

Hamburg – Marmstorf

# Reihenendhaus mit Gestaltungspotenzial!

????????? ??????????: 24135038

360°-Rundgang



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

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 330 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135038	????? ???????	329.000 EUR
?????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	1	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1959	???????????????????????????? ????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	270.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	20.10.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

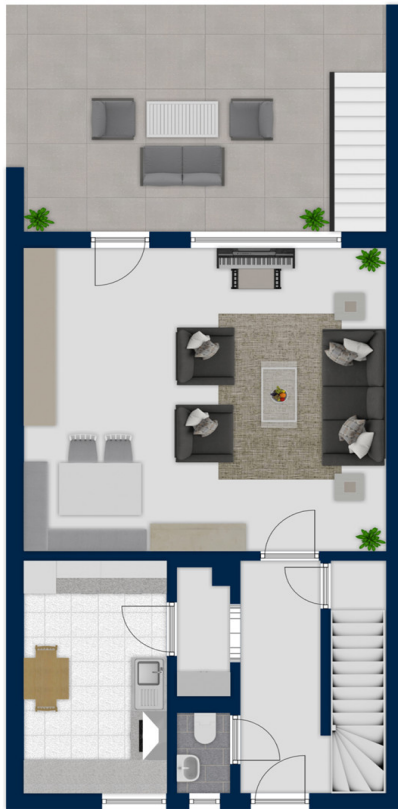
?? ?????????



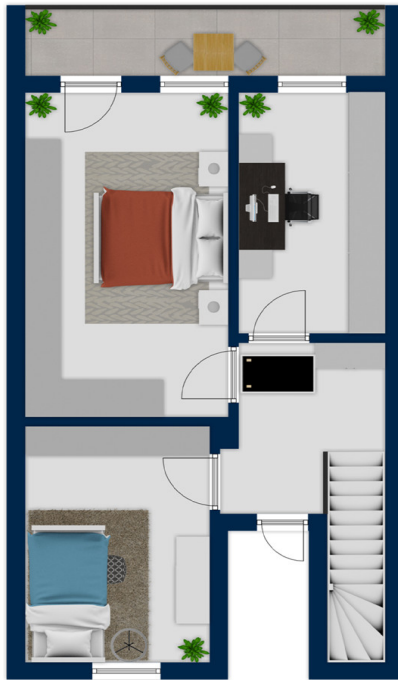


???????? ?????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??????



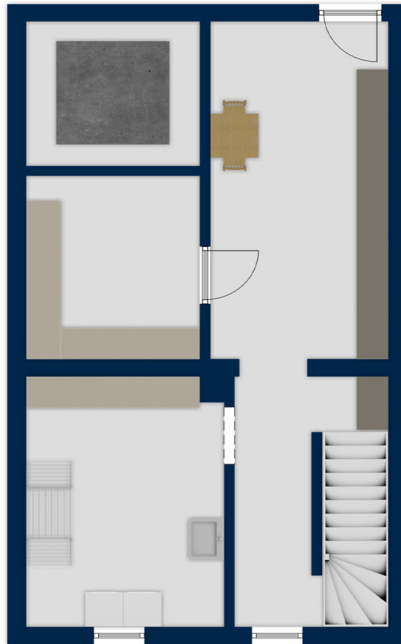
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??? ?????? ???????????

Herzlich willkommen! Wir freuen uns, Ihnen unser Objekt präsentieren zu dürfen. Um Ihnen einen umfassenden Eindruck zu vermitteln, laden wir alle Interessenten herzlich ein, unseren 360-Grad-Rundgang zu nutzen. Dieser virtuelle Rundgang ermöglicht es Ihnen, das Objekt in Ruhe zu erkunden und sich einen ersten Überblick zu verschaffen. So sparen Sie Zeit bei der Planung eines Besichtigungstermins und können gezielter entscheiden, ob das Objekt Ihren Vorstellungen entspricht. Wir freuen uns auf Ihr Interesse! Dieses charmante Reihenendhaus, erbaut im Jahr 1959, befindet sich auf einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus hervorragender Lage und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, überzeugt das Haus durch eine praktische Raumaufteilung sowie großzügige Außenflächen, die viel Raum zur persönlichen Entfaltung bieten. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Gäste-WC die Küche sowie das geräumige Wohnzimmer, welches den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem weitläufigen Garten ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden mit Ihrer Familie genießen. Das Obergeschoss bietet mit drei Schlafräumen ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, auf dem Sie morgens Ihren Kaffee in Ruhe genießen können. Ein kleines Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Besonders attraktiv ist die bereits gedämmte Ausbaureserve, die Ihnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten bietet, um das Haus nach Ihren persönlichen Wünschen zu erweitern. Mit einer Deckenhöhe von 2,50 m bietet dieses Haus viele Potenziale, die nur darauf warten, ausgeschöpft zu werden. Das voll unterkellerte Gebäude bietet reichlich Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit dient ein Kellerraum als Waschküche, während der zweite Raum nach Entfernung des Öltanks problemlos als Hobbykeller genutzt werden könnte. Der Keller ist sowohl von innen als auch von außen zugänglich, was die Flexibilität weiter erhöht. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, und es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze zu schaffen – ein klarer Vorteil in einer Gegend mit begrenzten Parkmöglichkeiten. Der geschätzte Sanierungsaufwand liegt bei etwa 100.000,00 Euro, sollte Sie jedoch nicht abschrecken. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr eigenes Traumhaus zu gestalten und in einer der begehrtesten Lagen von Marmstorf zu wohnen. Sollten Sie jedoch keine Lust auf eine Sanierung haben, freuen wir uns, Ihnen ein weiteres Angebot unterbreiten zu können. Ein sofort einzugsbereites Reihenmittelhaus in Marmstorf Baujahr 2020 welches wir im Secret Sale anbieten.

???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

????????????????? ??? ??????????

- 330 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil ( 330,50/ 1068 Miteigentumsanteil)
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Renovierungsbedürftig/Sanierungsbedürftig
- Vollkeller mit Außenzugang
- Ausbaureserve im DG ( bereits gedämmt )
- Terrasse EG + Balkon OG
- Carport

??????? ????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??? ??? ??? ???????????

Der beliebte Stadtteil Marmstorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel das Einkaufszentrum Marmstorf. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phoenix-Center, der Lüneburger Straße oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise des Immanuel-Kant-Gymnasiums avancierte der Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW erreichbar und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn innerhalb von 15min. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ???????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 270.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.



???????? ??????????: 24135038 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ?????????? - Harburg  
E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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