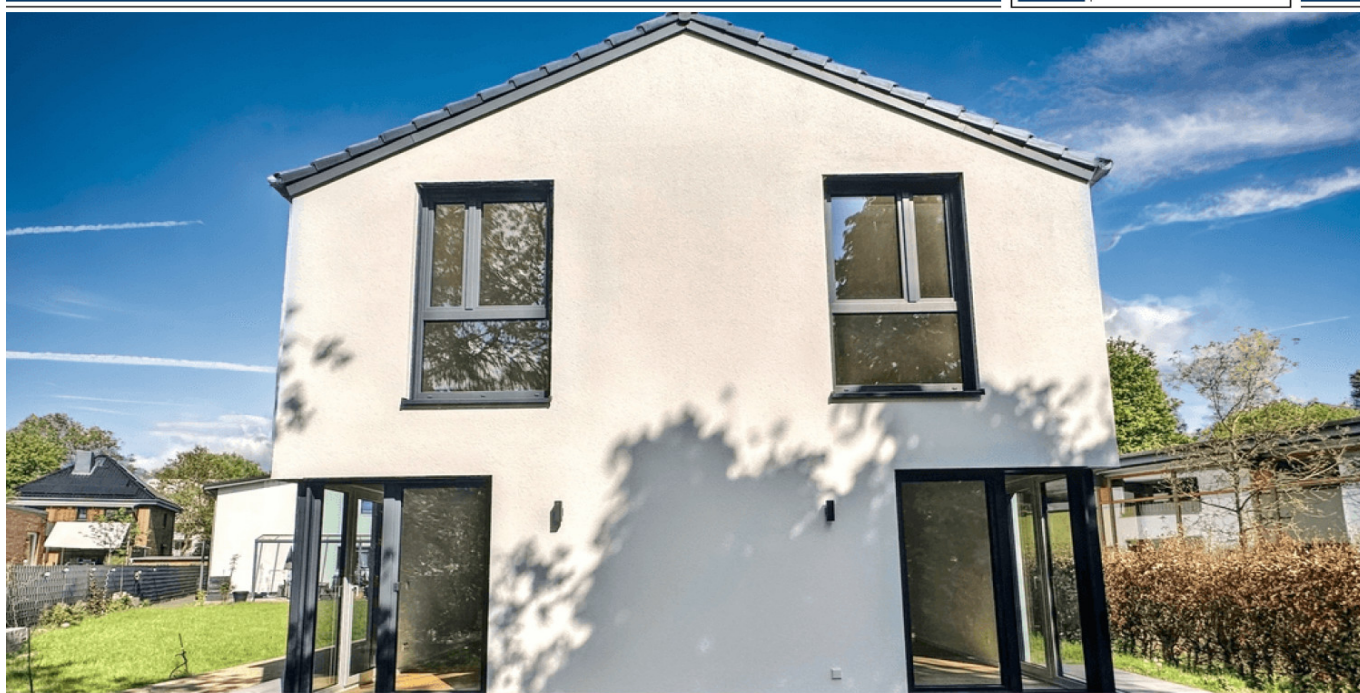


Hamburg – Eidelstedt

Sustainable and healthy living: New building with large garden and west-facing terrace built to KfW 40 Plus standard

Property ID: 25140229



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 606 m²

Property ID: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

At a glance

Property ID	25140229	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 157 m²	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: 25140229 - 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/m²a
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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



