

Hamburg – Marienthal

# Marienthal: Traumhaftes Penthouse in Bestform

CODE DU BIEN: 24252008



PRIX DE LOYER: 2.575 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24252008
Surface habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.08.2024
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Type	Attique
Commission pour le locataire	keine Mieterprovision
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.02.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**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.



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété





CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



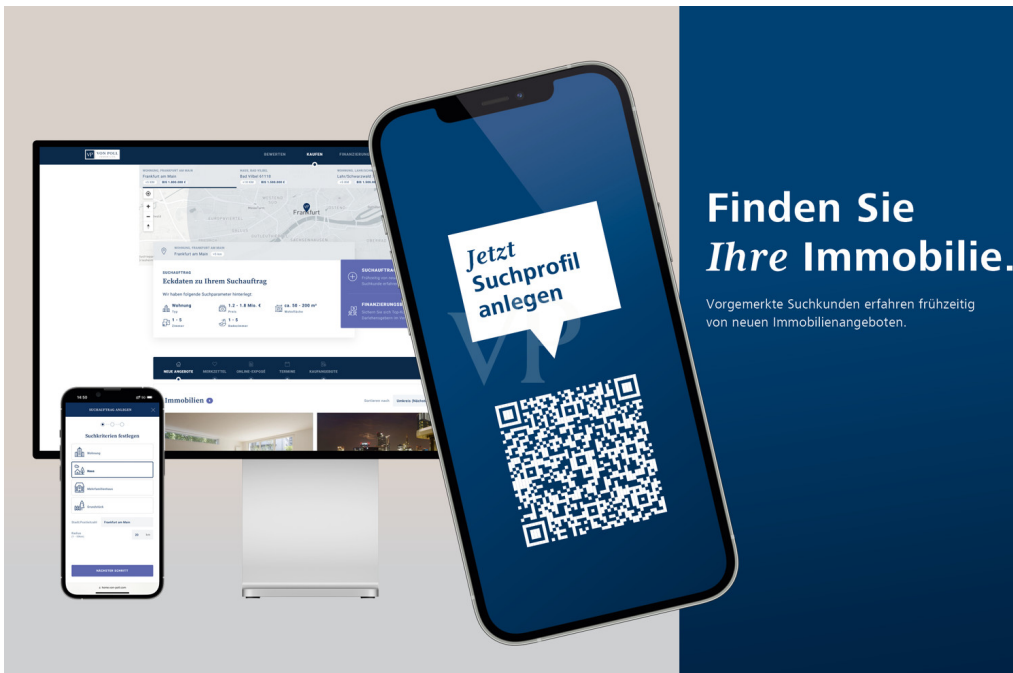
CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**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

Professional 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



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



**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)

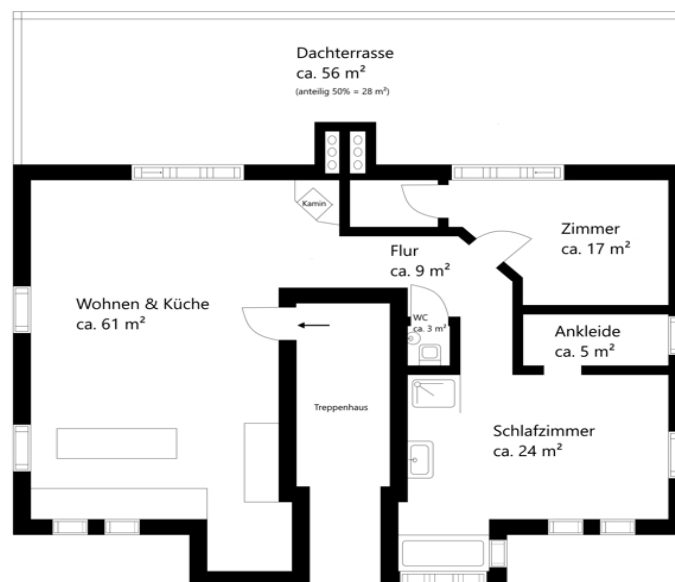
CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Une première 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 Gemeinschaftswaschküche 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.

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 24252008 - 22041 Hamburg – Marienthal

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)