

Hamburg – Eidelstedt

Sustainability meets modern architecture: KfW40-Plus semi-detached house with south-facing terrace

Property ID: 25140227



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 809.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 449 m²

Property ID: 25140227 - 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: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

At a glance

Property ID	25140227	Purchase Price	809.000 EUR
Living Space	ca. 157 m ²	Condition of property	First occupancy
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Timber frame
Available from	08.09.2025	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	7.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.05.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

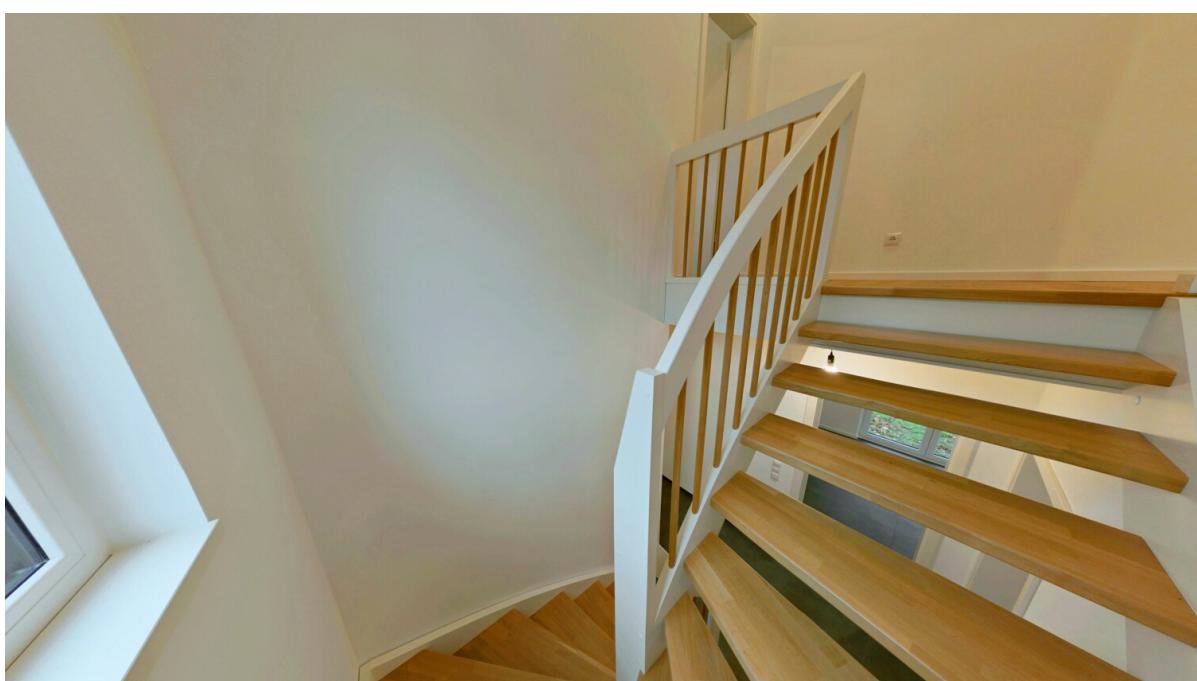
Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



