

Hamburg – Eidelstedt

# Modernes, ökologisches Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und Komfort nach KfW 40 Plus Standard

VP azonosító: 25140228



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 404 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25140228
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>
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	780.000 EUR
Ház	Ikerház fele
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25140228 - 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/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



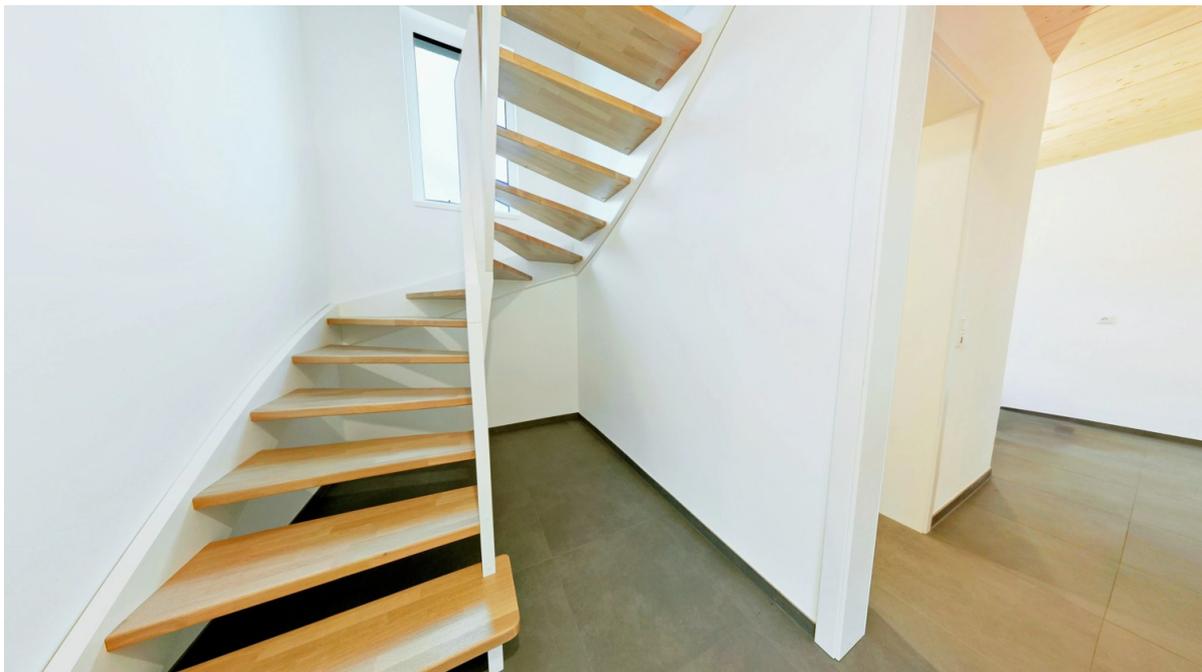
VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



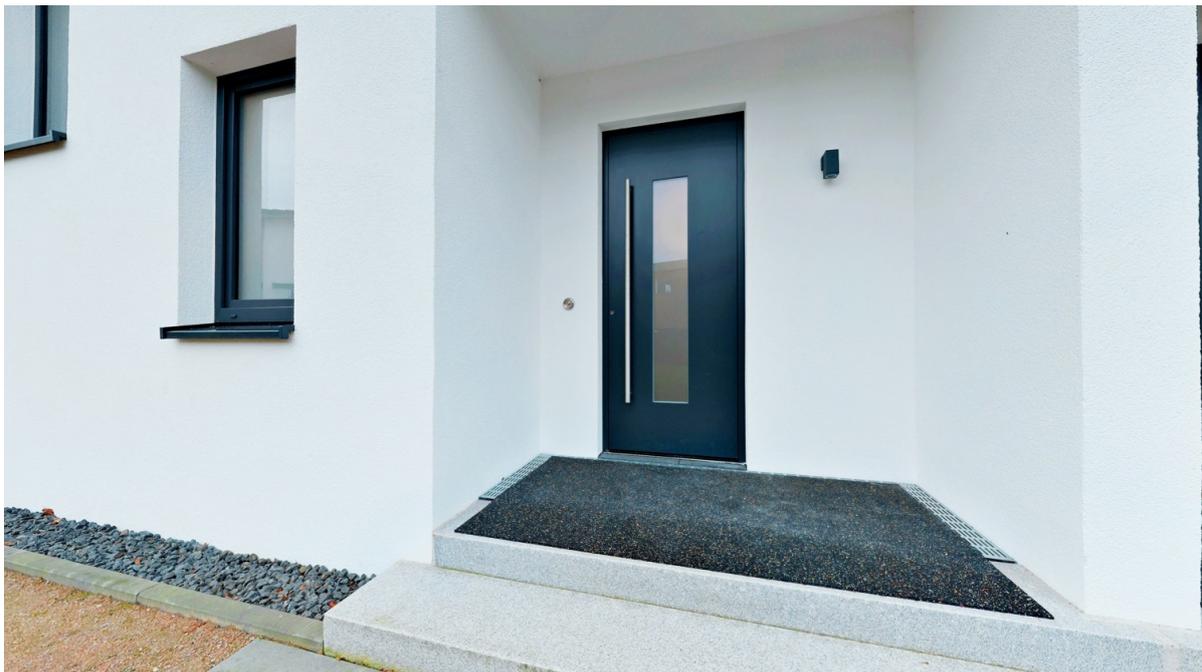
VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