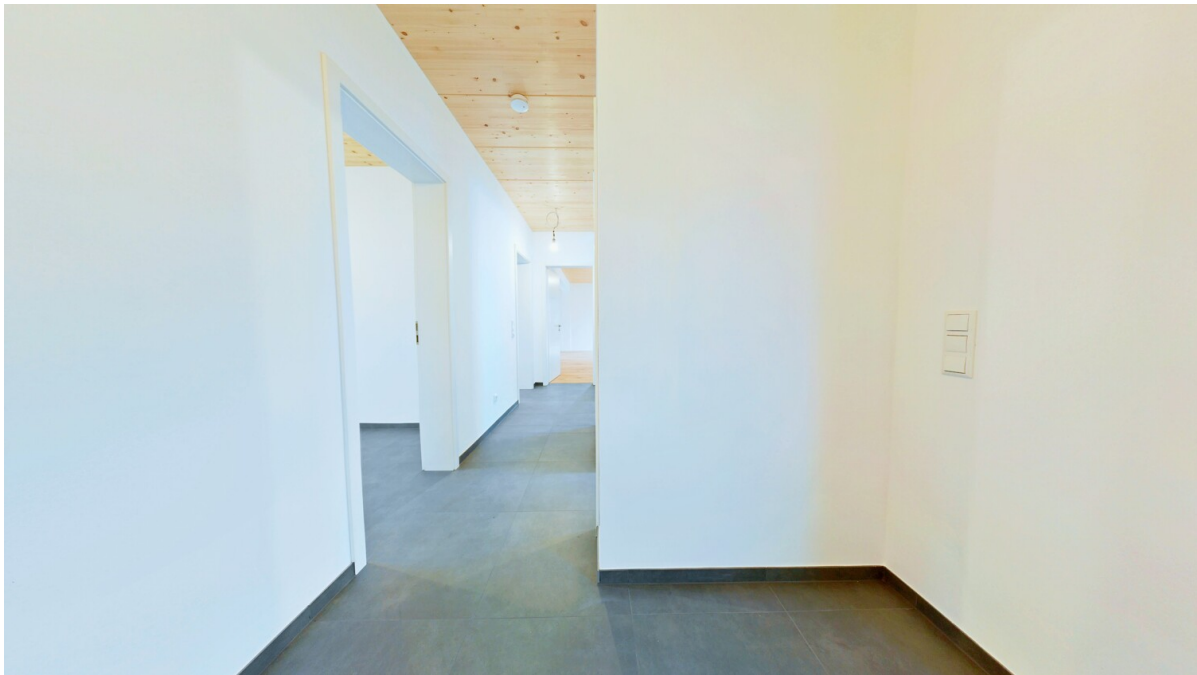
Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



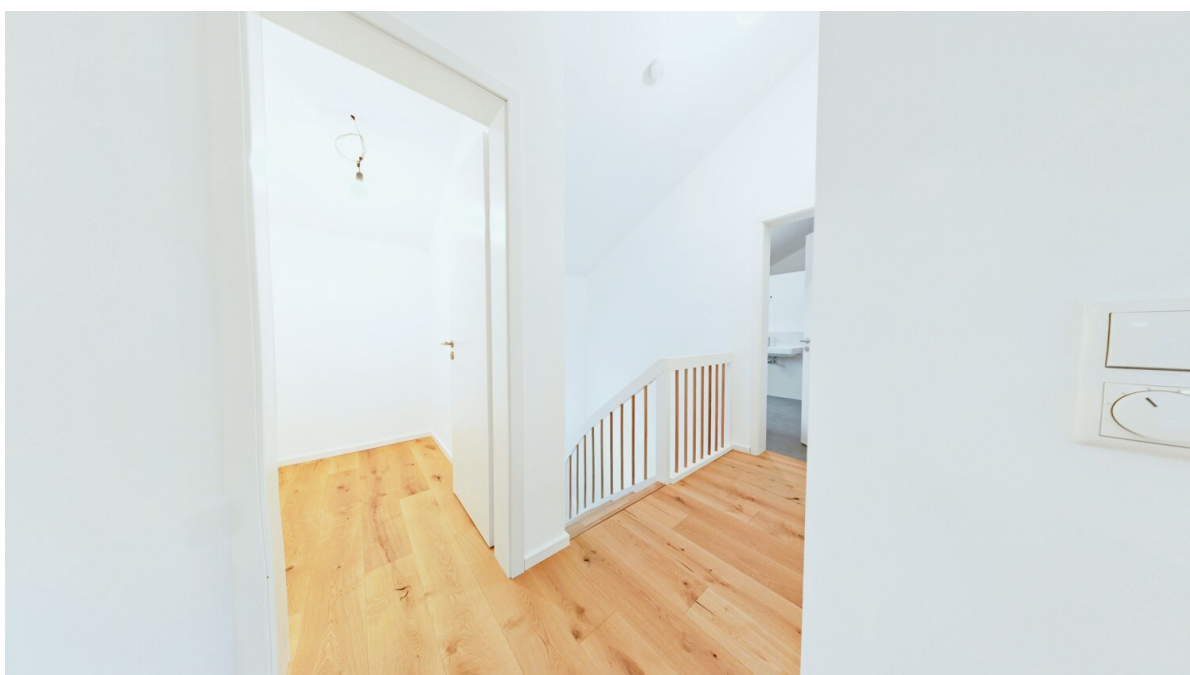
Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



