

Hamburg – Marienthal

# Einziehen und wohlfühlen – frisch renovierte Erdgeschosswohnung mit Tiefgarage in Marienthal!

Objektnummer: 25252007

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25252007
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

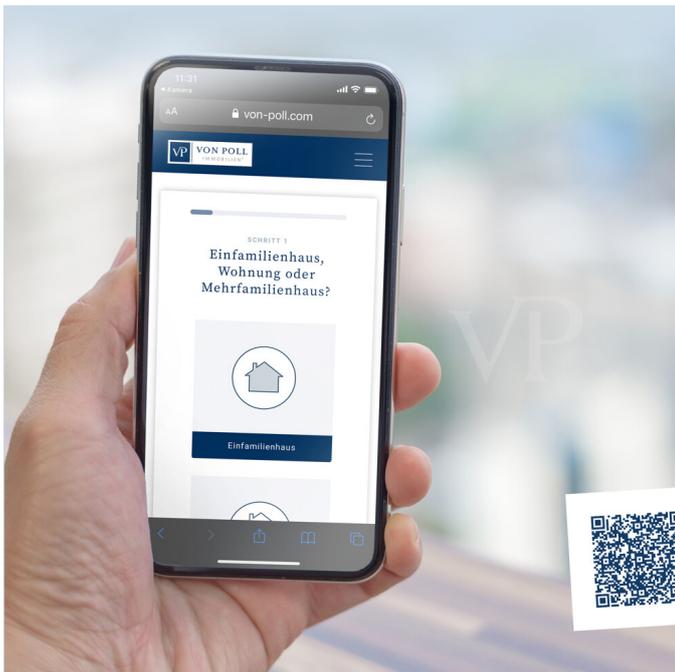
Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



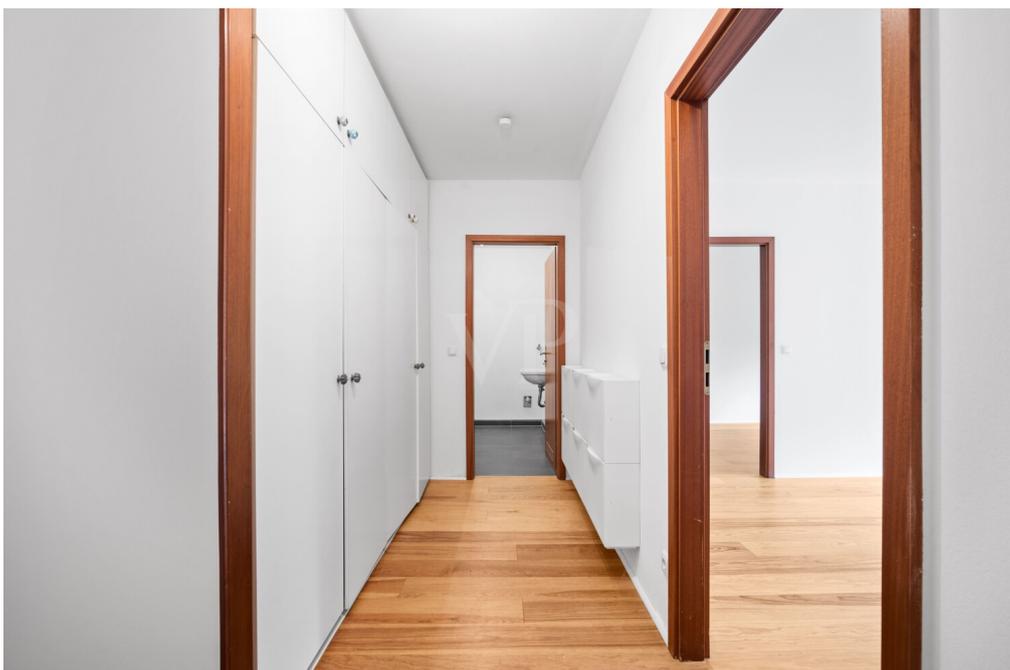
**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

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.

