

Hamburg – Eidelstedt

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

???????? ??: 25140207



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

???? ??: 839.000 EUR • ??: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 313 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25140207	????? ???????	839.000 EUR
????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	?????????	???????? ??????????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	
???????????????? ???	30.04.2025	?????????	?????????, WC
??????????	4		?????????????, ??????
???????????????? ???	3		
????????????			
????????????	1		
????? ??????????????	2024		
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????		

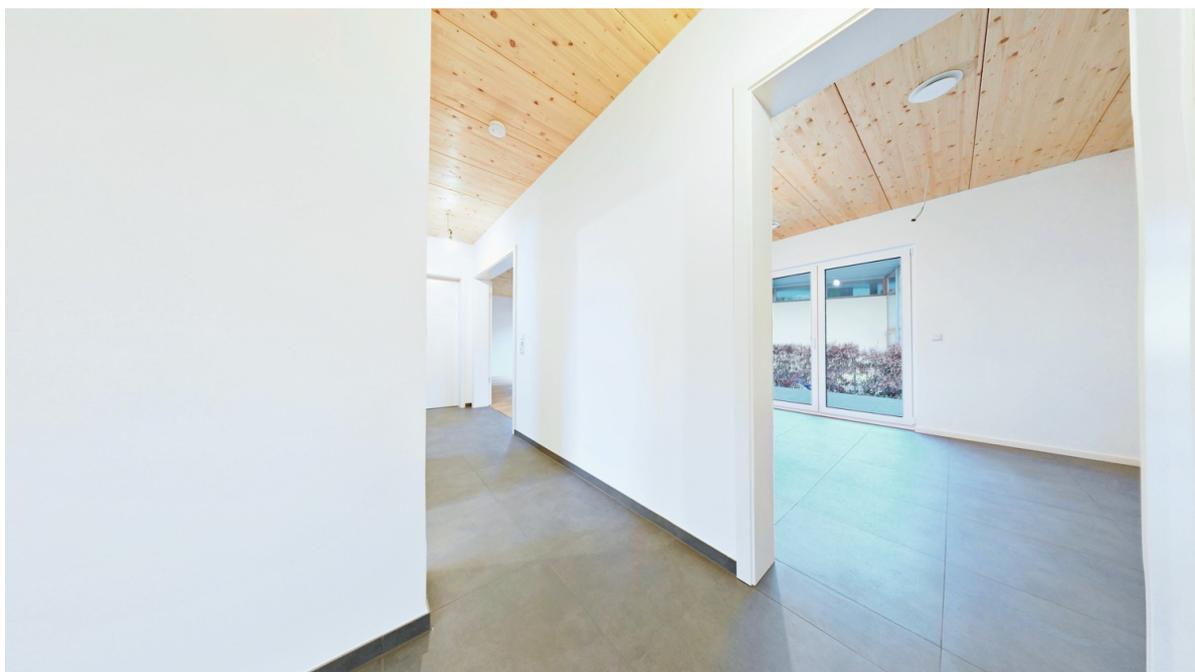
???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	?????????????	
?????????????	03.05.2033	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2023
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



