Hamburg – Marmstorf

Warum nicht Erbpacht? Top geschnitte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26135045



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 71 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135045
Wohnfläche	ca. 71 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	119.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.01.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

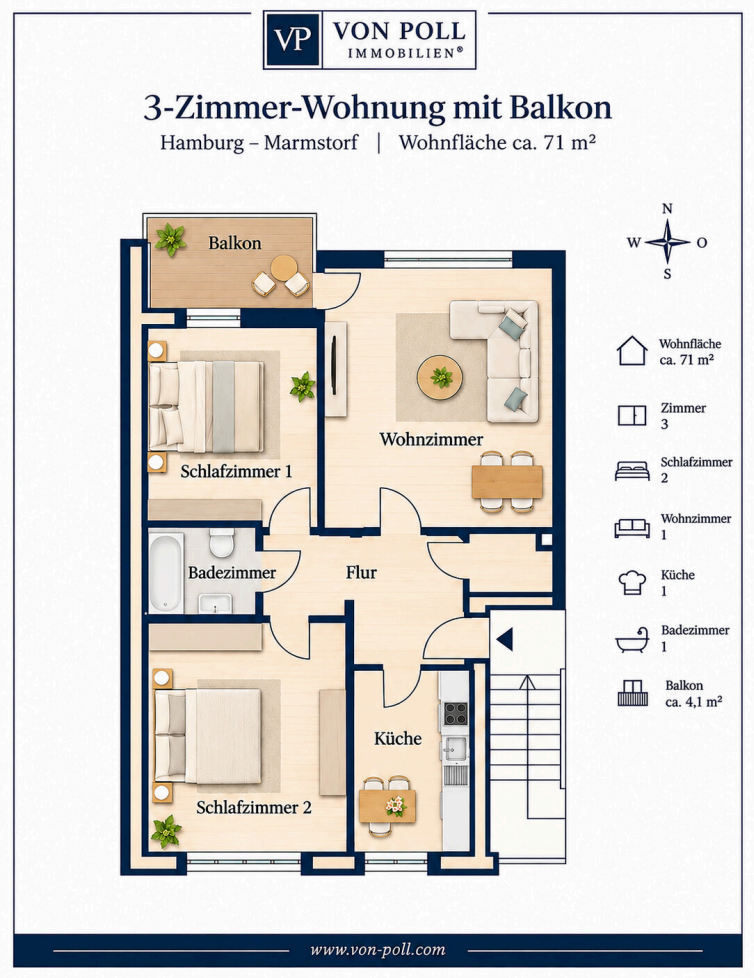
Die Immobilie





Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ein erster Eindruck

Gut geschnitten, zentral gelegen und mit viel Potenzial – eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Diese ca. 71 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hamburg-Marmstorf und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Wohnbereich mit Balkon sowie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 mit sechs Wohneinheiten. Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) umfasst insgesamt zwei Gebäude mit zwölf Wohneinheiten.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eine separate Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein eigener Kellerraum ergänzen das Raumangebot.

Die vorhandene Raumstruktur bietet eine ideale Grundlage, um die Wohnung nach individuellen Vorstellungen zu modernisieren und ein gemütliches Zuhause zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem vollständig möblierten und renovierungsbedürftigen Zustand. Die Räumung und Entrümpelung sind durch den Käufer vorzunehmen. Die voraussichtlichen Renovierungskosten werden aktuell auf ca. 20.000 € geschätzt.

Sowohl der Renovierungsbedarf als auch die notwendige Entrümpelung wurden bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Für Eigennutzer mit eigenen Wohnideen oder Kapitalanleger, die das Entwicklungspotenzial einer Immobilie nutzen möchten, bietet sich hier eine interessante Gelegenheit.

Zur Wohnung gehört eine Garage auf einem separaten Erbbaurechtsgrundstück. Die jährlichen Verwaltungskosten betragen derzeit ca. 250 €, der jährliche Erbbauzins ca. 300 €.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 187,08 €. Die Heizkosten für die Fernwärme werden separat abgerechnet und sind darin nicht enthalten.

Hinweis zur Bilddarstellung und zum 360°-Rundgang

Einige der veröffentlichten Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, virtuell aufgeräumt oder möbliert. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung des Gestaltungspotenzials und sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Wohnung entspricht aktuell nicht dem auf den KI-bearbeiteten Bildern dargestellten Zustand, sondern ist vollständig möbliert, mit Hausrat ausgestattet und renovierungsbedürftig.
Um eine transparente und realistische Einschätzung der Immobilie zu ermöglichen, erhalten Kaufinteressenten mit dem vollständigen Exposé auch unveränderte Originalaufnahmen, die den tatsächlichen Ist-Zustand der Wohnung dokumentieren. So können sich Interessenten bereits vor einer persönlichen Besichtigung ein umfassendes Bild von der Immobilie machen.

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ausstattung und Details

- 71 m²
- 3 Zimmer
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Balkon
- Persönlicher Kellerraum
- Garage (Erbbauzins Garagen ca. 300,00 Euro + 250,00 Euro Verwaltung u. Rücklagen)
- WEG mit 12 Wohneinheiten
- Wohngeld ca. 187,08 Euro exklusive Beheizung (Fernwärme)
- Erbpacht bis 2059
- Erbbauzins Wohnung ca. 260,00 Euro jährlich

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im grünen Hamburger Stadtteil Marmstorf, südlich der Elbe im Bezirk Harburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung und eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur aus.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Nahversorgung. Das Einkaufszentrum Marmstorf mit Supermärkten, Bäckerei, Drogerie, Apotheke und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Wohnlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen in die Harburger Innenstadt sowie zu den dortigen S-Bahn-Anschlüssen. Mit dem Auto sind die Autobahnen A1 und A7 gut erreichbar, sodass auch eine komfortable Verbindung in die Hamburger Innenstadt und das südliche Umland gewährleistet ist.

Für Erholung und Freizeit bietet Marmstorf zahlreiche Möglichkeiten. Das nahe gelegene Appelbütteler Tal, die weitläufigen Grünflächen sowie der Harburger Stadtpark mit dem idyllischen Außenmühlenteich laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Lage verbindet somit auf besonders angenehme Weise ruhiges, grünes Wohnen mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Ein attraktives Wohnumfeld für alle, die eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung gleichermaßen zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26135045 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com