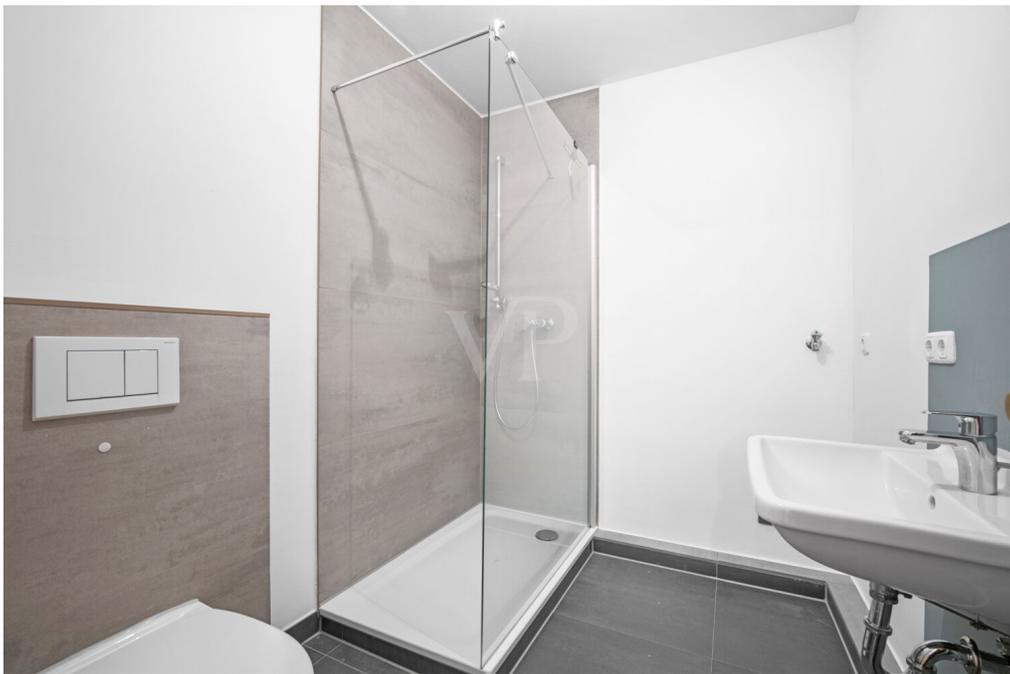


Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftstelleninhaber

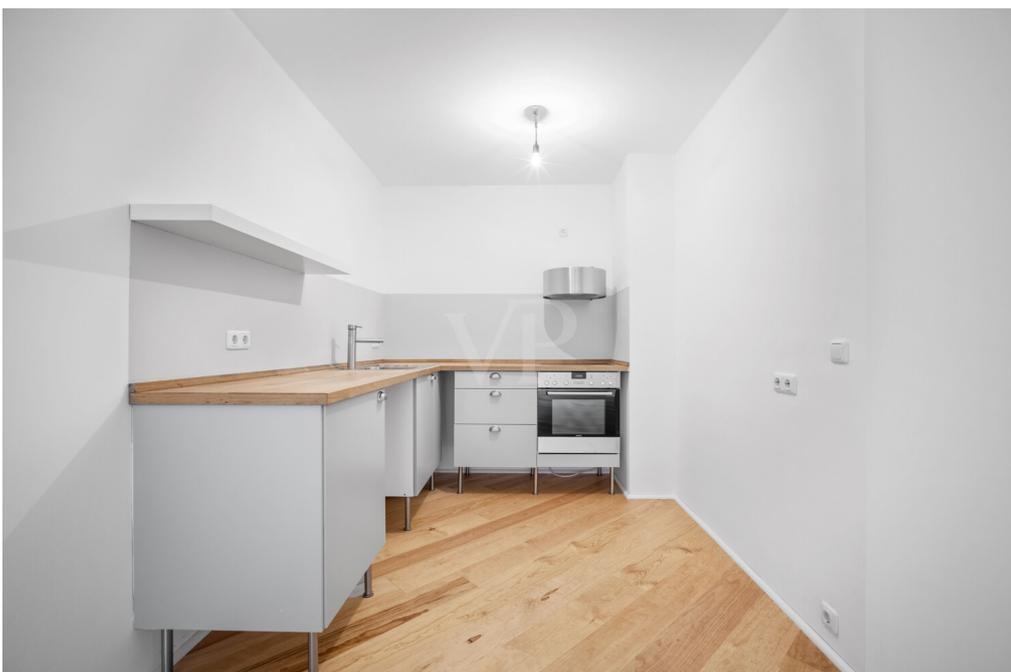
**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie

