

# exposé

Hamburg Marienthal - ruhig  
gelegene, hochwertig modernisierte  
4-Zimmer-Wohnung

Am Husarendenkmal 21, 22043 Hamburg





# Erstinformation

## Adresse

Am Husarendenkmal 21, 22043 Hamburg

## Baujahr

1977

## Haus

4 Wohnungen im Haus

## Wohnung

ca. 172 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer

Dusch- und Vollbad (en Suite)

inkl. Gäste-WC

Großzüge Terrasse

Aufzug

Sauna

Tiefgaragenstellplatz

Zustand: Hochwertig, Luxus-saniert

Immobilien  
Hamburg

Marienthal

## Preis

960.000 €

## Wohngeld

1.198 €/ mtl. z.Zt.







# Marienthal, Bezirk Wandsbek 22043 Hamburg

## Lage

Die verkehrsberuhigte Straße am Husarendenkmal liegt im Herzen von Marienthal, einem der traditionsreichsten und zugleich grünsten Stadtteile der Hansestadt. Die repräsentative Adresse ist geprägt von großzügigen Villen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und altem Baumbestand, der dem Viertel seinen parkähnlichen Charakter verleiht. Die ruhige, weitläufige Anlage strahlt Gelassenheit und Zurückgezogenheit aus. Das Wohnumfeld, verbindet hanseatische Gelassenheit mit exklusiver Nachbarschaft. Direkt vor dem Haus am Husarendenkmal liegt ein Park mit gleichnamigem Denkmal.

Das Straßenbild rund um das Husarendenkmal wird von klassischer Architektur und historisch gewachsenen Strukturen geprägt. Gleichzeitig finden sich in der nahen Umgebung moderne Wohnhäuser, welche die Beständigkeit des Viertels um zeitgemäßen Gebäudebestand ergänzen. Zahlreiche Grünflächen und der nahegelegene Eilbekkanal laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Besonders geschätzt wird Marienthal für seine gewachsene Infrastruktur: von Traditionsbäckern und charmanten Cafés über Tennis- und Golfclubs bis hin zu exklusiven Restaurants. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar. In näherer Umgebung gibt es ein gutes Angebot an Schulen und Kindergärten.



## Anbindung

Die Adresse Am Husarendenkmal ist gut angebunden. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U-Bahn-Station Wandsbek Markt (U1), die eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof in rund zehn Minuten ermöglicht. Sowie S-Bahn-Station Wandsbeker Chaussee (S1) Richtung Hamburg Airport. Die Adresse "Am Husarendenkmal" hat eine gleichnamigen Bushaltestelle mit den Linien: 23, 213 und X35.

Über die nahegelegenen Ausfallstraßen besteht zudem ein schneller Anschluss an die A24 Richtung Berlin sowie an die A1 nach Lübeck und an die Ostsee. Damit ist der Standort ein exklusiver Rückzugsort im Grünen, der in kürzester Zeit mit allen wichtigen Knotenpunkten der Stadt verbunden ist.



# Rückzugsort mit hohem Anspruch in Hamburg Marienthal

Die ca. 172 m<sup>2</sup> große 4-Zimmerwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des zweigeschossigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1977. Der Zugang erfolgt komfortabel und barrierearm über einen Personenaufzug. Schon der gepflegte Eingangsbereich vermittelt den Eindruck einer ruhigen, beschaulichen Wohnlage. Das Haus liegt zurückgesetzt in einer Nebenstraße am Husarendenkmal und wird von einem großzügigen Garten umrahmt, welcher der gesamten Anlage eine grüne, fast parkähnliche Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung wurde 2023 umfassend mit hohem Anspruch an die Ausstattung saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Alle Zimmer sind mit edlem Holzparkettboden ausgestattet, ergänzt durch neue hochwertige Türen und Zargen, die ein harmonisches Gesamtbild erschaffen. Der Grundriss verteilt sich auf vier großzügige Zimmer, die ein offenes Raumgefühl vermitteln. Beide modern ausgestattete Duschbäder mit WC – eines davon en Suite als Masterbad – bieten besonderen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde mit einer exklusiven Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten von Gaggenau und Miele ausgestattet (Wert ca. 50.000 €). Zentrum der Wohnung ist der rund 50m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich, der durch die bodentiefen Glasschiebefenster das Wohnen nach draußen zur weitläufigen Terrasse erweitert. Mit Blick auf den idyllischen Garten sorgt dieser für Offenheit und viel Licht im Inneren. Die rund 47m<sup>2</sup> große Terrasse mit Westausrichtung unterstreicht den großzügigen Charakter der Wohnung und schafft einen privaten Rückzugsort mitten in den Stadt.

Zur Wohnung gehört ein eigener, ca. 16 m<sup>2</sup> großer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Zugang zum Treppenhaus. Des Weiteren steht eine Sauna im Kellerbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung





Hochwertige modernisierte 4-Zimmer-Wohnung  
Am Husarendenkmal 21, 22043 Hamburg





# Ausstattung & Information

- 01 Baujahr: 1977 / aufwendige Modernisierung 2023
- 02 4-Zimmer auf ca **102 m²** zzgl. Abstellraum im Keller
- 03 Luxus-Einbauküche mit (Wert: ca. 50.000 €)
- 03 Großzügige Terrassen mit Ost- und West-Ausrichtung
- 04 Bad en Suite sowie Duschbad mit Gäste-WC
- 05 hochwertiges Holzparkett, neue Türen- und Zargen
- 06 bodentiefe Holzfenster und Schiebefensterelemente
- 06 Sauna im Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung
- 07 Tiefgaragenstellplatz
- 08 modernisierte E-Verteilung





