Hamburg – Eidelstedt

Energy-efficient new semi-detached house with south-facing terrace

Property ID: 25140226

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 135 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 313 m²

Property ID: 25140226 - 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: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

At a glance

Property ID	25140226
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	08.09.2025
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	699.000 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25140226 - 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: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

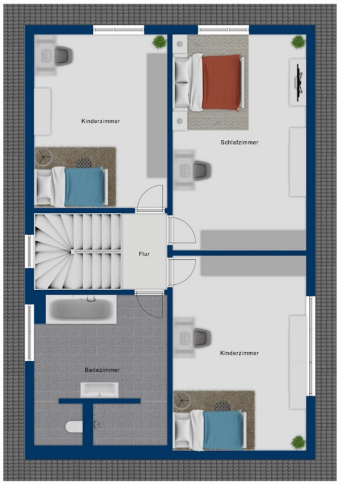
Property ID: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

Property ID: 25140226 - 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: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A first impression

This modern, newly built semi-detached house, ready for first occupancy, offers a spacious and well-designed living concept on approximately 135 m² of living space and a plot of approximately 313 m². Constructed using healthy timber frame construction according to KfW 40 Plus standards, the house boasts state-of-the-art technology and high energy efficiency. Underfloor heating combined with a heat pump, as well as a photovoltaic system with 20 modules (7.8 kWp) and a separate bidirectional meter, ensure future-proof living. The central ventilation system with 90% heat recovery ensures a comfortable indoor climate. The layout includes four rooms, three of which are bedrooms – ideal for families or couples needing extra space. A modern full bathroom with a walk-in shower and a guest WC complete the functional floor plan. On the ground floor, predominantly floor-to-ceiling windows create a light-filled atmosphere. Electric sunshades and blinds offer comfort and privacy. Here you'll find the spacious living and dining area with room for a fitted kitchen, a guest WC, and a utility room with an adjoining technical room. An open oak staircase stylishly connects the ground floor to the upper floor. The upper floor impresses with its exceptional ceiling height and high-quality finishes. Oak parquet flooring has been laid in the living rooms and bedrooms, while the kitchen and bathrooms feature modern tiles. The south-facing terrace is a particular highlight – perfect for relaxing outdoors. The low-maintenance landscaping and an outdoor parking space with a wallbox charging cable offer added convenience and ideal conditions for electric mobility. No commission is payable by the buyer. This semi-detached house combines compact living with state-of-the-art technology and a high quality of life. We would be happy to provide you with a 360° virtual tour upon request. Please feel free to contact us at any time for further information or to arrange a viewing.

Property ID: 25140226 - 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
- 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

Property ID: 25140226 - 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: 25140226 - 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: 25140226 - 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