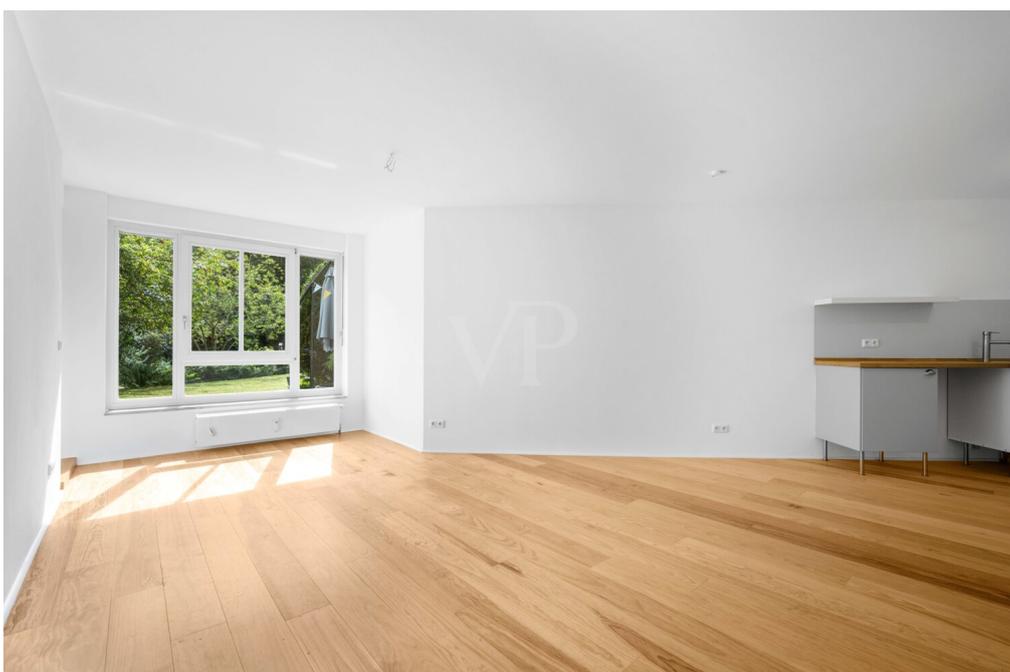


**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



### 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

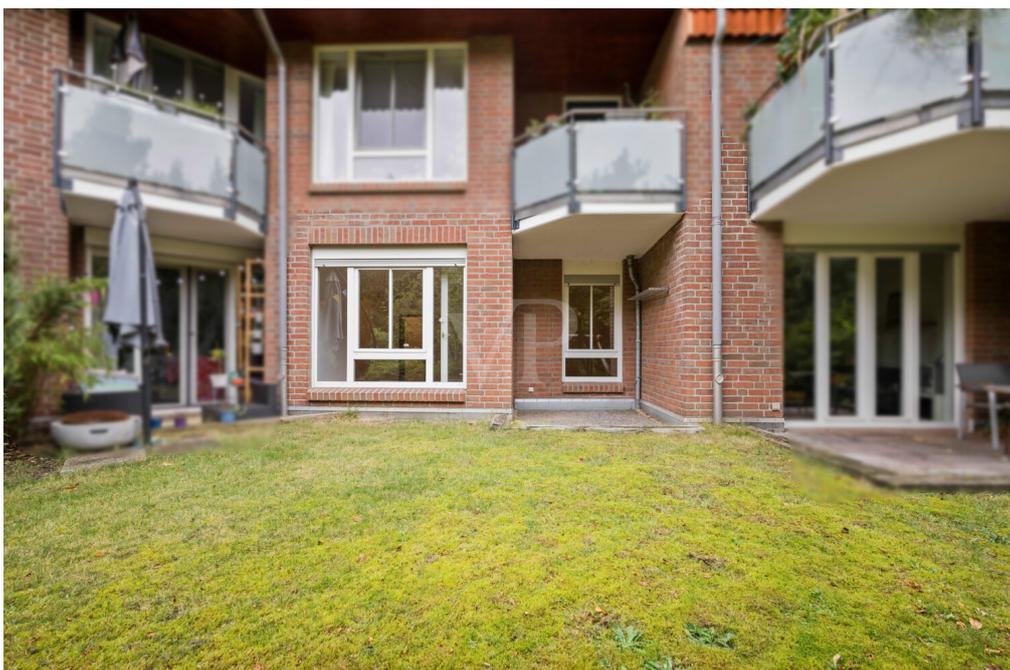
M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

