Hamburg – Eidelstedt

Energieeffiziente Neubau-Doppelhaushälfte mit Südterrasse

Objektnummer: 25140226

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 135 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 313 m^2

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick

Objektnummer	25140226
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	08.09.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	03.05.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	7.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

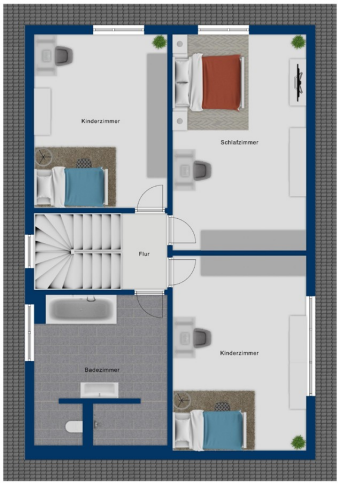
Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Die Immobilie

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Grundrisse

VON POLL
IMMOBILIEN®



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte im Erstbezug bietet auf ca. 135 m² Wohnfläche und einem ca. 313 m² großen Grundstück ein großzügiges und durchdachtes Wohnkonzept.

Errichtet in wohngesunder Holzrahmenbauweise nach KfW-40-Plus-Standard überzeugt das Haus mit modernster Technik und hoher Energieeffizienz. Eine Fußbodenheizung in Kombination mit Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage mit 20 Modulen (7,8 kWp) und separatem Zweirichtungszähler sichern zukunftsweisendes Wohnen. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit 90 % Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Das Raumangebot umfasst vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein modernes Vollbad mit bodentiefer Dusche und ein Gäste-WC runden den Grundriss funktional ab.

Im Erdgeschoss schaffen überwiegend bodentiefe Fenster eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Elektrische Sonnen- und Sichtschutzsysteme bieten Komfort und Privatsphäre. Hier befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Platz für eine Einbauküche, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit angrenzendem Technikraum. Eine offene Eichenholztreppe verbindet das Erdgeschoss stilvoll mit dem Obergeschoss.

Das Obergeschoss beeindruckt durch außergewöhnliche Raumhöhe und hochwertige Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen wurde Eichenparkett verlegt, Küche und Bäder sind modern gefliest.

Besonders hervorzuheben ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die pflegeleicht gestalteten Außenanlagen sowie ein Außenstellplatz mit Wallbox-Anschlusskabel bieten zusätzlichen Komfort und ideale Voraussetzungen für Elektromobilität.

Für den Käufer fällt keine Provision an.

Diese Doppelhaushälfte vereint kompaktes Wohnen mit modernster Technik und hoher Lebensqualität. Gerne stellen wir Ihnen auf Wunsch einen 360°-Rundgang zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ausstattung und Details

- 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
- Gesamte Holzkonstruktion mit 32 cm ökologisch und wohngesunder Dämmung aus rein nachwachsenden Rohstoffen gegen Wärme und Kälte isoliert.
- 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

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Olaf Parchmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com