

Hamburg – Groß Borstel

Luxuriöse Erdgeschosswohnung in Groß-Borstel mit exklusivem Garten

Property ID: 25140221



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.990 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,6 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

At a glance

Property ID	25140221
Living Space	ca. 102,6 m ²
Available from	01.07.2025
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Underground car park, 150 EUR (Rent)

Rent price	1.990 EUR
Additional costs	350 EUR
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	60.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.11.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

The property



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

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

A first impression

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 m² 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 m² 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 m², 8 m² und 14 m², 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!

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

All about the location

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 Tarpener Ufer 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.

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 60.90 kwh/(m²*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

Property ID: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35 Hamburg - Schnelsen/Niendorf

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com