

Hamburg – Marmstorf

# Lage Lage Lage! Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial!

Objektnummer: 25135017



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 731 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25135017                |
| Wohnfläche   | ca. 142,6 m²            |
| Zimmer       | 4                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1937                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 499.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 379.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.04.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuierung                | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1937           |

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

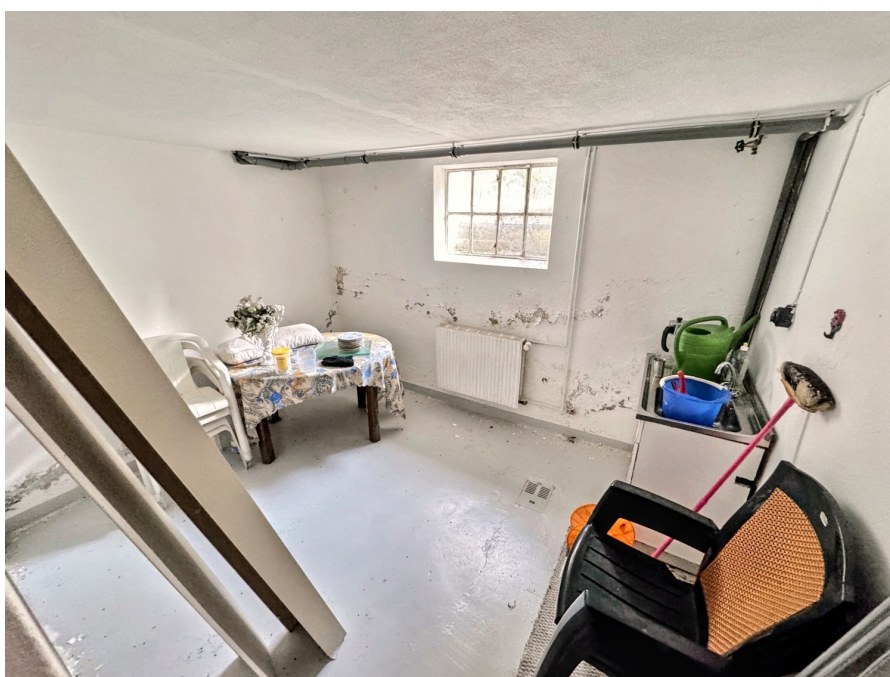


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Die Immobilie



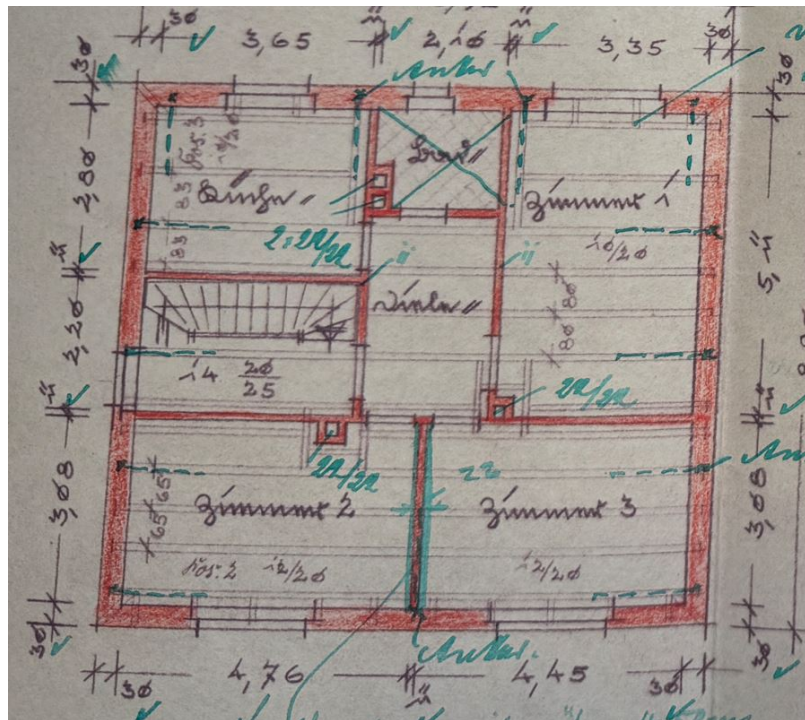
Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

