Hamburg – Eidelstedt

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

Número da propriedade: 25140206

PREÇO DE COMPRA: 869.000 EUR • **ÁREA:** ca. 157 m^2 • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 449 m^2

Número da propriedade: 25140206 - 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: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Numa vista geral

Número da propriedade	25140206
Área	ca. 157 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	29.04.2025
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	869.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25140206 - 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: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

O imóvel

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plantas dos pisos

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: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25140206 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25140206 - 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: 25140206 - 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: 25140206 - 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