

Hamburg – Groß Borstel

# Luxuriöse Erdgeschosswohnung in Groß-Borstel mit exklusivem Garten

Objektnummer: 25140221



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

MIETPREIS: 1.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

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

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25140221
Wohnfläche	ca. 102,6 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.07.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 150 EUR (Miete)

Mietpreis	1.990 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Endenergiebedarf	60.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.11.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Immo  
Scout24

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**VON POLL IMMOBILIEN Hamburg Schnelsen / Niendorf**  
Oldesloer Straße 35  
22457 Hamburg

**Ihr Ansprechpartner: Max Oldehaver**  
Immobilienmakler (IHK)  
M. Sc. Management  
Bankkaufmann (IHK)

**M: +49 176 - 47 76 88 21**  
**E: max.oldehaver@von-poll.com**

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 102,60 m<sup>2</sup> bietet sie ein gelungenes Zusammenspiel aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und zeitgemäßer Energieeffizienz. Die Immobilie befindet sich im ruhigen und grünen Stadtteil Groß-Borstel in einem gepflegten und sehr familienfreundlichen Mehrfamilienhaus-Ensemble. Ein besonderes Highlight ist der ca. 31 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Hauptterrasse sowie dem schön eingewachsenen, exklusiv nutzbaren Garten in idealer Südwestausrichtung – perfekt für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über drei weitere Zimmer mit Größen von ca. 12 m<sup>2</sup>, 8 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>, die ebenfalls direkten Zugang zum Garten bieten. Das größte der drei Zimmer besitzt zudem einen eigenen Zugang zur zweiten Terrasse. Komfortabel ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Vollbad mit zusätzlicher bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume im Eingangsbereich bieten zusätzlichen Stauraum; einer davon eignet sich ideal als Garderobe. Zur hochwertigen Ausstattung gehören ein edler Parkettboden, elegante Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, elektrische Rollläden in allen vier Räumen sowie eine effiziente Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Beheizung und Stromversorgung erfolgen effizient über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Die Warmwasserversorgung ist zentral für das gesamte Gebäude geregelt. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet – der künftige Mieter hat somit die Möglichkeit, Küche und Ausstattung ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.990?€, zuzüglich 350?€ Nebenkostenvorauszahlung. Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart. Zudem ist eine Staffelmiete vorgesehen, die eine jährliche Erhöhung der Kaltmiete um 50?€ beinhaltet. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz, der bequem per Personenaufzug erreichbar ist, wird mit 150?€ monatlich zusätzlich zur Kaltmiete berechnet. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht in einem nahezu neuwertigen Zustand zur Verfügung, da sie bislang nur ca. neun Monate bewohnt wurde – ein Komfort, der einem Erstbezug sehr nahekommt. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Vorab stellen wir Ihnen gerne auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Ausstattung und Details

- 4 gut geschnittene Zimmer – alle mit direktem Zugang zum Garten
- Exklusiv nutzbarer Garten in sonniger Südwestausrichtung
- Zwei großzügige Terrassen für entspannte Stunden im Freien
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernes Vollbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper
- Separates Gäste-WC
- Komfortabler Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Gert-Marcus-Straße, im modernen Wohnquartier „Tarpener Ufer“ im südlichen Teil des grünen Stadtteils Groß Borstel. Das Quartier liegt parallel zum Alsterzulauf Tarpenerbek und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung sowie die Nähe zu den Stadtteilen Eppendorf und Niendorf aus. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen, darunter das Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor, der Hayns Park und der Eppendorfer Mühlenteich, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Das Quartier selbst bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der zentralen Lage sind der Flughafen Hamburg in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, und die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die U-Bahn-Station Lattenkamp sowie die Buslinie 5 bieten eine schnelle Verbindung in die City. Ob für Familien, Berufstätige oder Senioren – die Gert-Marcus-Straße bietet eine hohe Lebensqualität in einem ruhigen, aber zentralen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit und viel Grün direkt vor der Tür.



Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 60.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. - Mindestmietdauer: 2 Jahre - Staffelmiete: jährliche Erhöhung um 50 € - Einbauküche: nicht vorhanden – Einbau durch den Mieter - Vorhandenes Mobiliar: Lampen und Gardinen sind bereits vorhanden

Objektnummer: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

---

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg  
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0  
E-Mail: [hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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