Hamburg – Eidelstedt

# Modernes Eigenheim mit großem Garten und nachhaltigem KfW 40 Plus Standard

***CODICE OGGETTO: 25140208***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 998.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 157 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 606 m²

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**


- 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: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25140208 |
| Superficie netta | ca. 157 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | 30.04.2025 |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 2024 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 998.000 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Stato dell'immobile | Prima occupazione |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.05.2033 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 7.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023 |

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Planimetrie

VON POLL
IMMOBILIEN®

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: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 157 m². Das Grundstück erstreckt sich über ca. 606 m² und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Über die großzügige Diele eröffnen sich die Räume des Erdgeschosses. Neben Hauswirtschafts- und Technikraum sowie einem Gäste-WC ist im Erdgeschoss ein ca. 50 m² großer Wohn- Essbereich mit ausreichend Platz zum Einbau einer Küche vorhanden. Hier gelangen Sie auch auf die knapp über 26 m² große Terrasse, welche ideal nach Süden ausgerichtet ist. Die moderne Architektur und die großzügigen Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und tragen zur hohen Energieeffizienz des Hauses bei.

Eine moderne Echtholztreppe führt in das Obergeschoss, welches durch eine imposante Deckenhöhe besticht. Dort befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, zwei Kinder- oder Gästezimmer, ein Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit zusätzlicher bodentiefer Dusche in stilvoller Optik.

Das Objekt ist als Energieeffizienzhaus A+ eingestuft und verfügt über eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers Nibe, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ein behagliches Wohngefühl schafft. Ergänzt wird das ökologische Konzept durch eine Photovoltaikanlage auf der Süddachfläche mit einer Gesamtleistung von 7,8 kWp, die einen Wechselrichter mit 8 KW umfasst. Eine hocheffiziente Be- und Entlüftungsanlage des gleichen Herstellers mit einer Wärmerückgewinnung von 90% rundet das energetische Konzept ab.

Der rückwärtige Garten ist nach Westen gerichtet und bietet bereits Anschlüsse zur Installation einer Gartenbeleuchtung. Zur Ausstattung der Immobilie gehört zudem ein Außenstellplatz, der bereits für die Aufrüstung mit einer Wall-Box vorbereitet ist und somit eine unkomplizierte Nachrüstung für Elektrofahrzeuge ermöglicht.

Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an.

Mit seiner großzügigen Wohn- und Gartenfläche, der gehobenen Ausstattung sowie der hohen Energieeffizienz bietet diese Doppelhaushälfte ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen. Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung, um

Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und offene Fragen zu klären.

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

# Partner di contatto

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

Olaf Parchmann

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com