Hamburg – Eidelstedt

Nachhaltig und wohngesund: Neubau mit großem Garten und Westterrasse im KfW 40 Plus Standard

Objektnummer: 25140229

KAUFPREIS: 899.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 157 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 606 m²

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25140229
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	08.09.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	03.05.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	7.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ein erster Eindruck

Diese architektonisch ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2024 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 157 m² modernen Komfort, energieeffiziente Bauweise und hochwertige Ausstattungsdetails. Der Erstbezug in diese Neubauimmobilie verspricht Ihnen ein hohes Niveau an Wohnqualität. Das Objekt wird im wohngesunden Holzrahmenbau gefertigt und überzeugt durch eine hochwärmegedämmte Gebäudehülle (Energieeffizienzhaus A+), die zu einem ausgeglichenen Raumklima beiträgt und Energiekosten nachhaltig senkt. Natürliche Baustoffe wie eine Außendämmung aus Schaf- und Holzwolle genügen höchsten Ansprüchen – auch für Allergiker.

Mit insgesamt vier durchdacht geschnittenen Zimmern, darunter drei komfortable Schlafzimmer und ein gut ausgestattetes Badezimmer, erfüllt die Immobilie zahlreiche Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von rund 606 m² eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung und überzeugt durch einen nach Westen ausgerichteten Terrassenbereich.

Für die Beheizung sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe der renommierten Marke Nibe, gekoppelt mit einer Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen – so genießen Sie eine behagliche Wärmeverteilung das ganze Jahr über.
Fenster mit Dreifachverglasung und elektrisch betriebenem Sicht- sowie Lichtschutzsystem tragen nicht nur zur Energieeffizienz, sondern auch zur angenehmen Atmosphäre bei. Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage mit 20 Modulen und einer Gesamtleistung von 7,8 kWp inklusive Wechselrichter (8 KW) sowie Zweirichtungszähler im Technikraum. Damit wird nicht nur die Umwelt geschont, sondern auch die Nebenkosten nachhaltig gesenkt.
Für ein angenehmes Raumklima sorgen zudem die zentrale Lüftungsanlage mit einer beeindruckenden Wärmerückgewinnung von 90%, die für kontinuierlich frische Luft sorgt.

Herzstück des Hauses ist der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Die offene Gestaltung erlaubt die nahtlose Integration Ihrer individuellen Küchenplanung und bietet großzügig Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen.
Die nach Westen ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnbereich in die Natur hinein und lädt zu geselligen Stunden im eigenen Garten ein. Der Außenstellplatz auf dem Grundstück ist bereits mit einem Kabelanschluss für eine Wallbox versehen – ideal für Besitzer eines Elektrofahrzeugs oder solche, die es werden wollen.

Die Ausstattung ist durchweg gehoben und durchdacht konzipiert.
Hier wohnen Sie energieeffizient, komfortabel und in ansprechender Umgebung. Die Kombination aus moderner Technik, nachhaltiger Bauweise und hochwertiger Ausstattung macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung und entdecken Sie die Vorteile dieser außergewöhnlichen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Weitere Informationen

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 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com