

Hamburg – Eidelstedt

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

CODE DU BIEN: 25140227



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 809.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 449 m²

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140227
Surface habitable	ca. 157 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	08.09.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	809.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	7.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

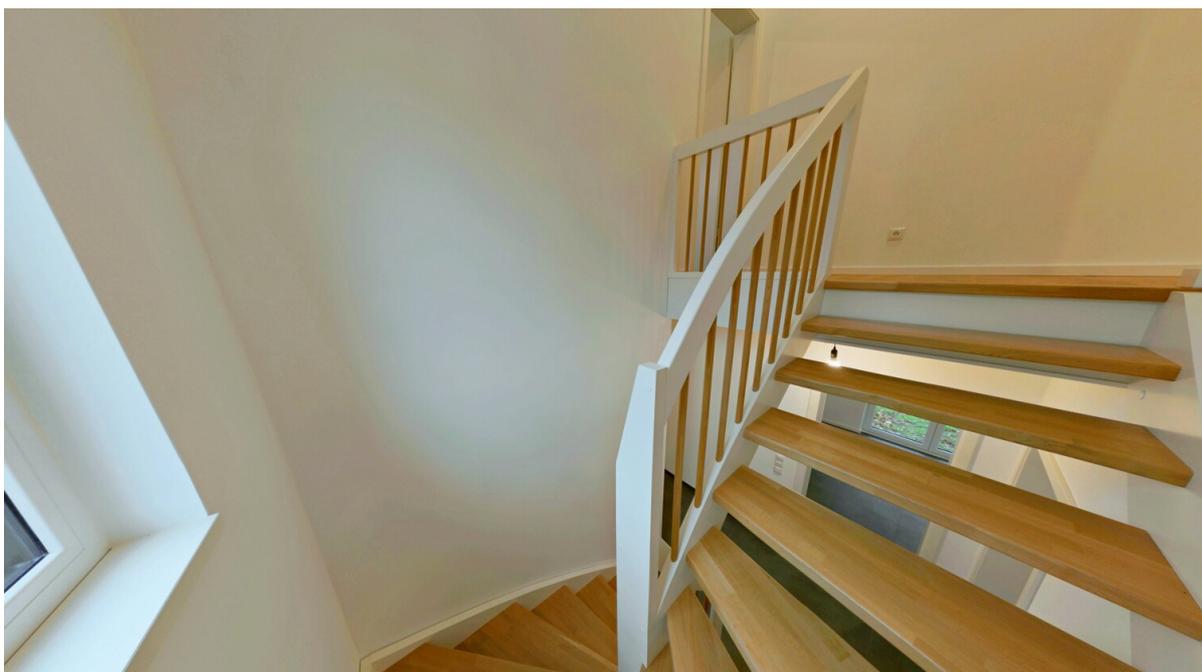
CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



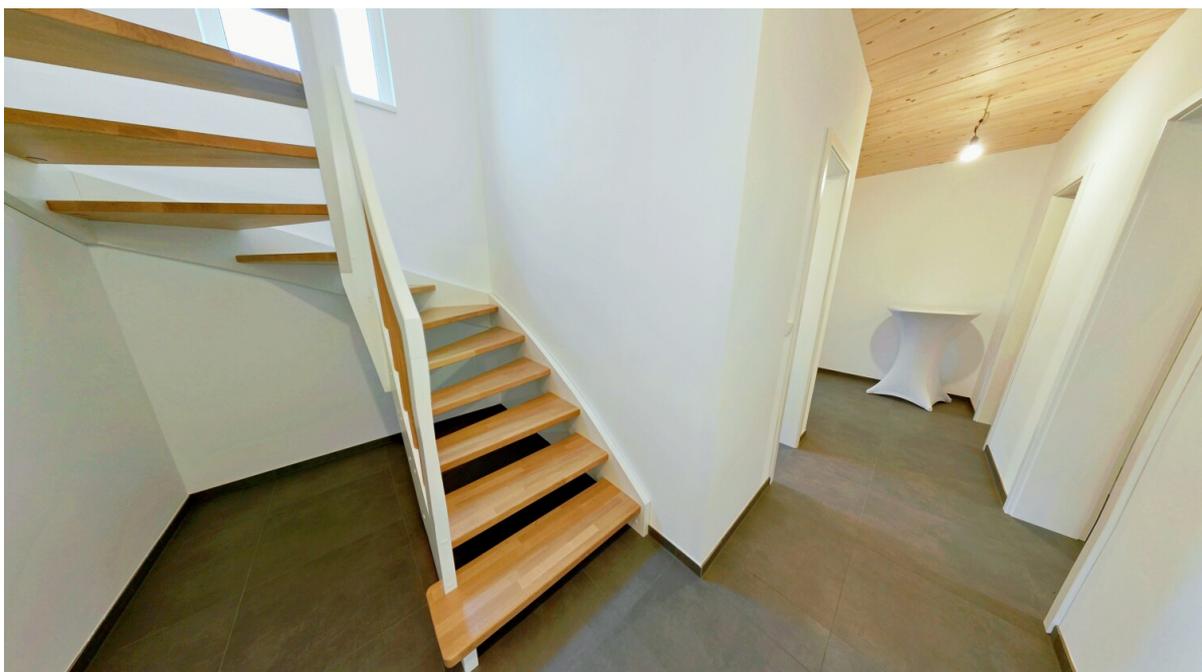
CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



