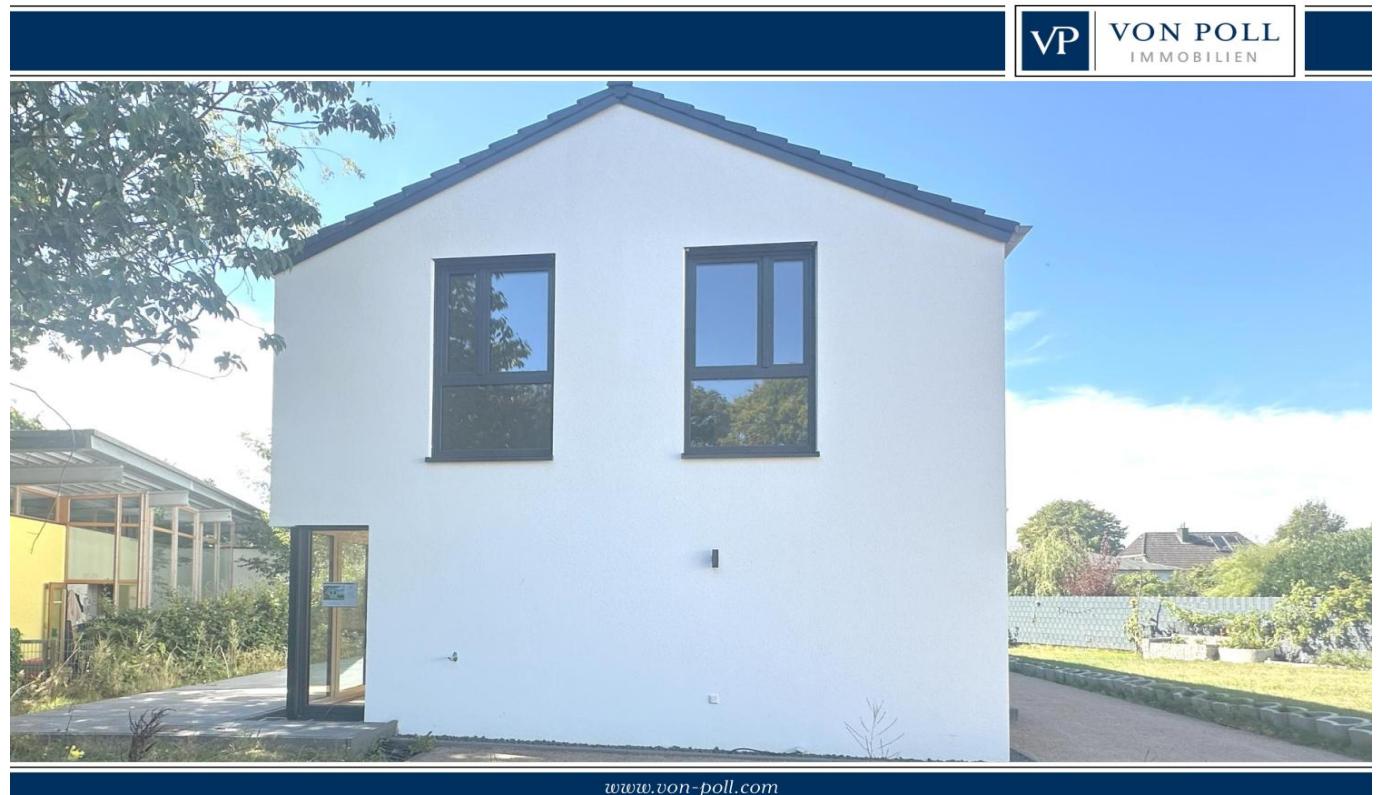


Hamburg – Eidelstedt

Vivienda moderna y ecológica con equipamiento de alta calidad y confort según el estándar KfW 40 Plus