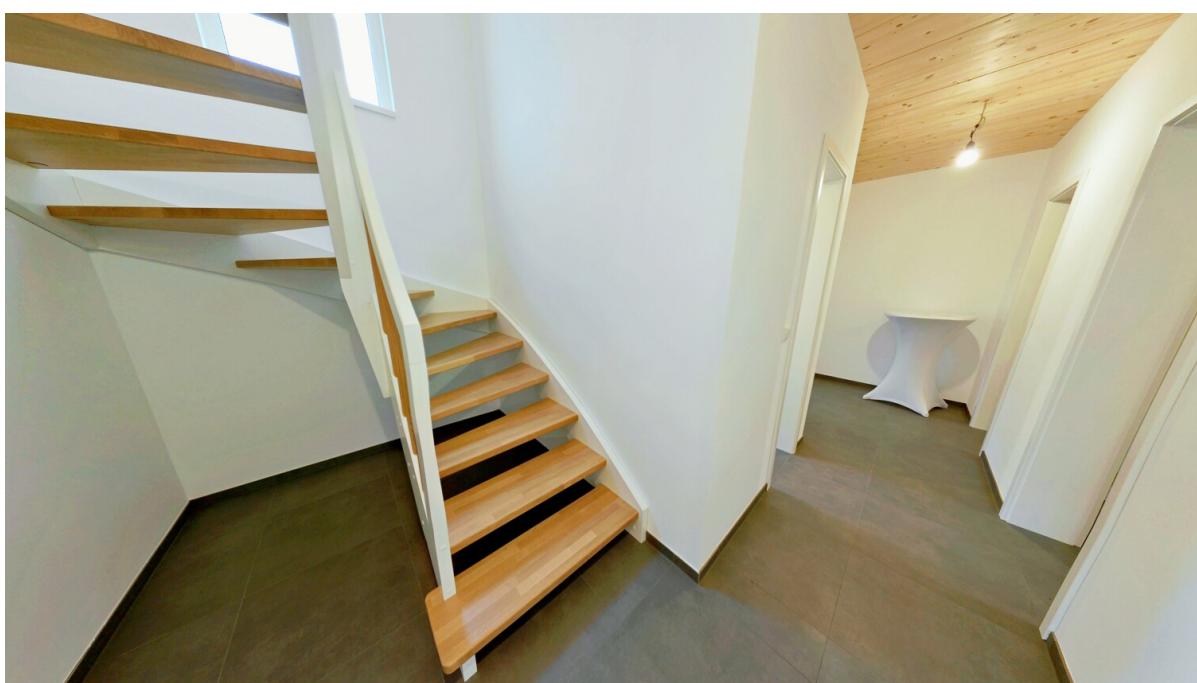
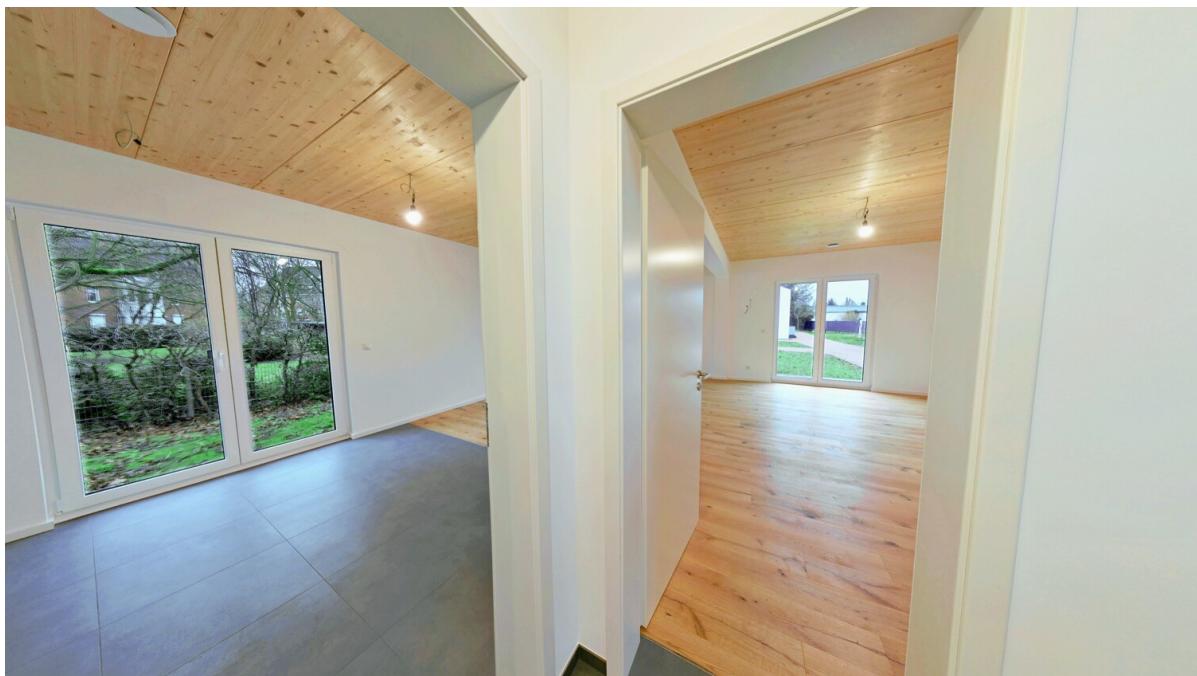
Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



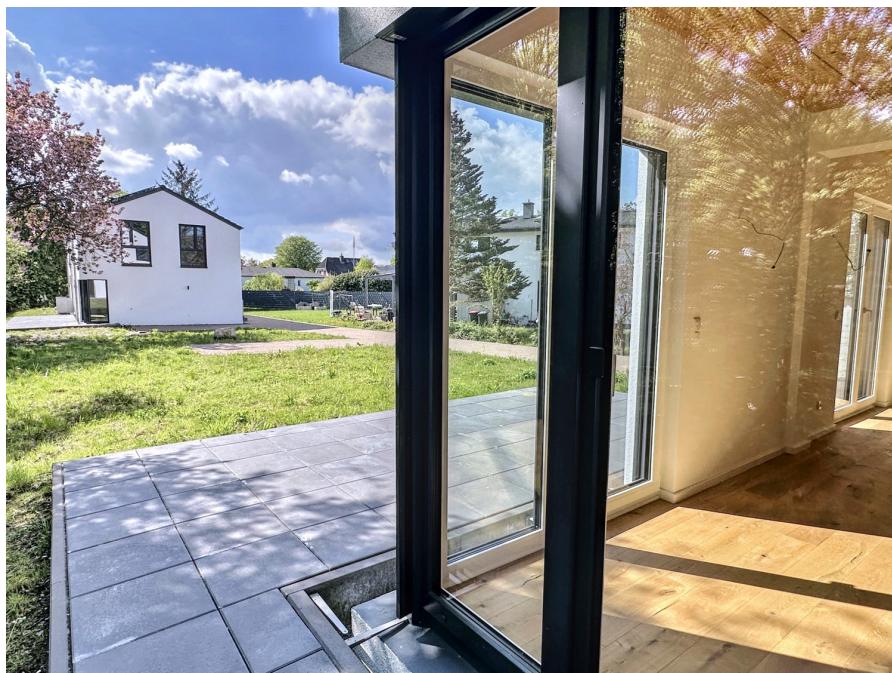
Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