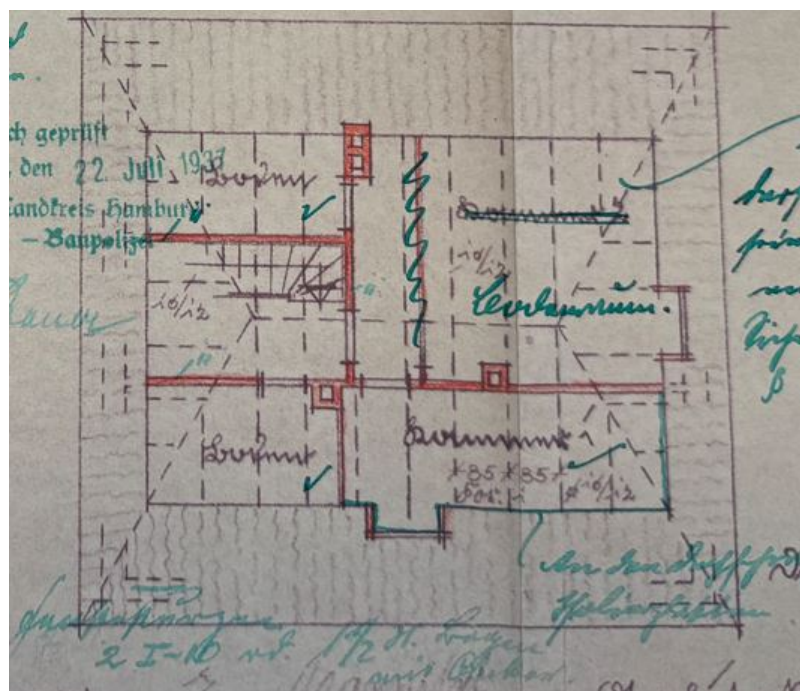
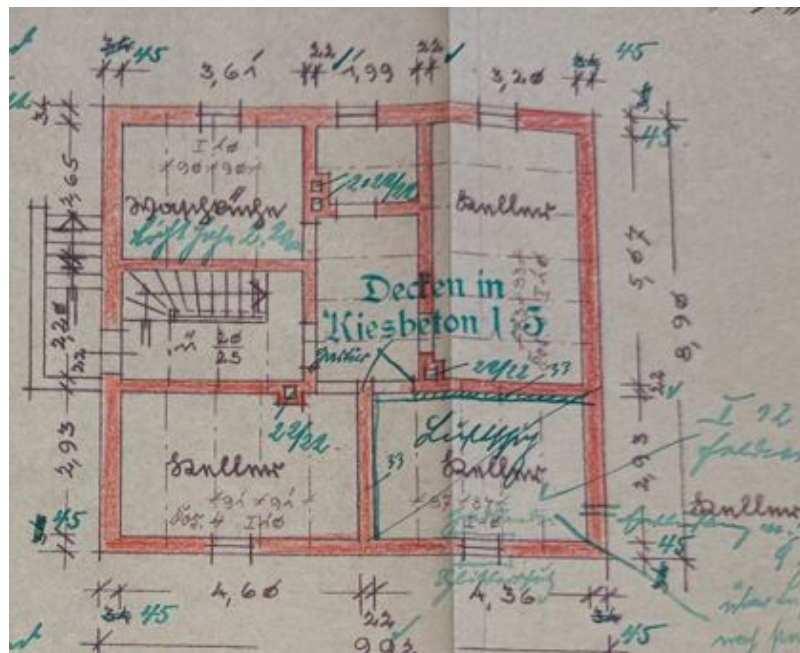
## Die Immobilie



Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Grundrisse





Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen Marmstorf's präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1937 als echtes Juwel mit großem Entwicklungspotenzial. Auf einem großzügigen Eigenlandgrundstück von ca. 731 m<sup>2</sup> gelegen, eröffnet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung mit zusätzlichem Vermietungsertrag. Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Erdgeschosswohnung umfasst rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist bereits solide für 550 € monatlich vermietet – eine zuverlässige Einkommensquelle. Die Wohnung im Obergeschoss mit identischem Grundriss steht derzeit leer und bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit zur individuellen Gestaltung. Als besonderes Highlight verfügt diese Einheit über eine ca. 18 m<sup>2</sup> große Dachterrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Beide Wohnungen verfügen über ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das bei Bedarf flexibel aufgeteilt werden kann – so lässt sich mit wenig Aufwand aus einer Zwei-Zimmer- eine praktische Drei-Zimmer-Wohnung gestalten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und dadurch eine dritte Wohneinheit mit rund 50 m<sup>2</sup> zu realisieren. Ob als separate Mietwohnung, Studio oder Erweiterung der bestehenden Einheiten – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Der Vollkeller des Hauses bietet mit insgesamt fünf separaten Räumen großzügige Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch: Einer der Räume ist beheizt und eignet sich ideal als Hobbyraum oder Werkstatt. Ein direkter Außenzugang führt in den gepflegten Garten – perfekt für den unkomplizierten Zugang von außen oder zum Verstauen von Gartengeräten. Zugegeben: Das Haus befindet sich in einem altersbedingten Zustand und bedarf einer umfassenden Sanierung und Modernisierung, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Doch genau darin liegt die große Chance: Mit etwas Einsatz lässt sich aus diesem Gebäude ein echtes Schmuckstück schaffen. Der aktuelle Bodenrichtwert von 543 € pro m<sup>2</sup> (Stand 01.01.2024) unterstreicht die Wertigkeit der Lage und das Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Darüber hinaus bietet der Bebauungsplan die Option für einen Anbau – eine hervorragende Gelegenheit, die Wohnfläche weiter zu vergrößern und die Immobilie zukunftssicher aufzustellen. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder als Kombination aus beidem – dieses Haus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten in einer der attraktivsten Wohngegenden.

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ausstattung und Details

- Baujahr: ca. 1937
- Grundstückgröße: 731 m<sup>2</sup> (Eigenland)
- Zwei Wohnungen EG ca. 66 m<sup>2</sup> und OG ca. 75 m<sup>2</sup> + Ausbaupotenzial Dachgeschosswohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup>
- Zustand: Altersbedingt, benötigt Sanierung und Modernisierung
- Bodenrichtwert (zum Stichtag 01.01.2024): 543 €/m<sup>2</sup>
- Entwicklungspotenzial: Anbaumöglichkeit gemäß Bebauungsplan

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im beliebten Stadtteil Hamburg-Marmstorf. Der Märchenweg, eine idyllische Straße, liegt in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet „Harburger Berge“ und bietet somit ein hohes Maß an Lebensqualität durch viel Grün und eine naturnahe Umgebung. Die Straße selbst ist von gepflegten Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, was zu einer familiären und angenehmen Nachbarschaft führt. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, wie die Buslinien, erreichen Sie in nur wenigen Minuten die nächstgelegenen S-Bahnstationen, die schnelle Verbindungen ins Hamburger Stadtzentrum ermöglichen. Die Autobahn A7 ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgt für eine gute Erreichbarkeit anderer Stadtteile und das Umland. Im näheren Umfeld finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Cafés und Restaurants. Die örtlichen Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen machen den Standort besonders attraktiv für Familien. Für Natur- und Sportliebhaber bietet das nahegelegene Naherholungsgebiet zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Joggen und Radfahren. Der beliebte Außenmühlenteich ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Lage des Hauses vereint somit die Vorteile einer ruhigen und grünen Wohngegend mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Leben Hamburgs.

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 379.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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 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.

Objektnummer: 25135017 - 21077 Hamburg – Marmstorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – 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)