

Hamburg – Eidelstedt

Nachhaltigkeit trifft auf moderne Architektur: KfW40-Plus- Doppelhaushälfte mit Südterrasse

VP azonosító: 25140227



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 809.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 449 m²

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés

VP azonosító	25140227
Hasznos lakótér	ca. 157 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	08.09.2025
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2024
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	809.000 EUR
Ház	Ikerház fele
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	7.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan







Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az elso benyomás

Dieses moderne Doppelhaus, im Jahr 2024 in energieeffizienter Holzrahmenbauweise fertiggestellt, bietet auf circa 157 m² Wohnfläche und einem ca. 449 m² großen Grundstück komfortables Wohnen im Erstbezug. Durch hochwertige Baumaterialien und eine nachhaltige Bauweise erreicht dieses Haus den Energieeffizienzstandard A+ und steht für zukunftsorientiertes Wohnklima. Natürliche Baustoffe wie eine Außendämmung aus Schaf- und Holzwolle genügen höchsten Ansprüchen – auch für Allergiker.

Die Architektur überzeugt durch einen klaren Grundriss und großzügig gestaltete Räume. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Bauweise vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt und Platz für eine offene Küche bietet. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Sicht- und Lichtschutzsystemen ausgestattet, die sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität bei der Belichtung garantieren. Der direkte Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Bedingungen für ein entspanntes Beisammensein an warmen Tagen.

Das Obergeschoss hält drei gut geschnittene Schlafzimmer bereit, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Badezimmer, das mit ausgewählten Sanitärobjekten und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Das gesamte Erdgeschoss sowie die Schlafräume sind mit einer hochwertigen Fußbodenheizung ausgestattet, die von einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Nibe gespeist wird.

Modernste Gebäudetechnik sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima: Eine zentrale Lüftungsanlage mit 90% Wärmerückgewinnung gewährleistet ganzjährig frische Luft bei hoher Energieeffizienz. Die installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,8 kWp und Wechselrichter (8 kW) sowie ein Zweirichtungszähler im Technikraum ermöglichen nachhaltige Stromerzeugung und eine zukunftssichere Versorgung. Die Ausstattungsqualität entspricht dem gehobenen Standard und bietet unter anderem Parkettböden sowie moderne Fliesen im Nassbereich.

Ein Außenstellplatz direkt auf dem Grundstück gehört zur Immobilie. Dieser verfügt über die notwendige Verkabelung für eine Wall-Box, um Elektromobilität komfortabel zu

integrieren. Das gesamte Hauskonzept wurde auf Langlebigkeit, Wohnkomfort und Umweltfreundlichkeit ausgerichtet.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Menschen, die Wert auf nachhaltiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Részletes felszereltség

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmegedämmter Holzrahmenbauweise
- Natürliche und hochwertige Baustoffe wie Außendämmung aus Schaf- und Holzwolle
- Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers Nibe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifach verglaste Fenster mit hochwertigem Sicht- und Lichtschutzsystem, elektrisch betrieben
- Photovoltaikanlage mit 20 Modulen mit insgesamt 7,8 kwp
- Wechselrichter 8 KW und Zweirichtungszähler im Technikraum
- Hocheffiziente zentrale Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung von 90%
- offener, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Platz für offene Küche
- große, nach Süden ausgerichtete Terrasse
- Außenstellplatz auf dem Grundstück mit Kabelanschluss für Wall-Box

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Minden a helyszínról

Die Immobilie liegt im Herzen von Hamburg-Eidelstedt.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im nahe gelegenen beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie in der Schenefelder Innenstadt und am Eidelstedter Platz. Ein umfangreiches Sportangebot wie Tennis, Hockey und Fußball ist in der näheren Umgebung vorhanden. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Alle Metrobuslinien wie z.B. der 281 bieten eine optimale Anbindung in alle Richtungen. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn schnell erreichbar. Auch die Autobahn A7 bietet eine optimale Verkehrsanbindung. Mit dem Auto ist man in ca. 25 Minuten in der Hamburger Innenstadt.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com