

Hamburg – Eidelstedt

## La sostenibilidad se une a la arquitectura moderna: casa adosada KfW40-Plus con terraza orientada al sur

Número de propiedad: 25140227



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 809.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 449 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25140227                           |
| Superficie habitable  | ca. 157 m²                         |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                  |
| Ocupación a partir de | 08.09.2025                         |
| Habitaciones          | 4                                  |
| Dormitorios           | 3                                  |
| Baños                 | 1                                  |
| Año de construcción   | 2024                               |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 809.000 EUR                                         |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                  |
| Estado de la propiedad | a estrenar                                          |
| Método de construcción | Estructura de madera                                |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Demanda de energía final                            | 7.00 kWh/m²a           |
| Certificado energético válido hasta | 03.05.2033                     | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2023                   |

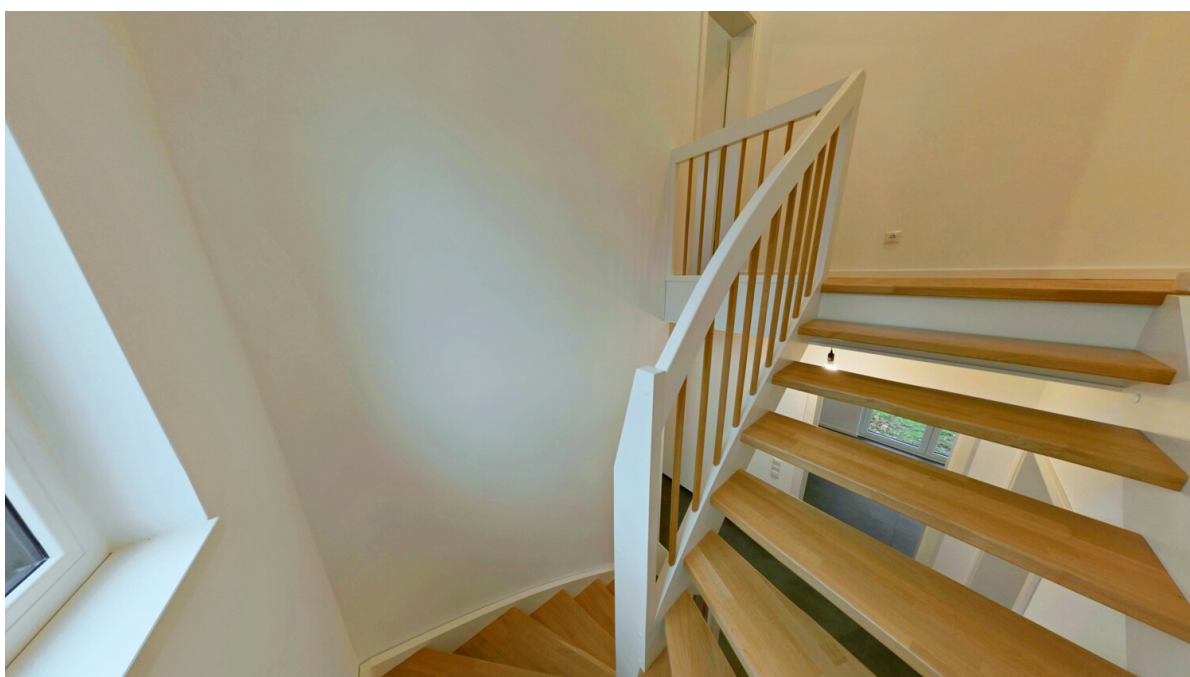
Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



