

Hamburg – Marienthal

# Marienthal: Traumhaftes Penthouse in Bestform

Property ID: 24252008

360°-Rundgang



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

RENT PRICE: 2.575 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## At a glance

Property ID	24252008
Living Space	ca. 147 m <sup>2</sup>
Available from	01.08.2024
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	2 x Underground car park

Commission	keine Mieterprovision
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.02.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



**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.



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property





Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



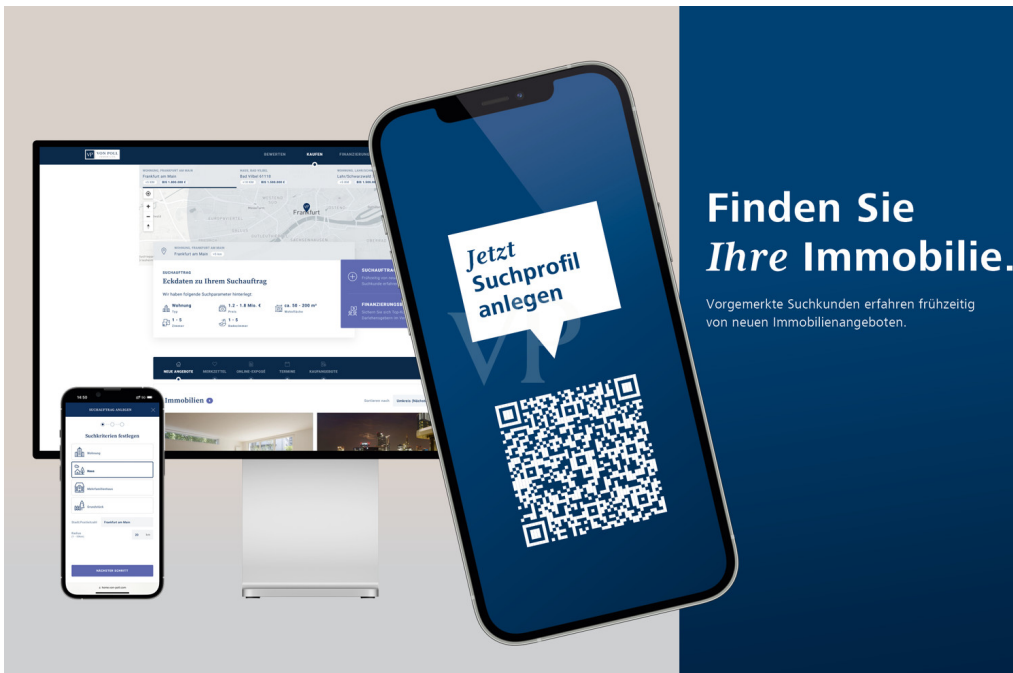
Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochwertige für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
04 31 78 14 27 8 0

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

**Kundenbewertung**  
★★★★★ **4,9**

Shop Hamburg – Wandsbek | Amtsstraße 20 | 22143 Hamburg | T.: 040 - 27 14 278 0 | hamburg.wandsbek@von-poll.com





Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



**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)

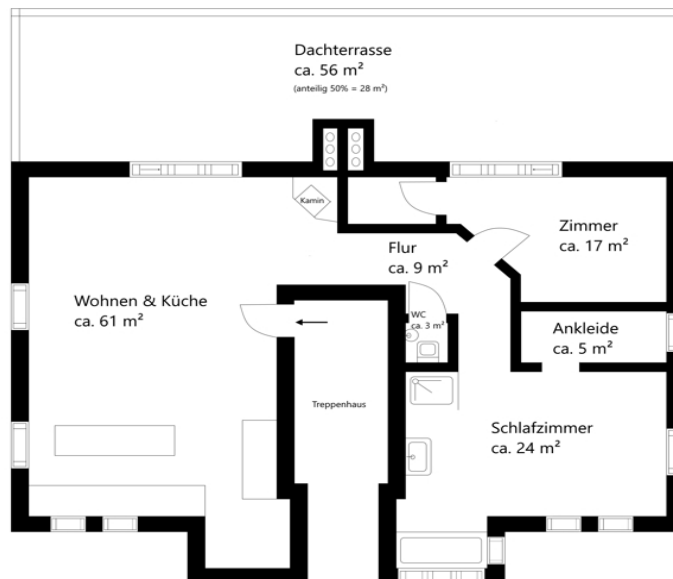
Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## The property



