



KENSINGTON[®]
Finest Properties International

Premium-Mittelreihenhaus in Hamburg Marienthal



Allgemein:

Objektnr. extern:	KHHA_631	Stand vom:	15.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1945
Ort:	22041 Hamburg	Wohnfläche:	134,00 m ²
Nutzfläche:	76,82 m ²	Grundstücksfläche:	319,00 m ²
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenoviert		

Preise:

Freiplatz:	0,00 €	Kaufpreis:	849.000,00 €
Provision:	3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2030-08-17
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1945
Wertklasse:	D	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Energieverbrauchskennwert:	103.40 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Julian Lehmann	Straße:	Waldweg 11
Ort:	Hamburg	Telefon:	015560774166
Faxnummer:	+49 40 60 77 32 480	E-Mail:	julian.lehmann@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses stilvolle Mittelreihenhaus in Hamburg-Marienthal bietet auf einem 319 m² großen Grundstück eine Wohnfläche von 134 m² und vereint hochwertige Ausstattung mit modernem Wohnkomfort. Das im Jahr 1945 erbaute Haus wurde 2019 umfassend kernsaniert, wobei Dach, Wasserleitungen, Böden, Türen, Fenster, Isolierung etc. erneuert wurden.

Im Erdgeschoss befinden sich eine luxuriöse Einbauküche mit edler Marmor-Arbeitsplatte, ein modernes Gäste-WC, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Zimmer sowie ein stilvolles Vollbad mit Duschwanne und Fenster.

Hochwertiges Echtholzparkett und elegante Fliesen sorgen für ein exklusives Ambiente. Elektrische Rollläden im Obergeschoss, stilvolle Design-Lampen und LAN-Anschlüsse in jedem Zimmer bieten zusätzlichen Komfort. Dank der dreifach verglasten Fenster dringt kein Straßenlärm ins Haus, sodass Sie in ruhiger Atmosphäre entspannen können.

Ein besonderes Highlight ist der voll unterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig nutzbar ist. Der private, im Sommer kaum einsehbare Garten lädt mit seiner neu errichteten Terrassenüberdachung (2023) zum Verweilen ein. Ein Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab.

Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Gasheizung aus dem Jahr 1995. Dieses modernisierte Reihenhaus kombiniert stilvolles Wohnen mit einer ruhigen und dennoch zentralen Lage – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Komfort, Qualität und Privatsphäre legen.

Lage:

Das charmante Reihenmittelhaus befindet sich in Hamburg, im begehrten Stadtteil Marienthal. Diese ruhige und dennoch zentral gelegene Wohngegend besticht durch ihre grüne Umgebung sowie eine hervorragende Infrastruktur. Marienthal gilt als eine der bevorzugten Wohnlagen der Hansestadt und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Flair und naturnahem Wohnen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf bequem abdecken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Für Naturliebhaber bieten die umliegenden Parks und Grünflächen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet; mehrere Bus- und U-Bahn-Stationen liegen in kurzer Gehdistanz. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Hamburger Innenstadt sowie zu weiteren Destinationen. Die nahegelegenen Autobahnen ermöglichen zusätzlich eine schnelle Verbindung zu Zielen außerhalb der Stadt.

Insgesamt bietet diese Immobilie in Marienthal eine unvergleichliche Lebensqualität durch ihre harmonische Verbindung von Ruhe, Natur und städtischer Anbindung.

Ausstattung:

- Kernsanierung im Jahr 2019 (Dach, Wasserleitungen, Böden, Türen, Fenster, Isolierung etc.)
- Gasheizung aus dem Jahr 1995
- hochwertiges Echtholzparkett und Fliesen
- Luxus Einbauküche mit Marmor-Arbeitsplatte
- elektrische Rollläden im Obergeschoss
- Fenster dreifach-verglast
- Design-Lampen
- Gäste WC
- Vollbad mit Duschwanne
- Lan Anschlüsse in jedem Zimmer
- voll unterkellert
- Terrassenüberdachung (Neu in 2023)
- angelegter Garten
- Stellplatz

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Julian Lehmann unter der Mobilfunknummer +49 155 60 77 41 66 oder der E-Mail-Adresse julian.lehmann@kensington-international.com gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:
www.kensington-hamburg.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

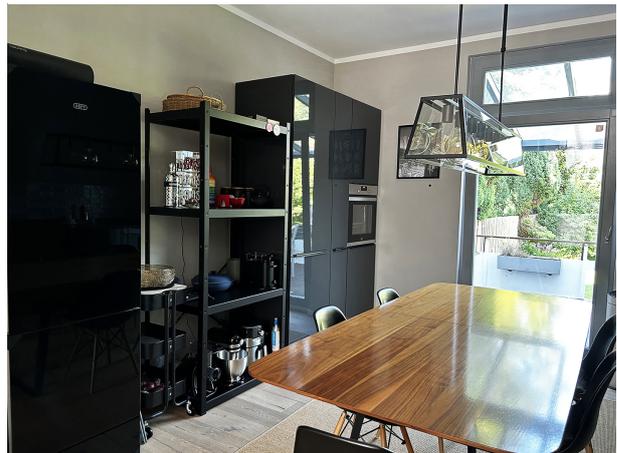
Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

Bilder

Küche



Küche



Bad Obergeschoss



Zimmer I



Zimmer II



Zimmer II



Möblierte Impression - Zimmer II



Zimmer III



Rückansicht



Terrasse



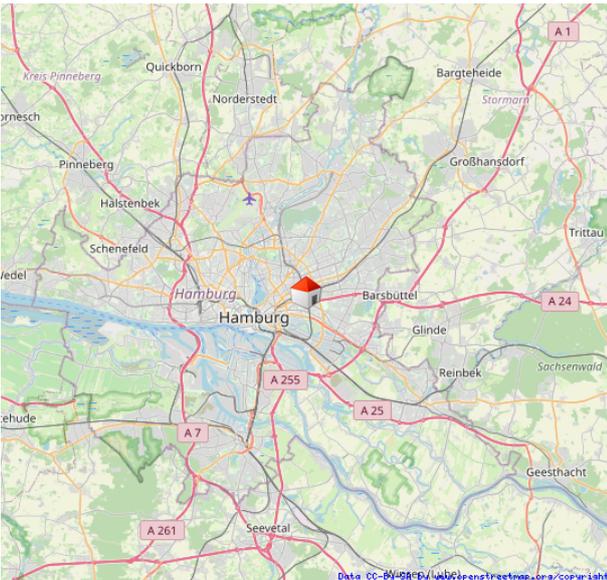
Garten



Rückansicht



Makrolage



Tippggeber_werden