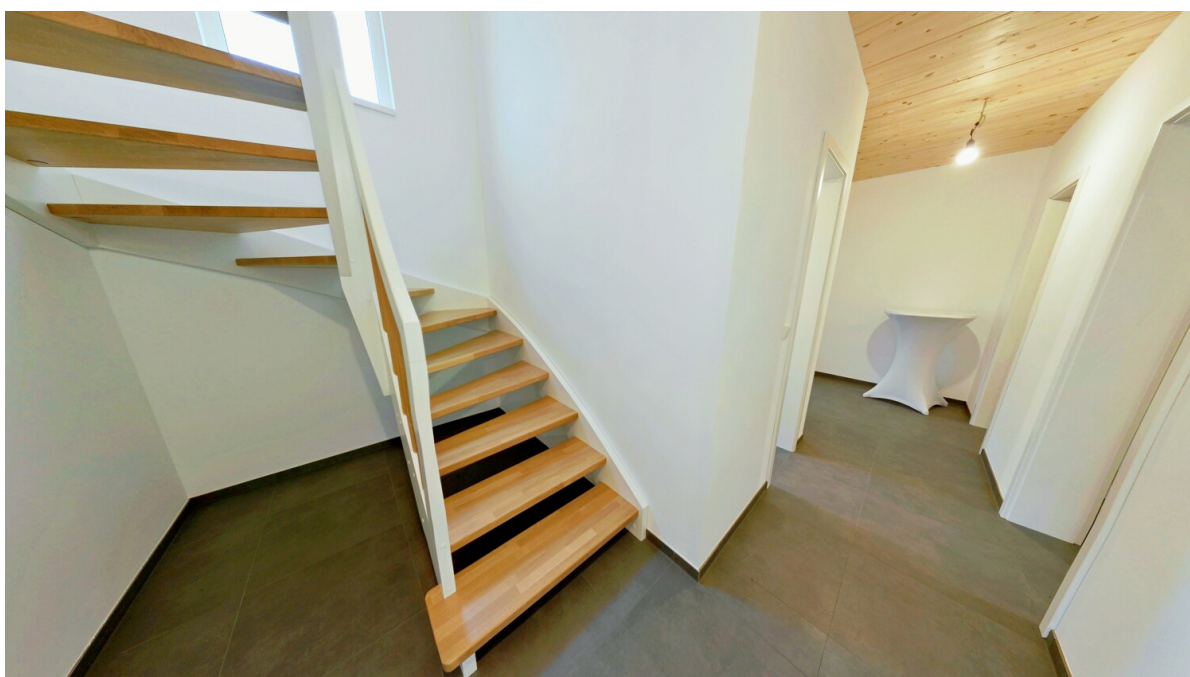
Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. A smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propiedad



**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](http://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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Una primera impresión

Esta moderna casa adosada, terminada en 2024 con una construcción de estructura de madera de alta eficiencia energética, ofrece una vivienda confortable y a estrenar en aproximadamente 157 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 449 m². Los materiales de construcción de alta calidad y los métodos de construcción sostenibles garantizan que esta casa alcance una calificación de eficiencia energética A+ y representa un entorno de vida con visión de futuro. Los materiales de construcción naturales, como el aislamiento exterior de lana de oveja y lana de madera, cumplen con los más altos estándares, incluso para personas alérgicas. La arquitectura impresiona con una distribución clara y espacios amplios. En la planta baja, encontrará un salón-comedor de planta abierta, cuya amplia distribución permite opciones de diseño versátiles y ofrece amplio espacio para una cocina abierta. Los grandes ventanales de triple acristalamiento garantizan una iluminación óptima y crean un ambiente agradable. Todas las ventanas están equipadas con persianas y estores eléctricos, lo que garantiza privacidad y flexibilidad en el control de la luz. El acceso directo a la terraza orientada al sur amplía el espacio habitable al aire libre y ofrece las condiciones ideales para relajarse en los días cálidos. La planta superior ofrece tres dormitorios bien proporcionados, ideales como dormitorios principales, dormitorios infantiles o despachos. Esta planta también cuenta con un moderno baño con grifería de alta calidad y una distribución impecable. Toda la planta baja, incluyendo los dormitorios, está equipada con calefacción por suelo radiante de alta calidad alimentada por una eficiente bomba de calor aire-agua Nibe. La tecnología de construcción de vanguardia garantiza bajos costes operativos y un clima interior confortable: un sistema de ventilación central con recuperación de calor del 90% garantiza aire fresco durante todo el año con alta eficiencia energética. El sistema fotovoltaico de 7,8 kWp, con un inversor de 8 kW y un contador bidireccional en el lavadero, permite la generación de electricidad sostenible y un suministro energético con garantía de futuro. Los acabados de alta calidad son de primera calidad, incluyendo suelos de parqué y azulejos modernos en los baños. Se incluye una plaza de aparcamiento exterior directamente en la propiedad. Esta plaza está equipada con el cableado necesario para un wallbox, lo que permite la cómoda integración de vehículos eléctricos. El diseño de toda la casa prioriza la durabilidad, el confort y el respeto al medio ambiente. Esta casa adosada es ideal para quienes valoran un estilo de vida sostenible, características de alta calidad y una distribución impecable. Le invitamos a concertar una visita para que descubra las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)