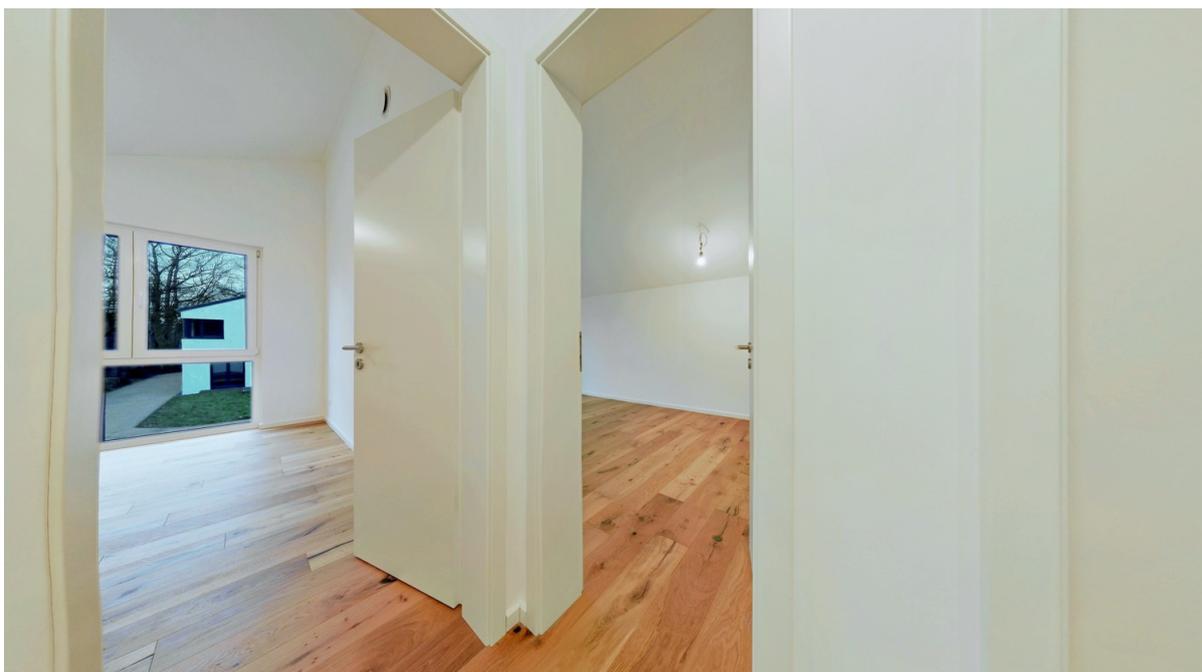
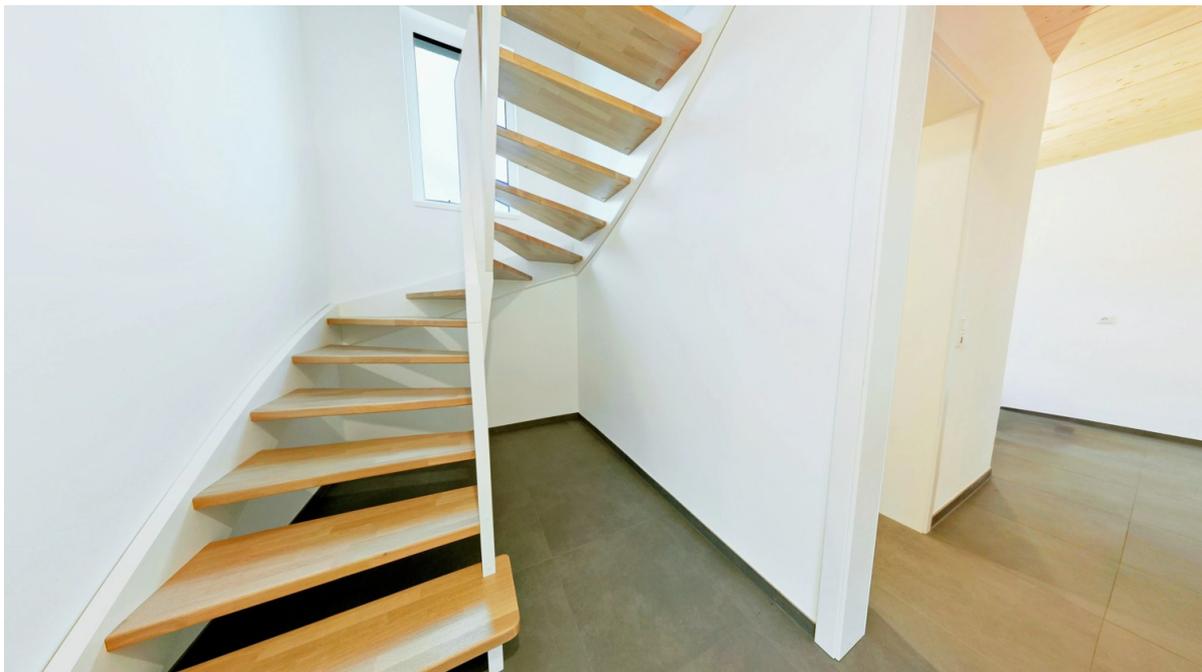
???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



