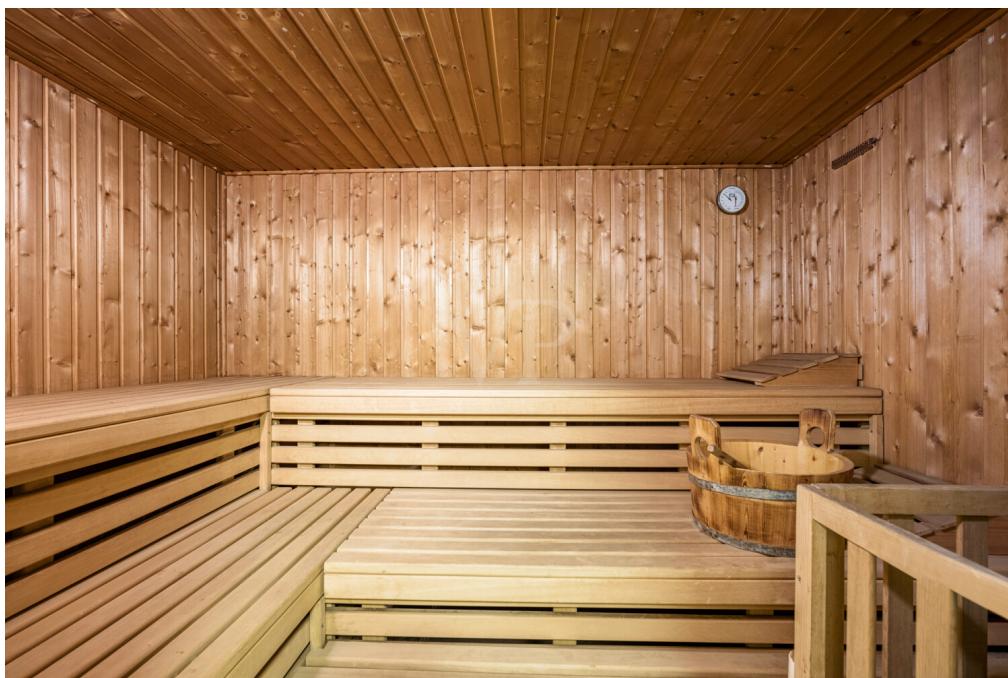
Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel



Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

O imóvel

**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

VP

**Ich berate Sie
gerne in einem
persönlichen
Gespräch.**

IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
Baufinanzierungsspezialist

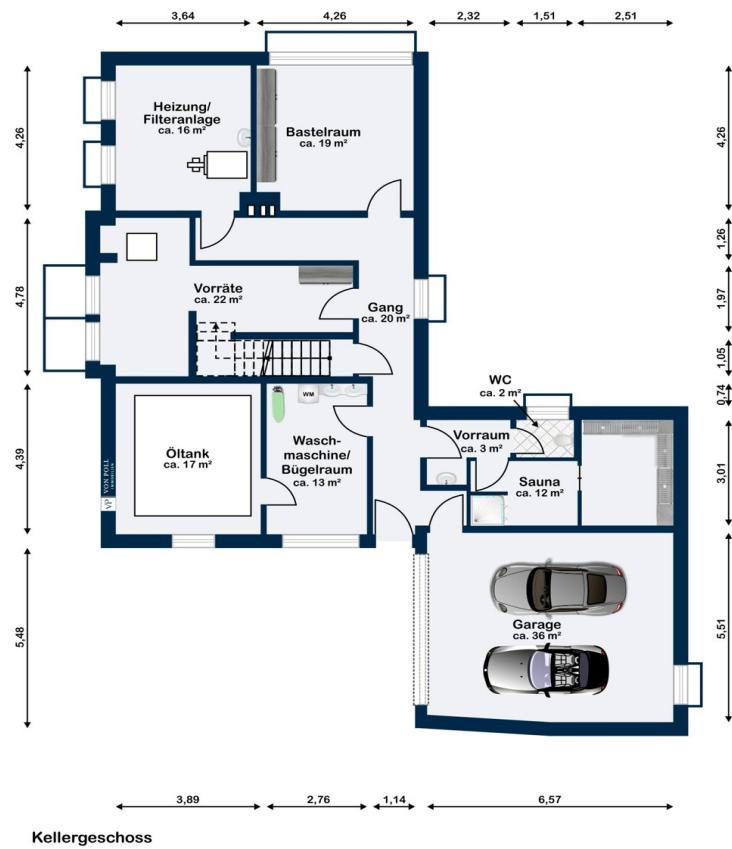
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