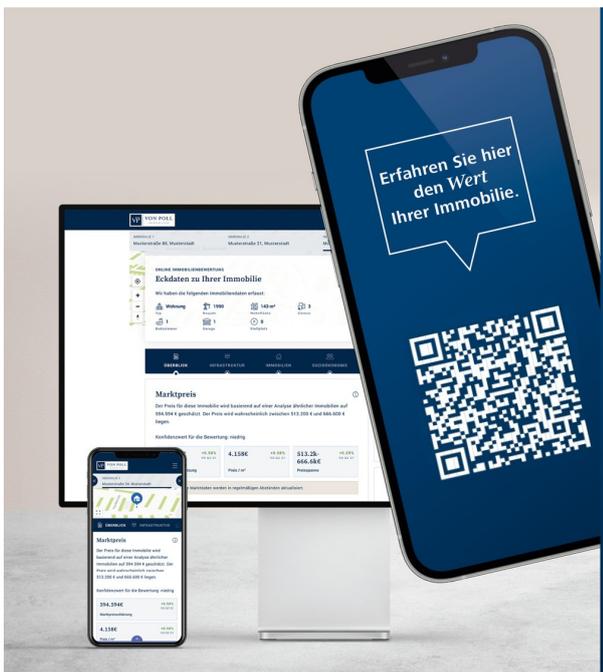
*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a search profile creation form. A QR code is overlaid on the smartphone screen. The text on the right side of the advertisement is white and blue, providing information about finding properties and a QR code to create a search profile.

VP azonosító: 25140228 - 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](http://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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Az also benyomás

Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte im Erstbezug bietet auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 404 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein großzügiges und durchdachtes Wohnkonzept.

Errichtet in wohngesunder Holzrahmenbauweise nach KfW-40-Plus-Standard überzeugt das Haus mit modernster Technik und hoher Energieeffizienz. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit 20 Modulen (7,8 kWp) und separatem Zweirichtungszähler sichern zukunftsweisendes Wohnen. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit 90 % Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Das Raumangebot umfasst vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein modernes Vollbad mit bodentiefer Dusche und ein Gäste-WC runden den Grundriss funktional ab.

Im Erdgeschoss schaffen überwiegend bodentiefe Fenster eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Elektrische Sonnen- und Sichtschutzsysteme bieten Komfort und Privatsphäre. Hier befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Platz für eine Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Technikraum. Eine offene Eichenholztreppe verbindet das Erdgeschoss stilvoll mit dem Obergeschoss.

Das Obergeschoss beeindruckt durch außergewöhnliche Raumhöhe und hochwertige Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Eichenparkett verlegt, Küche und Bäder sind modern gefliest.

Besonders hervorzuheben ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die pflegeleicht gestalteten Außenanlagen sowie ein Außenstellplatz mit Wallbox-Anschlusskabel bieten zusätzlichen Komfort und ideale Voraussetzungen für Elektromobilität.

Für den Käufer fällt keine Provision an.

Diese Doppelhaushälfte vereint kompaktes Wohnen mit modernster Technik, und hoher Lebensqualität. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Részletes felszereltség

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmegedämmter Holzrahmenbauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers Nibe mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifach verglaste Fenster mit hochwertigem Sicht- und Lichtschutzsystem, elektrisch betrieben
- Gesamte Holzkonstruktion mit 32 cm ökologisch und wohngesunder Dämmung aus rein nachwachsenden Rohstoffen gegen Wärme und Kälte isoliert.
- 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: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25140228 - 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)