

Hamburg – Moorfleet

# Modernes Einfamilienhaus mit tollem Elbblick!

*CODICE OGGETTO: 25252005*



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 100 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                     |                                                                    |
|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25252005              | Prezzo d'affitto    | 1.500 EUR                                                          |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> | Costi aggiuntivi    | 250 EUR                                                            |
| Vani                | 2                     | Casa                | Casa unifamiliare                                                  |
| Camere da letto     | 1                     | Stato dell'immobile | Prima occupazione                                                  |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche     | Terrazza, Giardino /<br>uso comune, Cucina<br>componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 2023                  |                     |                                                                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |                     |                                                                    |

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## La proprietà



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## Una prima impressione

Zur Vermietung steht ein modernes Einfamilienhaus, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Dieses erstbezogene Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> und befindet sich direkt an der Elbe, wodurch es eine attraktive Lage mit naturnahen Aspekten bietet. Die Immobilie besticht durch eine vernünftige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort legen. Das Haus umfasst zwei geräumige Zimmer im Obergeschoss, inklusive einem Schlafzimmer. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und verfügen über Netzwerksteckdosen, was effiziente Internet- und Netzwerkverbindungen ermöglicht – ideal für Homeoffice oder Multimedia-Anwendungen. Die Zimmer bieten Zugang zur Dachterrasse, wo Sie einen herrlichen Blick auf die angrenzende Elbe erhalten. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Badezimmer und der Flur. Die Küche ist mit einer neuen und voll ausgestatteten Einbauküche versehen, die einen Geschirrspüler sowie einen Kühlschrank umfasst. Dank der Fußbodenheizung ist das gesamte Haus stets angenehm temperiert. Das Badezimmer ist mit einer modernen, ebenerdigen Dusche ausgestattet. Vom Flur aus führt ein direkter Zugang auf die Terrasse, von der aus Sie einen beeindruckenden Blick auf die Elbe genießen können. Die Terrasse bietet zusammen mit dem Gartenanteil ein wunderbares Ambiente für entspannte Stunden im Freien. Um den Anforderungen an Energieeffizienz gerecht zu werden, ist das Haus mit einer Photovoltaikanlage samt Stromspeicher ausgestattet. Diese Investition in erneuerbare Energien sorgt nicht nur für eine nachhaltige Stromversorgung, sondern auch für langfristig niedrigere Energiekosten. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie und ist im Mietpreis inkludiert, was Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Der Energieausweis ist in Vorbereitung. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und energieeffizienten Zuhause an einem außergewöhnlichen Standort sind, könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen.

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## Dettagli dei servizi

- neue Küche (inkl. Geschirrspüler & Kühlschrank)
- PV-Anlage
- Stromspeicher für die PV-Anlage
- Netzwerksteckdosen in den Räumen
- ebenerdige Dusche

**CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet**

## Tutto sulla posizione

Die von uns angebotene Wohnung befindet sich im Hamburger Stadtteil Moorfleet. Moorfleet bietet einen hohen Freizeitwert: Ein nahe gelegener Erlebnisbauernhof lädt zum Ausflug ein und begeistert nicht nur die Kinder. Den Eichbaumsee und den Elbstrand der Dove – Elbe, einem Seitenarm der Elbe, erreichen Sie in wenigen Minuten. Ein Paradies zum Schwimmen, Stand-up-Paddling, Motorboot fahren und vieles mehr. Die Golfliebhaber werden sich freuen, der Golfplatz „Red Golf“ liegt gleich um die Ecke. Moorfleet bildet den Übergang der ländlichen Vier- und Marschlande zu den Industrie- und Gewerbegebieten der östlichen Ausläufer des Hamburger Hafens. Gartenbau und Landwirtschaft prägen den grünen Stadtteil. Typisch für diese Region sind die zahlreichen Hofläden, wo Sie frisches Obst und Gemüse kaufen können. Die angrenzende A 25, A 1 und B 4, sowie Bus und S- Bahn (S- Bahnstation Billwerder Moorfleet) ermöglichen eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Hamburger Umland. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Mit dem Bus oder der Bahn sind Sie ca. 35 Minuten unterwegs. Im nahegelegenen Rothenburgsort, Billstedt oder Bergedorf bekommen Sie alles für den täglichen Bedarf. Schulen und weiterführende Schulen befinden sich in Bergedorf oder in Ochsenwerder. Mehrere Kindergärten gibt es in Moorfleet.

**CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25252005 - 22113 Hamburg – Moorfleet

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Amburgo - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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