Hamburg – Eidelstedt

# Modernes Eigenheim mit exklusiver Ausstattung und nachhaltiger Technik nach KfW 40 Plus Standard

***Property ID: 25140206***

**PURCHASE PRICE:** 869.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 157 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 449 m²

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25140206 |
| Living Space | ca. 157 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | 29.04.2025 |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2024 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 869.000 EUR |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Timber frame |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use |

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 03.05.2033 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 7.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2023 |

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# The property

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Floor plans

VON POLL
IMMOBILIEN®

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# A first impression

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde und höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Immobilie wurde in hochwärmegedämmter wohngesunder Holzrahmenbauweise gebaut und wird mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Zusätzlich unterstützt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach die Energieversorgung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 157 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 449 m² bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz für eine Familie, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Wohnkomfort erhöhen.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die hochwertige Ausstattung auf. Die Wohn- und Schlafräume sind mit stilvollem Eichenparkett ausgelegt, das den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Große Fensterfronten mit Dreifachverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume. Diese Fenster sind zusätzlich mit elektrischen Sonnen- und Lichtschutzsystemen versehen, die die Privatsphäre und Energieeffizienz der Immobilie unterstützen.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, wobei der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und ausreichend Platz für den Einbau einer Küche das zukünftige Herzstück des Hauses bildet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss noch das separate Gäste-WC sowie Technikraum und Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss, welches über eine durchgängig repräsentativen Deckenhöhe verfügt, bietet mit drei Schlafzimmern ausreichend Rückzugsräume für die Familie. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen zusätzlichen begehbaren Kleiderschrank. Ergänzt wird das Raumangebot im Obergeschoss durch einen Abstellraum sowie als weiteres Highlight der Immobilie das großzügige Badezimmer mit bodentiefer Dusche in moderner Optik.

Energieeffizienz wird bei diesem Haus groß geschrieben. Auf dem Dach trägt eine Photovoltaikanlage mit 20 Modulen und einer Leistung von 7,8 kWp zur nachhaltigen Energieversorgung bei. Abgerundet wird das Konzept durch eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit 90% Wärmerückgewinnung, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Im Außenbereich steht ein Stellplatz zur Verfügung, der mit einem verlegten Wallboxkabel für das Laden eines Elektrofahrzeugs vorbereitet ist. Auch für die Gartenbeleuchtung sind bereits Kabel verlegt, was eine individuelle Gestaltung des Außenbereiches ermöglicht.

Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung. Die gesamte Immobilie ist modern gestaltet und bietet sowohl im Innen- als auch im Außenbereich viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf moderne Technik und stilvolles Design legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Details of amenities

- 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
- 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

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# All about the location

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.

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Other information

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.

**Property ID: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Olaf Parchmann

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com