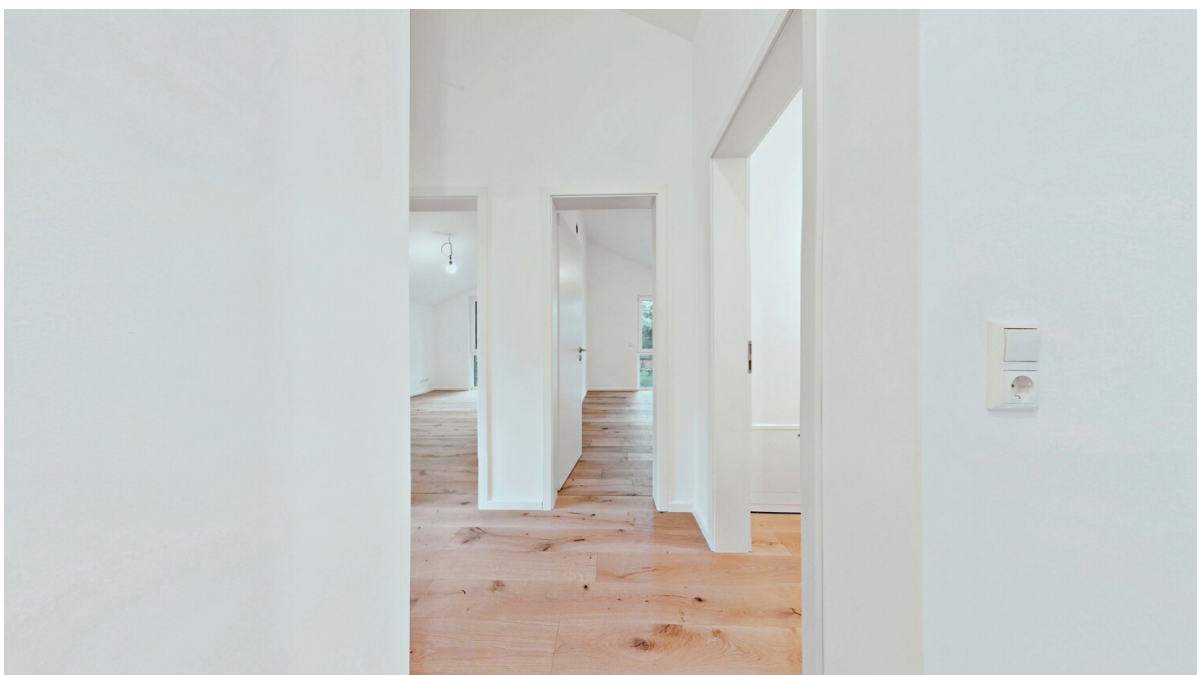
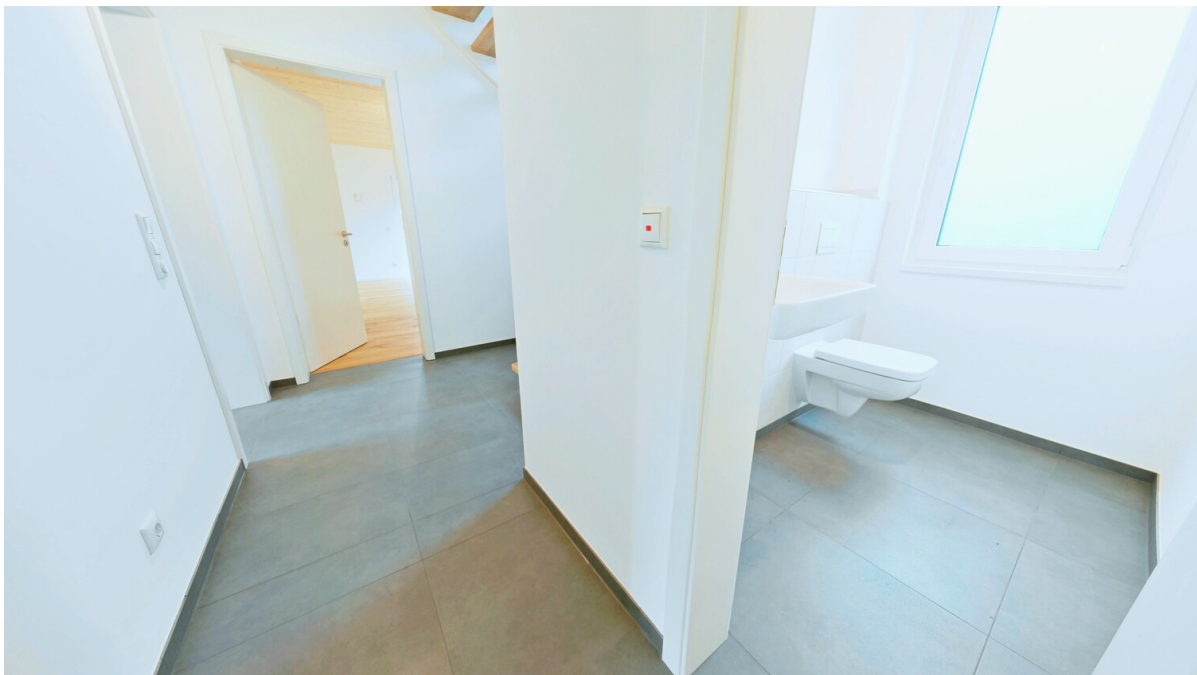
Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Floor plans