A collage of digital marketing images. On the left, a laptop screen displays a real estate search interface with a map and filters. In the center, a smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right, a dark blue vertical panel features the VON POLL logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is visible.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

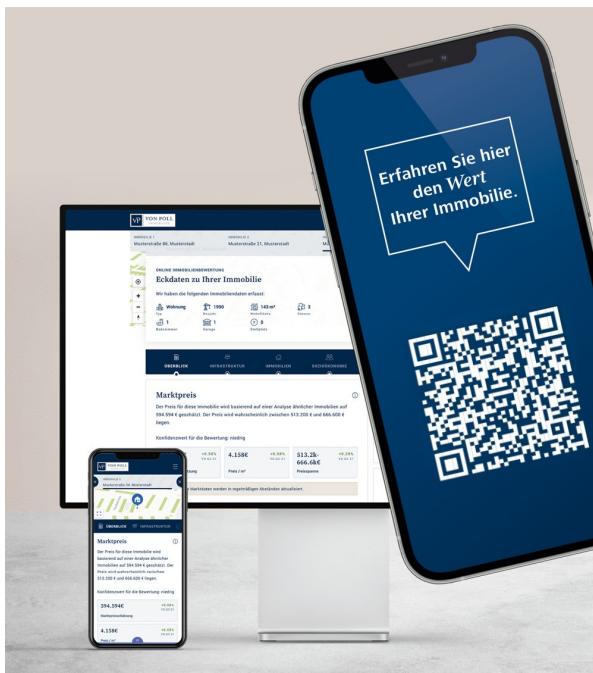
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



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

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

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Floor plans

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP 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: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A first impression

This modern semi-detached house, completed in 2024 using energy-efficient timber frame construction, offers comfortable, brand-new living on approximately 157 m² of living space and a plot of approximately 449 m². High-quality building materials and sustainable construction methods ensure this house achieves an A+ energy efficiency rating and represent a future-oriented living environment. Natural building materials, such as external insulation made of sheep's wool and wood wool, meet the highest standards – even for allergy sufferers. The architecture impresses with a clear floor plan and generously proportioned rooms. On the ground floor, you will find an open-plan living and dining area, whose spacious layout allows for versatile design options and offers ample room for an open-plan kitchen. Large, triple-glazed windows ensure optimal lighting conditions and create a pleasant living atmosphere. All windows are equipped with electrically operated blinds and shades, guaranteeing both privacy and flexibility in light control. Direct access to the south-facing terrace extends the living space outdoors and provides ideal conditions for relaxing get-togethers on warm days. The upper floor offers three well-proportioned bedrooms, ideal as master bedrooms, children's bedrooms, or home offices. This level also features a modern bathroom with high-quality fixtures and a well-designed layout. The entire ground floor, including the bedrooms, is equipped with high-quality underfloor heating powered by an efficient Nibe air-to-water heat pump. State-of-the-art building technology ensures low operating costs and a comfortable indoor climate: a central ventilation system with 90% heat recovery guarantees fresh air year-round with high energy efficiency. The installed 7.8 kWp photovoltaic system with an 8 kW inverter and a bidirectional meter in the utility room enable sustainable electricity generation and a future-proof energy supply. The high-quality finishes throughout are of a premium standard, including parquet flooring and modern tiles in the bathrooms. An outdoor parking space directly on the property is included. This space is equipped with the necessary wiring for a wallbox, allowing for convenient integration of electric vehicles. The entire house design prioritizes durability, living comfort, and environmental friendliness. This semi-detached house is ideal for those who value sustainable living, high-quality features, and a well-designed floor plan. We invite you to arrange a viewing appointment to experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Details of amenities

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmegedämmter Holzrahmenbauweise
- Natürliche und hochwertige Baustoffe wie Außendämmung aus Schaf- und Holzwolle
- 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

Property ID: 25140227 - 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: 25140227 - 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25140227 - 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