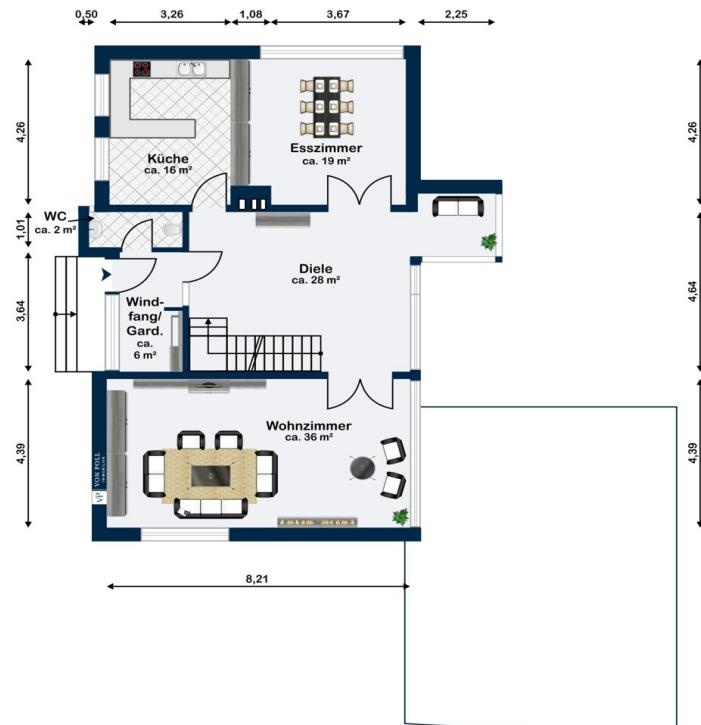
In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

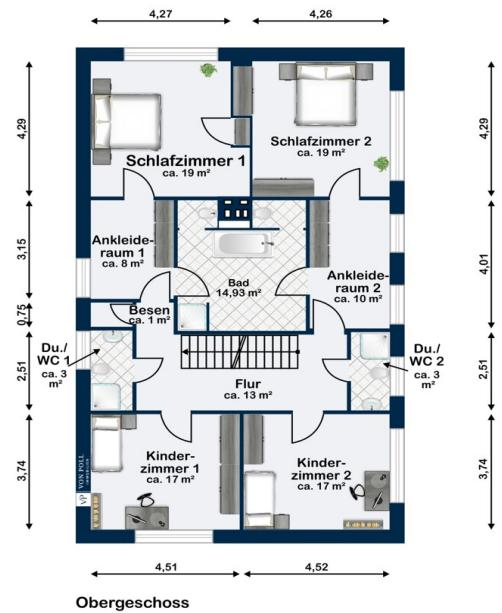
Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

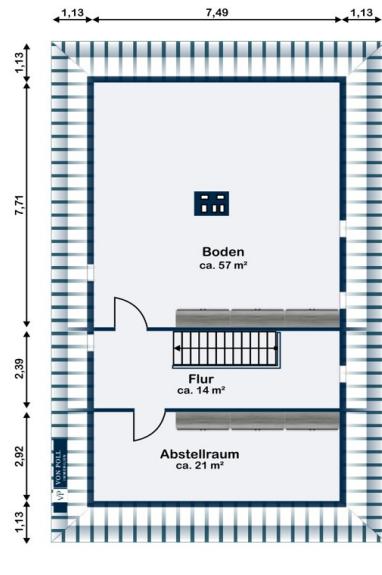
Plantas dos pisos





Erdgeschoss





Dachgeschoss

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: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

Uma primeira impressão

Diese eindrucksvolle Architektenvilla aus den 1970er-Jahren bietet auf einem ca. 1.038 m² großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 231,79 m² 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



VON POLL
REAL ESTATE

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

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26252004 - 22043 Hamburg – Marienthal

Outras informações

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26252004 - 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