

Hamburg – Marienthal

# Verstecktes Juwel in ruhiger Idylle - Kleintierhaltung möglich - keine Grunderwerbssteuer

Número da propriedade: 24252006

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24252006 - 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: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	24252006	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	1.5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1943	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	224.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.03.2028	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1943

Número da propriedade: 24252006 - 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](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.



Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



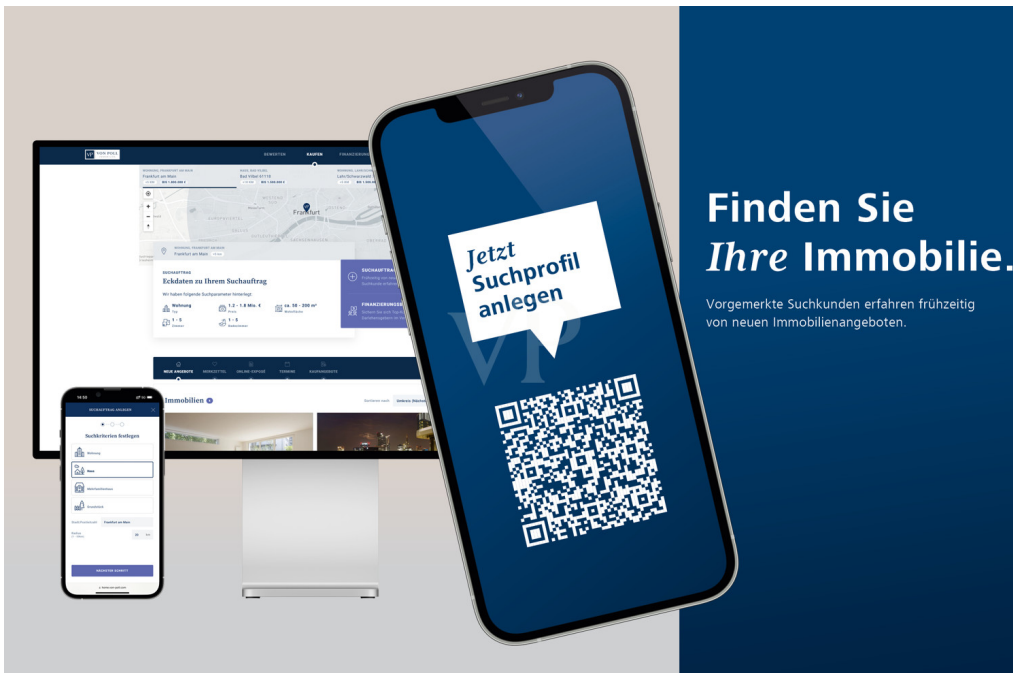
Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.





Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel

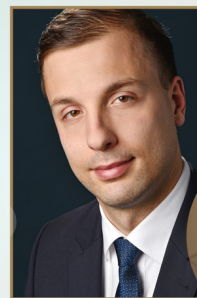


## WIR SIND FÜR SIE DA

### 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



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)

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2024-2025  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DE 10217-1400 Wandsbek 42.570.000 01.24

**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

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## O imóvel



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

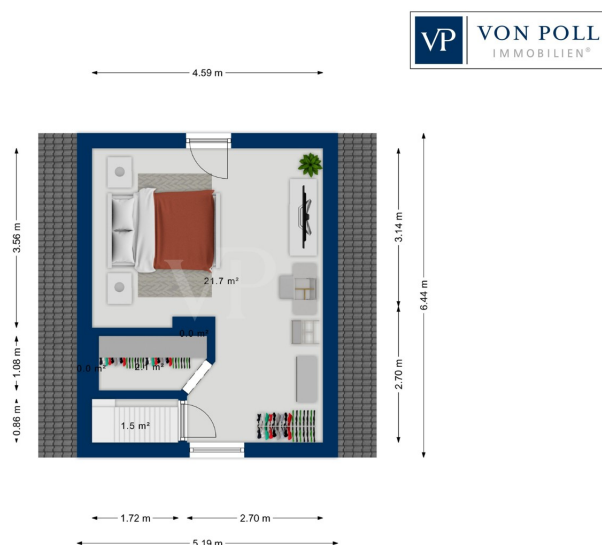
**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Plantas dos pisos



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: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Uma primeira impressão

Das im Jahr 1943 erbaute und aufwendig modernisierte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> auf einem Grundstücksanteil von ca. 250 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 3,5 Zimmer, darunter 1,5 Schlafzimmer. Die moderne Ausstattung umfasst elektrische Leitungen, Wasser- und Abwasserleitungen sowie eine Zentralheizung, die 2018/2019 komplett saniert wurde. Es befindet sich keine Parkmöglichkeit auf dem Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihren idyllischen Charakter und eignet sich perfekt für Individualisten, die die Ruhe und Natur lieben. Der naturnahe Garten ermöglicht sogar die Haltung von Kleintieren. Im Inneren des Hauses findet man eine hochwertige, offene Küche, in der Kochen viel Freude bringt. Der Ofen im Wintergarten schafft zudem eine gemütliche Atmosphäre. Viel Potenzial bringt das Zimmer im Dachgeschoss mit sich und kann nach Belieben gestaltet werden. Die Lage des Hauses bietet viel Ruhe und ist ideal für Menschen, die sich nach einem Rückzugsort in naturnaher Umgebung sehnen. Die modernen Annehmlichkeiten und die charmante Ausstrahlung machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Liebhaber des Besonderen. Wichtig ist zu erwähnen, dass das Haus an einer Lärmschutzwand der Autobahn steht. Dadurch wird der Schall der Autobahn über das Grundstück hinweg transportiert. Kleine Reparaturarbeiten wie die Regenwasserentwässerung sind zu berücksichtigen. Das Objekt ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, sondern hat eine Sickergrube. Da das Objekt Bestandteil einer GbR ist, werden Käufer in diesem Fall Mitgesellschafter dieser GbR. Die Gesellschaft hält die insgesamt 52 Parzellen des Gesamtgrundstückes. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, dass eine Bank in Abteilung III des Grundbuches eingetragen werden kann. Daher kommt nur eine Bank in Frage. Interessenten sollten sich aufgrund der besonderen Finanzierungsmöglichkeiten für dieses einzigartige Objekt beraten lassen. Planen Sie daher einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses modernisierten Einfamilienhauses persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in dem Stadtteil Marienthal, welcher vor allem durch seine Lage punktet. In dem Nahegelegenen Wandsbeker Gehölz können Sie gemütlich spazieren gehen, joggen oder Fahrrad fahren. Kindergärten und Schulen, wie das Gymnasium Marienthal sind hervorragend mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in kurzer Zeit den Bahnhof in Wandsbek, von dem aus Sie in ca. 10 min. am Hauptbahnhof sind. Durch die nahegelegene Autobahn, die A24, können Sie auch mit dem Auto in die Innenstadt fahren und sind auch schnell an der Ostsee.

Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 224.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1943. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Número da propriedade: 24252006 - 22043 Hamburg – Marienthal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburgo - 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)