Hamburg – Eidelstedt

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

Número da propriedade: 25140227

PREÇO DE COMPRA: 809.000 EUR • **ÁREA:** ca. 157 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 449 m²

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25140227
Área	ca. 157 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	08.09.2025
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2024
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	809.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	03.05.2033
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	7.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plantas dos pisos

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Outras informações

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 da propriedade: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com