Número de propiedad: 25140228



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m²

Número de propiedad: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25140228	Precio de compra	780.000 EUR
Superficie habitable	ca. 135 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	a estrenar
Ocupación a partir de	08.09.2025	Método de construcción	Estructura de madera
Habitaciones	4	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Dormitorios	3		
Baños	1		
Año de construcción	2024		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25140228 - 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/m ² a
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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



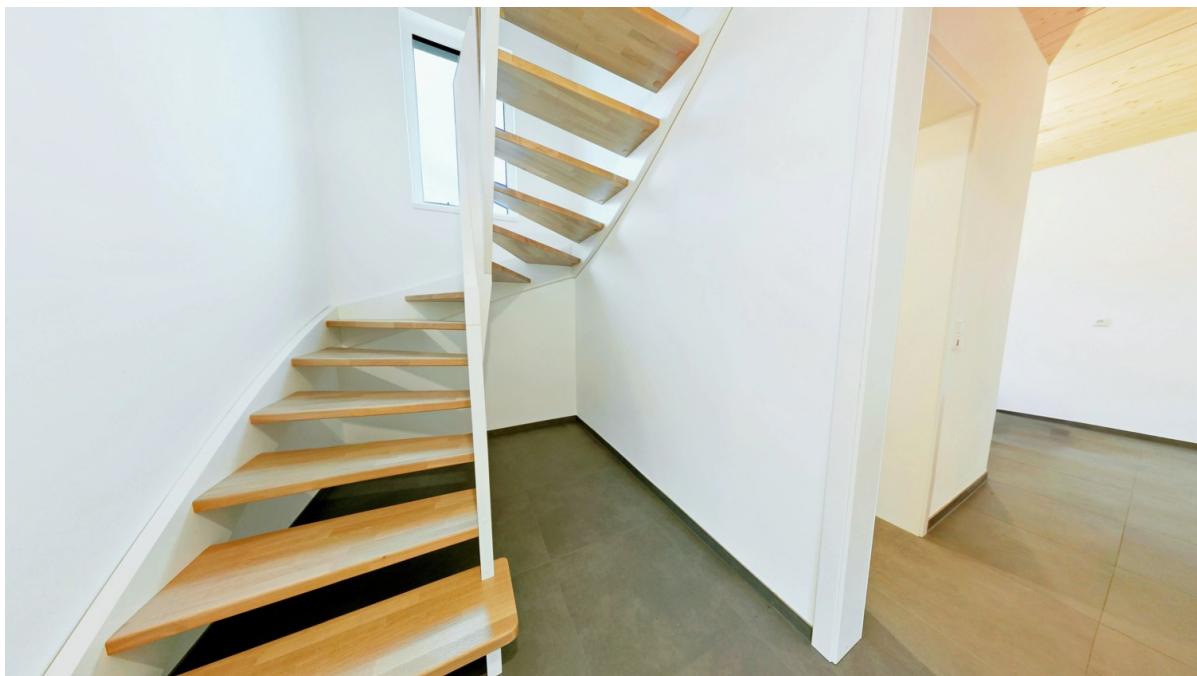
Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