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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A first impression

This architecturally appealing semi-detached house, built in 2024, offers approximately 157 m² of living space, modern comfort, energy-efficient construction, and high-quality features. Being the first occupant of this newly built property promises a high standard of living. Constructed using healthy timber frame construction, the house boasts a highly insulated building envelope (energy efficiency class A+), contributing to a balanced indoor climate and sustainably reducing energy costs. Natural building materials, such as sheep's wool and wood wool exterior insulation, meet the highest standards – even for allergy sufferers. With a total of four thoughtfully designed rooms, including three comfortable bedrooms and a well-equipped bathroom, the property fulfills numerous requirements for contemporary living. The generous plot of approximately 606 m² offers diverse possibilities for individual garden design and features a west-facing terrace. Heating is provided by a modern air-to-water heat pump from the renowned brand Nibe, coupled with underfloor heating in all rooms – ensuring comfortable warmth year-round. Triple-glazed windows with electrically operated blinds and shades contribute not only to energy efficiency but also to a pleasant atmosphere. Another highlight is the photovoltaic system with 20 modules and a total output of 7.8 kWp, including an inverter (8 kW) and a bidirectional meter in the utility room. This not only protects the environment but also sustainably reduces utility costs. A central ventilation system with an impressive 90% heat recovery rate ensures a comfortable indoor climate by providing a continuous supply of fresh air. The heart of the house is the open, light-filled living and dining area with direct access to the terrace. The open design allows for the seamless integration of your individual kitchen plans and offers ample space for cooking, dining, and relaxing together. The west-facing terrace extends the living area into nature and invites you to enjoy convivial moments in your own garden. The outdoor parking space on the property is already equipped with a cable connection for a wallbox – ideal for electric vehicle owners or those planning to become one. The interior features are consistently high-end and thoughtfully designed. Here you'll live energy-efficiently, comfortably, and in an attractive setting. The combination of modern technology, sustainable construction, and premium amenities makes this property particularly appealing. See for yourself during a personal viewing and discover the advantages of this exceptional property. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Details of amenities

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmedämmter 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: 25140229 - 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: 25140229 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25140229 - 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