Hamburg – Eidelstedt

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

Número de propiedad: 25140227

PRECIO DE COMPRA: 809.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 157 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 449 m^2

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25140227
Superficie habitable	ca. 157 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	08.09.2025
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	809.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	03.05.2033
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	7.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Planos de planta

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com