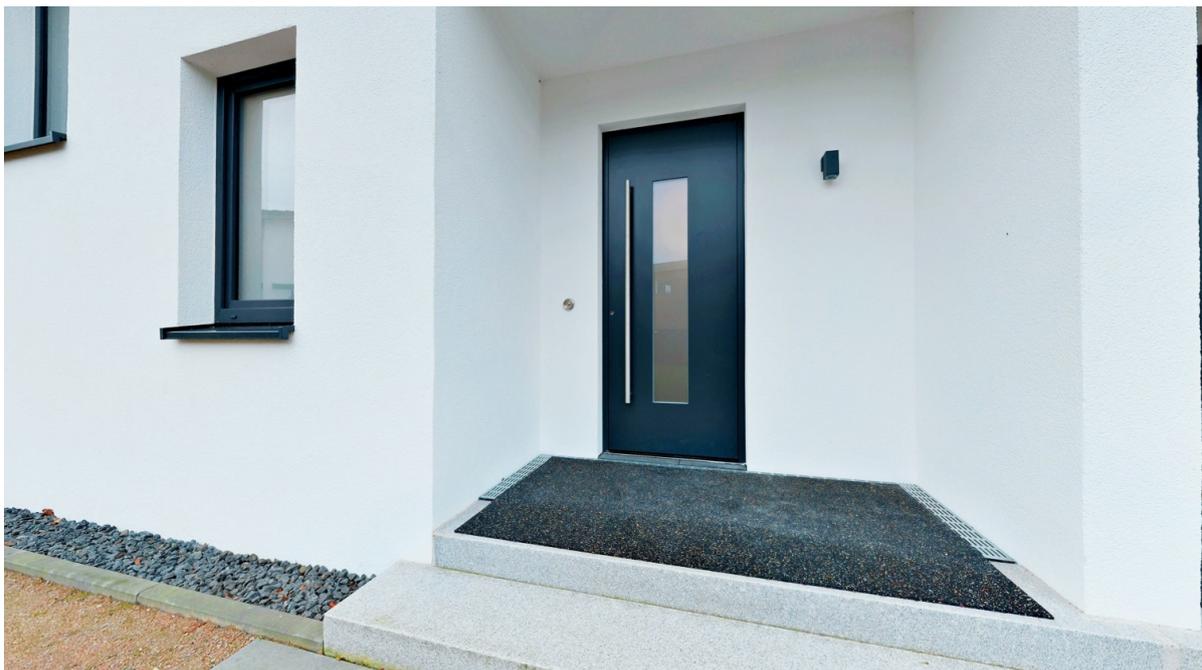
???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????

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:

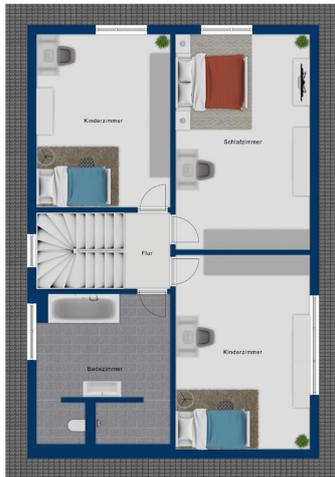
T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

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

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine hochwertige Doppelhaushälfte, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde und durch eine moderne und ökologische Bauweise überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 313 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Platz und Komfort für zeitgemäßes Wohnen.

Das Haus ist in einer hochwärmegedämmten Holzrahmenbauweise mit ökologischem Wärmeverbundsystem unter Verwendung von wohngesunden Materialien gebaut, wodurch eine Kombination aus gesundem Raumklima und hoher Energieeffizienz realisiert wird. Beheizt wird die Immobilie durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, wobei in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Badezimmer eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Auf dem Dach befindet sich eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie einen großen Hauswirtschaftsraum mit separatem Technikraum.

Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz zur Einrichtung einer individuellen Küche, in der kulinarische Kreationen realisiert werden können. Große, dreifach verglaste Fenster lassen viel Tageslicht herein und sind mit hochwertigen Sonnen- und Lichtschutzsystemen ausgestattet, um auch an sonnigen Tagen eine angenehme Atmosphäre zu gewährleisten.

Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und umfasst unter anderem Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie hochwertige Fliesen in den Nassbereichen. Eine Echt-Holz-Wangentreppe führt ins Obergeschoss und verleiht dem Wohnambiente einen natürlichen Charme. Eine hocheffiziente Be- und Entlüftungsanlage mit 90% Wärmerückgewinnung sorgt für ein stets angenehmes Raumklima.

Von der Terrasse mit Südausrichtung aus haben Sie Zugang zum Gartenbereich, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können.

Darüber hinaus ist die Immobilie mit einem Außenstellplatz ausgestattet, welcher bereits ein Wallbox-Anschlusskabel für Elektrofahrzeuge bereitstellt.

Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an.

Die außergewöhnliche Qualität der verwendeten Materialien und die durchdachte Raumaufteilung bieten den zukünftigen Bewohnern hohen Wohnkomfort und ein behagliches Zuhause. Ob als Familienheim oder für Paare, die ein großzügiges Raumangebot schätzen – diese Doppelhaushälfte hält vielseitige Möglichkeiten bereit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????????? ??? ??????????

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmedämmter 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

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25140207 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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