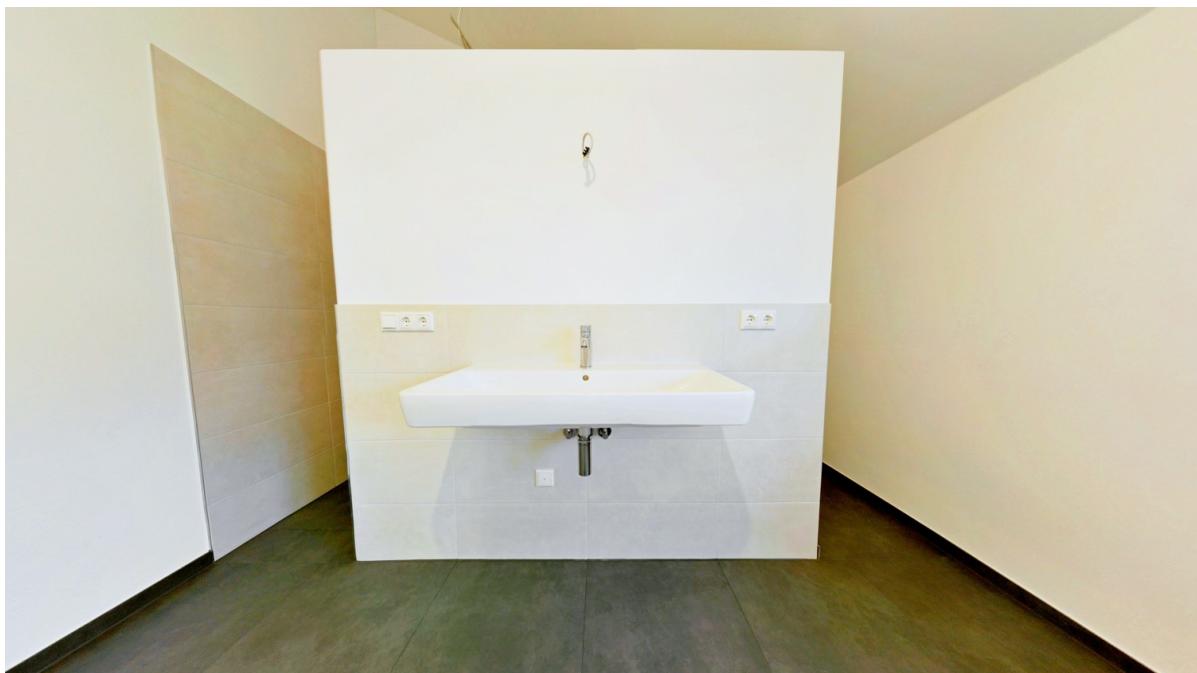
Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad



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

Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Planos de planta

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una primera impresión

Esta moderna casa adosada de nueva construcción, lista para estrenar, ofrece un concepto de vivienda espacioso y bien diseñado en aproximadamente 135 m² de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 404 m². Construida con estructura de madera resistente, según los estándares KfW 40 Plus, la casa presume de tecnología de vanguardia y alta eficiencia energética. La calefacción por suelo radiante combinada con bomba de calor, así como un sistema fotovoltaico con 20 módulos (7,8 kWp) y un contador bidireccional independiente, garantizan una vida con garantía de futuro. El sistema de ventilación central con recuperación de calor del 90% garantiza un clima interior confortable. La distribución incluye cuatro habitaciones, tres de ellas dormitorios, ideal para familias o parejas que necesitan espacio adicional. Un moderno baño completo con ducha a ras de suelo y un aseo de cortesía completan la funcional distribución. En la planta baja, los ventanales de suelo a techo crean un ambiente luminoso. Las persianas y toldos eléctricos ofrecen comodidad y privacidad. Aquí encontrará el espacioso salón-comedor con espacio para una cocina equipada, un aseo de cortesía y un lavadero con un cuarto técnico contiguo. Una escalera de roble abierta conecta elegantemente la planta baja con la planta superior. La planta superior impresiona por su excepcional altura de techo y sus acabados de alta calidad. Los salones y dormitorios cuentan con suelos de parquet de roble, mientras que la cocina y los baños cuentan con azulejos modernos. La terraza orientada al sur es un punto culminante, ideal para relajarse al aire libre. El paisajismo de fácil mantenimiento y una plaza de aparcamiento exterior con cable de carga para wallbox ofrecen mayor comodidad y condiciones ideales para la movilidad eléctrica. El comprador no paga ninguna comisión. Esta casa adosada combina un estilo de vida compacto con tecnología de vanguardia y una alta calidad de vida. Estaremos encantados de ofrecerle una visita virtual de 360° si lo solicita. No dude en contactarnos en cualquier momento para obtener más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25140228 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com