

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. PO-MT226

Kaufobjekt
22043 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Geschäftsführer Philip Oelkers
040 - 46 99 69 39

Außergewöhnlicher Bungalow in Hamburg-Marienthal – 140 m² auf einer Ebene fast fertiggestellt



Frontansicht Titel

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	22043
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Marienthal (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 142 m ²
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 650 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kaufpreis	499.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Baujahr	2023
Zustand	Nach Vereinbarung

Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2022
wesentlicher Energieträger	Elektro
Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Freiplatz
Dist. Kindergarten (km)	0,55 km
Dist. Grundschule (km)	1,20 km
Dist. Realschule (km)	0,50 km
Dist. Gymnasium (km)	0,75 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: oelkers@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0173 - 615 41 84
Fax: 040 - 46 99 69 41

Beschreibung

Selten. Besonders. Nicht von der Stange.

Außergewöhnlicher Flachdach-Bungalow in Hamburg-Marienthal – 140 m² Wohnfläche auf einer Ebene großes Grundstück fast fertiggestelltes Wohnhaus mit viel Potenzial

Inmitten einer gewachsenen Wohnumgebung von Hamburg-Marienthal entsteht dieses außergewöhnliche Wohnhaus für Menschen, die Individualität schätzen, Gestaltungsspielraum lieben und das Besondere suchen.

Auf rund 140 m² Wohnfläche, vollständig ebenerdig als moderner Flachdach-Bungalow konzipiert, bietet diese Immobilie großzügiges Wohnen auf einer Ebene – mit viel Licht, großzügigen Räumen und einem spannenden architektonischen Charakter.

Das Wohnhaus wurde zwischen 2020 und 2023 weitgehend neu errichtet – überwiegend in moderner Holzständerbauweise – und verbindet zeitgemäße Bauweise mit einem ungewöhnlichen Grundstücks- und Wohnkonzept.

Hier kaufen Sie kein standardisiertes Bauträgerhaus.

Hier kaufen Sie die Chance, ein Haus mit Persönlichkeit zu vollenden.

Die Immobilie befindet sich aktuell noch in Fertigstellung.

Gerade darin liegt ihre besondere Chance:

Viele aufwendige Bauabschnitte sind bereits erfolgt – gleichzeitig eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, Materialien, Oberflächen, Ausstattung und Details nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Ob moderne Designküche, Sichtbeton, Landhausstil, skandinavische Schlichtheit oder nachhaltiges Familienhaus – hier entsteht kein Kompromiss, sondern Ihr persönliches Zuhause. Einige mögliche Wohnbeispiele haben wir hier bereits virtuell generiert.

Wer handwerkliches Geschick, Kreativität oder Freude am individuellen Ausbau mitbringt, findet hier eine seltene Gelegenheit im begehrten Hamburger Osten.

Besonderheiten der Eigentumsstruktur

Die Immobilie befindet sich innerhalb einer bestehenden Grundstücksgesellschaft.

Der Erwerb erfolgt nicht als klassischer Grundstückskauf, sondern über den Erwerb eines Gesellschaftsanteils mit klar zugeordneter Parzelle von ca.

650 m².

Ein Erstwohnsitz kann angemeldet werden.

Aktuelle Unterlagen, Gesellschaftsdokumente sowie ergänzende Objektunterlagen werden im Rahmen des Verkaufsprozesses transparent zur Verfügung gestellt.

Architektenunterlagen und Wohnflächenberechnung befinden sich derzeit in Erstellung.

Eine Immobilie für Käufer, die sich nicht mit Standard zufriedengeben.

Ein außergewöhnliches Haus mit großzügiger Wohnfläche, moderner Technik, viel bereits geschaffener Substanz und der seltenen Möglichkeit, in Hamburg-Marienthal ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Ideal für handwerklich versierte Eigennutzer, kreative Familien und Käufer mit Blick für Potenzial.

Lage

Lage – Hamburg-Marienthal / Wandsbek

Marienthal zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohnlagen im Hamburger Osten.

Die Verbindung aus urbaner Nähe, gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht den Stadtteil insbesondere bei Familien und Berufspendlern beliebt.

Die Immobilie liegt im Zirpenweg, innerhalb einer gewachsenen Grundstücksgemeinschaft, deren unmittelbares Umfeld heute von unterschiedlichsten Wohnformen geprägt ist – von Einzelhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern.

Die BAB 24 befindet sich in direkter Umgebung; ein vorhandener Lärmschutzwall sorgt für Abschirmung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Zentren von Wandsbek und Marienthal sind gut erreichbar.

Ausstattung Beschreibung

Fußbodenheizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

überwiegend moderne Holzständerbauweise

natürliche Holzfassade

großzügige Wohnküche

2 Sanitärräume

4 Schlafzimmer / flexible Nutzung

ebenerdiges Wohnen

Ausbau- und Individualisierungsmöglichkeiten

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung vorliegen.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und

fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnen



Wohnen

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Hauptschlafzimmer



Rückansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 1



Alkoven Schlafzimmer 1

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnküche



Schlafzimmer 2

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 3



Wohnbeispiel KI Generiertes Staging

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnbeispiel Hauptschlafzimmer KI Generiertes Staging



Wohnbeispiel Flur KI Generiertes Staging

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnbeispiel Schlafzimmer 2 KI Generiertes Staging



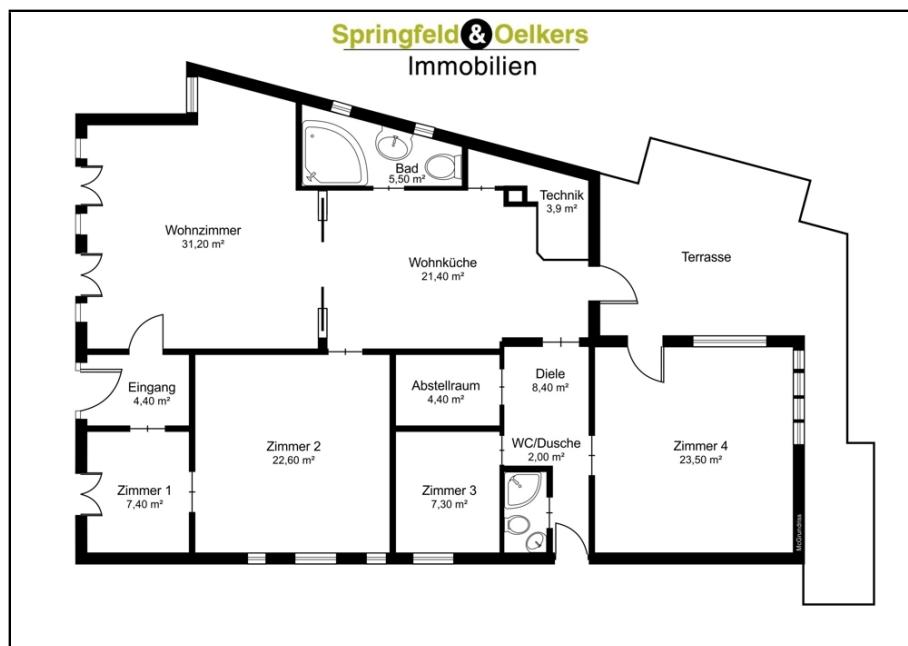
Wohnbeispiel Schlafzimmer 3 KI Generiertes Staging

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnbeispiel Küche KI Generiertes Staging



Grundriss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.