# Ausstattung & Information





Hochwertige modernisierte 4-Zimmer-Wohnung  
Am Husarendenkmal 21, 22043 Hamburg





Hochwertige modernisierte 4-Zimmer-Wohnung  
Am Husarendenkmal 21, 22043 Hamburg





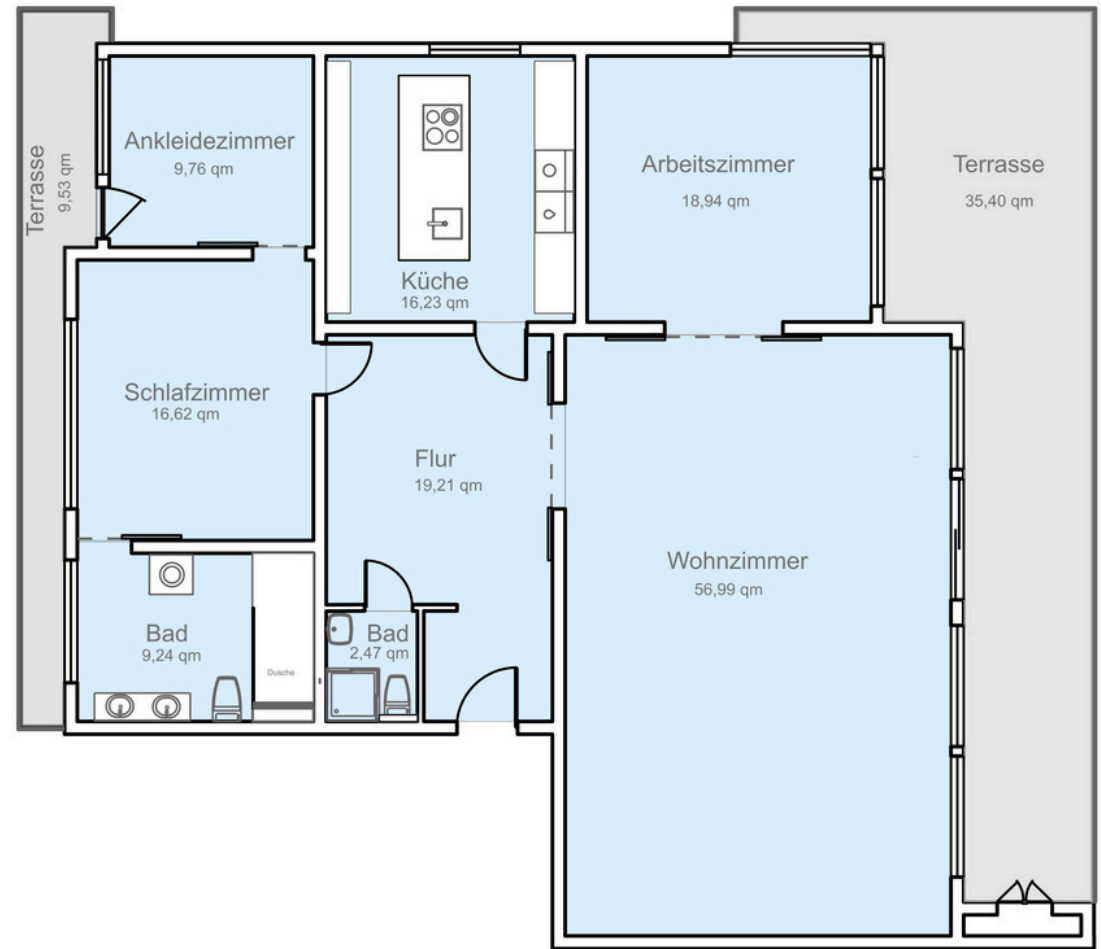
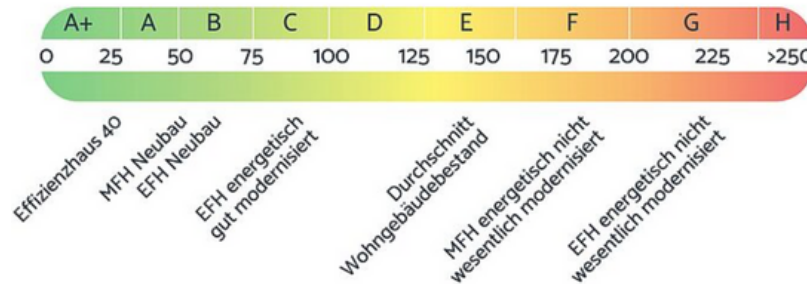
# Grundriss, Preis & Energie

## Preis

- Kaufpreis: 960.000 €
- Wohngeld mtl.: 1198,00 €
- Courtage: courtagefrei

## Energie

- Heizung: Ölheizung Baujahr 2003
- wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 143,4 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: E



Maßangaben sind Circa-Werte, ohne Gewähr;  
Abweichungen vorbehalten.



# exposé



Haben wir dein Interesse geweckt?  
Hast du Fragen?  
Sprich uns an!

Gabriele Braun  
Vermietung & Verkauf

exposé | Braun Immobilien und Handelsgesellschaft mbH  
Papenhuder Straße 29  
22087 Hamburg

M +49 171 938 04 07  
E [info@expose-immo.de](mailto:info@expose-immo.de)  
W [www.expose-immo.de](http://www.expose-immo.de)