

Hamburg – Marmstorf

# Modernisiertes Zuhause in top Lage! Einziehen und glücklich sein!

CODICE OGGETTO: 25135022



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 269 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25135022    | Prezzo d'acquisto                  | 499.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 140 m²  | Casa                               | Villa a schiera di testa                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5           | Modernizzazione / Riquilificazione | 2021                                                                      |
| Camere da letto     | 4           | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Bagni               | 2           | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1959        | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 191.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1959                |

CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf**

## Una prima impressione

Zur optimalen Vorbereitung auf eine mögliche Besichtigung stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés auf Anfrage gerne einen Link zur virtuellen 360°-Tour zur Verfügung. So haben Sie die Möglichkeit, sich bereits vorab in aller Ruhe ein genaues Bild vom Haus zu machen. Besichtigungstermine möchten wir bewusst nur mit Interessenten vereinbaren, die sich bereits mit der Lage, der Größe sowie dem Angebotspreis auseinandergesetzt haben. So können wir den Prozess für alle Beteiligten effizient und zielgerichtet gestalten.

Dieses charmante Reihenedhaus aus dem Baujahr 1959 vereint klassischen Stil mit modernem Wohnkomfort. Auf einem 269 m<sup>2</sup> großen real geteiltem Grundstück gelegen, bietet die Immobilie eine Wohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> – verteilt auf drei Etagen. In den Jahren 2017-2021 wurde das gesamte Haus umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, sofort bezugsfertigen Zustand.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der Zugang zu einem praktischen Gäste-WC bietet. Von hier aus öffnet sich der Weg in das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer modernen, offenen Küche. Der offene Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen und bietet direkten Zugang zur weitläufigen Südterrasse sowie zum ebenfalls großzügigen, vollständig eingezäunten Garten – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befindet sich ein kompaktes, stilvoll ausgestattetes Badezimmer, ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zum großzügigen Balkon – ideal für Paare oder Familien mit Platzbedarf. Über eine fest installierte Treppe erreicht man das ausgebaute Dachgeschoss, das zwei weitere Räume bietet, die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der voll unterkellerte Bereich des Hauses überzeugt mit durchdachter Funktionalität: Eine geräumige Waschküche, in der sich auch der Öltank befindet, sowie ein separater Heizungsraum bieten praktische Nutzflächen. Direkt neben dem Heizungsraum liegt ein beheiztes Zimmer, das aktuell als Büro genutzt wird und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Besonders komfortabel: Vom Keller aus besteht ein direkter Zugang zum Garten – ideal für einen flexiblen und alltagstauglichen Wohnkomfort.

Zum Objekt gehört eine Garage, die aktuell vom Eigentümer für 60 Euro monatlich angemietet ist. Eine Übernahme durch die neuen Eigentümer sollte problemlos möglich sein.

Ein rundum stimmiges Haus für alle, die modernes Wohnen in ruhiger Lage und mit guter Ausstattung zu schätzen wissen.

**CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf**

## Dettagli dei servizi

- 269 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse
- Offene moderne Küche mit Markengeräten
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Dusche im OG
- Badezimmer mit Dusche im DG
- Vollkeller mit Außenzugang
- Außenjalousien
- Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Hamburger Süden – ein Umfeld, das sowohl Familien als auch Berufstätigen einen angenehmen Alltag ermöglicht. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Häuserzeilen und einer entspannten Atmosphäre.

Besonders praktisch ist die Nähe zur Autobahn A7: Über die B75 erreicht man die nächste Auffahrt in rund 10 bis 15 Minuten. Das erleichtert nicht nur den Weg ins Hamburger Umland, sondern bietet auch schnelle Verbindungen Richtung Süden nach Hannover oder Richtung Norden nach Schleswig-Holstein.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte, Bäcker, Drogerien und kleinere Fachgeschäfte. Auch Kitas und Schulen sind im Umfeld vorhanden und gut erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Die Mischung aus ruhigem Wohngefühl, funktionaler Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit überregionale Ziele macht diese Lage besonders attraktiv für all jene, die Wert auf Lebensqualität und Alltagstauglichkeit legen.

**CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 191.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25135022 - 21077 Hamburg – Marmstorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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