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## A first impression

Dieses stilvolle Penthouse im Herzen des Marienthals wird Sie begeistern. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche pure Lebensqualität verteilt auf 3 Zimmer, die erlesenen Ansprüchen gerecht werden. Der helle Wohn- und Essbereich samt offener Küchengestaltung bildet den Mittelpunkt der Immobilie. Farbharmonie, moderne Elemente und gezielt eingesetzte Beleuchtung kreieren eine ausgezeichnete Atmosphäre. Ein zusätzliches Maß an Gemütlichkeit bringt der vorhandene Kamin. Gaggenau Geräte aus feinsten Handarbeit verleihen dem modernen Küchenkonzept Individualität und Wertigkeit. Für Liebhaber exquisiter Weine steht ein Weinkühlschrank bereit. Der Zugang zur atemberaubenden Dachterrasse mit elektrischer Markise wird sowohl über den Wohnbereich als auch über das Arbeitszimmer ermöglicht. Hier finden Sie eine zauberhafte grüne Oase mit unterschiedlichen Ruhezeiten, in denen Sie den Tag wunderbar ausklingen lassen können. Das überaus stilvolle Schlafzimmer verfügt neben einer Regendusche auch über eine opulente Badewanne aus grauem Naturstein sowie einer geräumigen Ankleide. Offenes Wohnen par excellence! Darüber hinaus gibt es ein kleines separates Designer-WC. Das Arbeitszimmer, welches selbstverständlich auch zu einem Gästezimmer umgestaltet werden kann, ist individuell nutzbar und verfügt über einen separaten Schuhschrank. Reichlich Stauraum bieten die beiden Kellerräume, die mit einem Einbauregal bzw. einem großen Einbauschranks versehen sind. In der Gemeinschafts-Waschküche steht Ihnen ein eigener Stellplatz mit Anschlüssen für zwei Maschinen zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch zwei im Mietpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplätze im Untergeschoss des Hauses. Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Details of amenities

- Penthouse
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 55m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Einbauküche mit Gaggenau-Küchengeräten
- Kamin
- Bodentiefe Fenster
- ethanol Kamin im Schlafzimmer
- begehbare Ankleiden (mit Bewegungssensor)
- Zwei Kellerräume
- Waschküche für die Gemeinschaft mit eigenen Anschlüssen

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## All about the location

Marienthal stellt eine sehr lebenswerte und zum Wohnen nachgefragte Region Hamburgs dar, die sowohl über Nähe zur Natur als auch über sehr gute Verkehrsanbindungen gleichermaßen verfügt. Die Wohnung befindet sich in einer besonders begehrten Wohnstraße in einem der beliebtesten Teilbereiche Marienthals. Einerseits ist die Adresse von ruhiger und grüner Lage nahe dem `Wandsbeker Gehölz´ geprägt, liegt aber andererseits in absolut fußläufigen Distanzen zu allen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Die `Wandsbeker Marktstraße´ mit dem bekannten Einkaufszentrum `Quarree´ und der Wandsbeker Marktplatz befinden sich "gleich um die Ecke" und bieten alle Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Vielfalt an Gastronomie. Kindertagesstätten sind ebenfalls in der Nähe, ebenso sind sämtliche Schulformen im Umfeld vertreten, was diese Wohnung auch für junge Familien und solche, die es werden wollen, besonders attraktiv macht. Durch die Haltestelle der U1 (Wandsbek Markt) sind Sie sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Sie erreichen die Hamburger Innenstadt in ca. 9 Minuten und dank des Baus der von Wandsbek nach Rahlstedt führenden "Velo Route 7" und der in Kürze in ca. 300 m Entfernung entstehenden S4 Haltestelle kann von einer perfekten Verkehrsanbindung gesprochen werden.

Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



Property ID: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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