Hamburg – Marmstorf

Secret Sale! Neuwertiges RMH in Bestlage!

??????? ????????: 24135029

???? ??????: 639.000 EUR • ?????????: ca. 134,03 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 220 m^2

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24135029
?????????	ca. 134,03 m²
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2020
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	639.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	31.01.2031
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	55.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2020

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

?? ???????

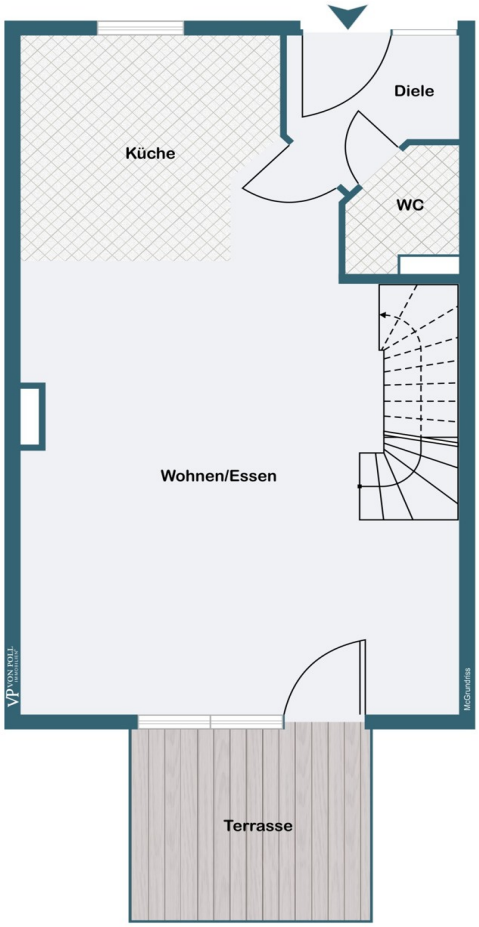
VON POLL IMMOBILIEN

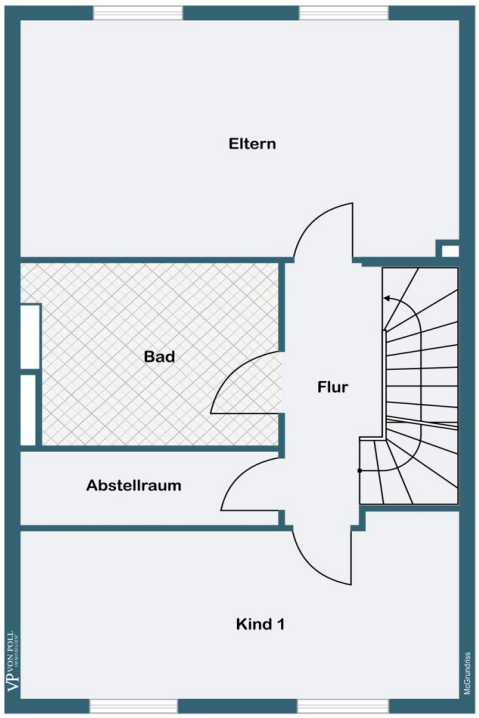
Secret Sale

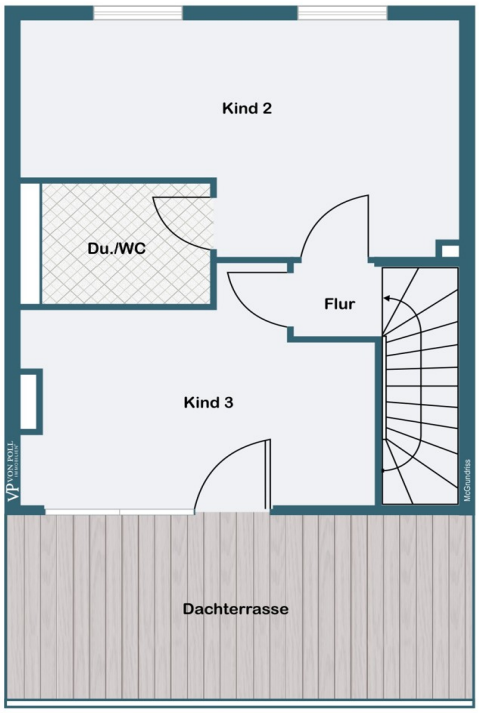
IHRE IMMOBILIEN-EXPERTEN

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??????




Eltern
Bad
Flur
Abstellraum
Kind 1
McGuardiss


Kind 2
Du./WC
Flur
Kind 3
Dachterrasse

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??? ????? ????????

Dieses moderne Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 2020 von einer renommierten Hamburger Baufirma in massiver Bauweise, befindet sich in einer zentralen und beliebten Lage von Hamburg-Marmstorf. Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Die Eigentümer haben den Grundriss im Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss optimiert, um noch mehr Wohnkomfort zu schaffen.

Im Erdgeschoss betreten Sie das Haus und finden neben einer praktischen Garderobe ein modernes Gäste-WC. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertiger Küche lädt zu geselligen Stunden ein und bietet Zugang zum pflegeleichten Garten, der sich ideal für entspannte Momente im Freien eignet.

Das Obergeschoss umfasst zwei helle Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit einer geräumigen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren gibt es hier einen praktischen Abstellraum.
Im Staffelgeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer mit einem eleganten Bad en suite. Zusätzlich gibt es hier ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird und direkten Zugang zur Dachterrasse bietet. Dieses Zimmer könnte natürlich auch als zusätzliches Schlafzimmer fungieren.

Zum Reihenhaus gehört ein praktischer Stellplatz, der sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet. Dieser Stellplatz ist mit einer modernen Wallbox ausgestattet, sodass das Aufladen eines Elektrofahrzeugs bequem und direkt vor Ort möglich ist.

Das gesamte Haus ist modern und hochwertig ausgestattet und bietet durch die optimierten Grundrisse und die zentrale Lage einen perfekten Rückzugsort für Familien. Es ist sofort bezugsbereit und wartet darauf, zu Ihrem neuen Zuhause zu werden.

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

????????????? ??? ???????

- Ca. 134 m² Wohnfläche
- ca. 220 m² Grundstücksanteil
- Wohngeld 322,00 Euro inkl. Heizkosten
- 5 Zimmer
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- Offene moderne Küche mit Markengeräten
- Terrasse im EG
- Dachterrasse im DG
- Stellplatz mit Wallbox

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??? ??? ??? ??????????

Die beliebten Stadtteile Marmstorf und Eißendorf liegen im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und sind durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Sie bestechen durch attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen.
Einkaufmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel das Einkaufzentrum Marmstorf. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center, der Lüneburger Straße oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein.
Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Schule in der Alten Forst- avancieren die Stadtteile zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien.
Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW erreichbar und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn innerhalb von 15min.

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 24135029 - 21077 Hamburg – Marmstorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com