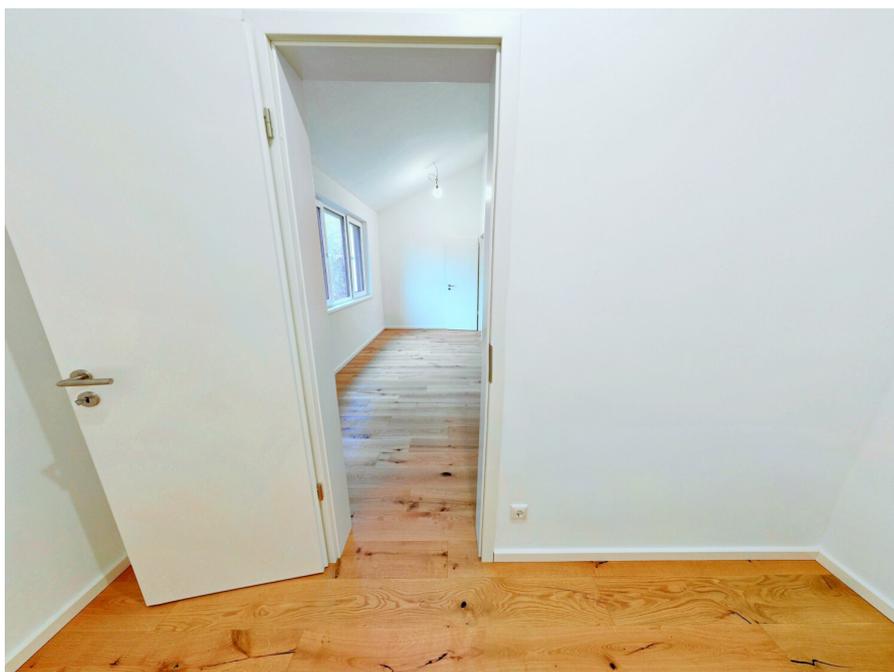
CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

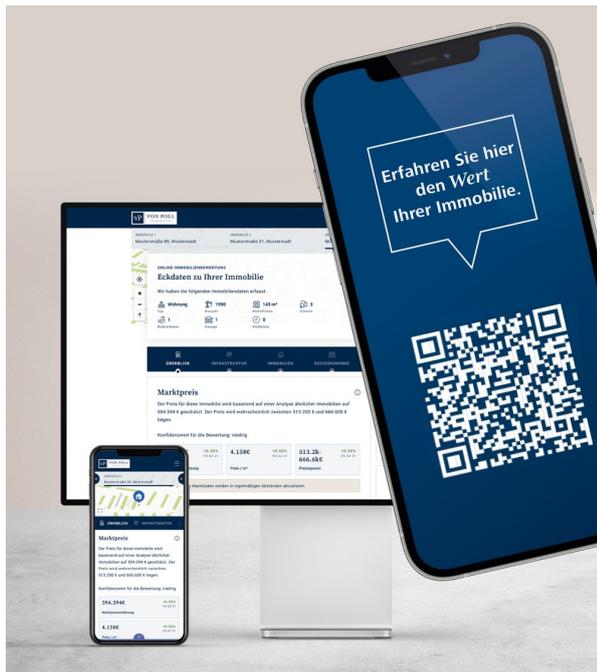
*Jetzt
Suchprofil
anlegen*

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Olaf Parchmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com