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

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

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



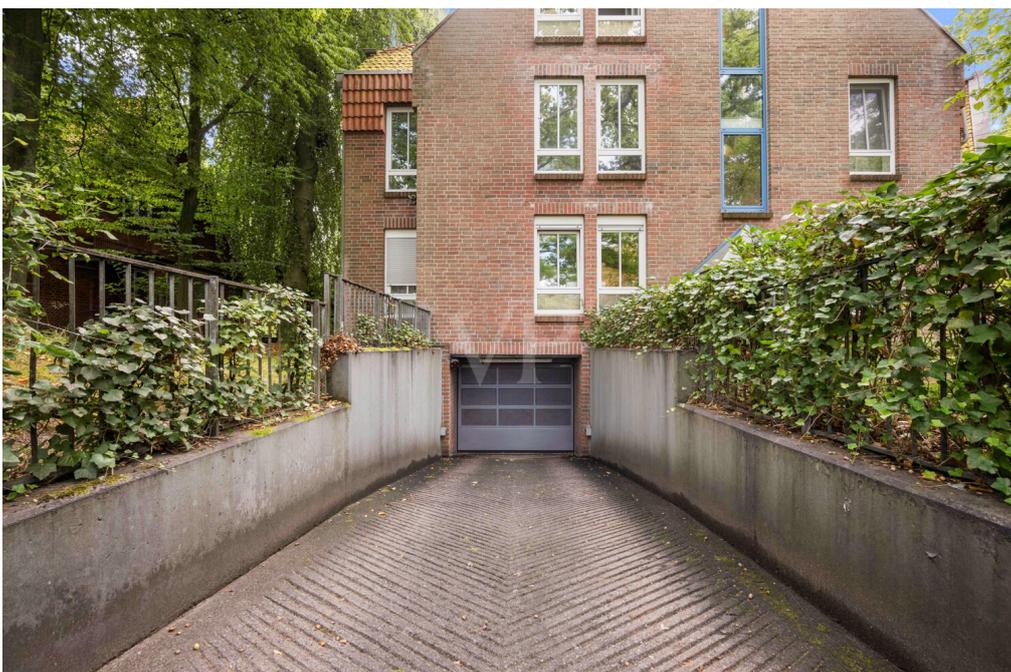
Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihren modernen Zustand und eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, praktischer Ausstattung und ansprechender Lage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung optimal geschnitten und eignet sich ideal für Singles, Paare oder auch Ruhesuchende. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1984 und wurde fortlaufend modernisiert – zuletzt im Jahr 2025. So wurde unter anderem im selben Jahr ein Teil des hochwertigen Parkettfußbodens erneuert, die Wände wurden frisch gestrichen. Das Badezimmer und eine moderne Küche wurden bereits 2013 grundlegend erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem frisch renovierten und einzugsbereiten Zustand.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur mit Einbauschränken. Der helle Wohnbereich mit der offenen Küche schafft ein großzügiges Raumgefühl. Die Küche ist modern und funktional geplant.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten. Mit dem Blick in den Garten, fängt der Tag gleich gut an.

Ein besonderes Highlight ist die direkt zugängliche Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen, mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten. Diese grüne Fläche steht allen Bewohnern zur Verfügung und lädt zu gemeinsamen Aktivitäten oder ruhigen Momenten ein.

Für Ihren PKW steht ein Stellplatz in der Tiefgarage bereit, der bereits im Kaufpreis enthalten ist und den Alltag besonders komfortabel macht.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung als attraktives Zuhause in bester Lage, das durch eine sorgfältige Modernisierung, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumplanung überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Ausstattung und Details

- Terrasse
- Nutzung des Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenstellplatz
- frisch renovierte Wohnräume
- moderne Küche
- hochwertiger Parkettboden
- modernes Badezimmer

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25252007 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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