Hamburg – Eidelstedt

Vida sostenible y saludable: Edificio nuevo con amplio jardín y terraza orientada al oeste construido según el estándar KfW 40 Plus

Número de propiedad: 25140229

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 157 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²

Número de propiedad: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25140229
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	899.000 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	03.05.2033
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	7.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

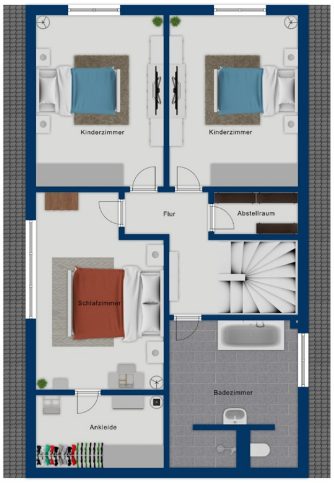
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una primera impresión

Esta atractiva casa adosada, construida en 2024, ofrece aproximadamente 157 m² de espacio habitable, confort moderno, construcción de bajo consumo y acabados de alta calidad. Al ser el primer ocupante de esta propiedad de nueva construcción, se garantiza un alto nivel de vida. Construida con una estructura de madera resistente, la casa cuenta con una envolvente altamente aislante (clase de eficiencia energética A+), lo que contribuye a un clima interior equilibrado y reduce de forma sostenible los costes energéticos. Los materiales de construcción naturales, como la lana de oveja y el aislamiento exterior de lana de madera, cumplen con los más altos estándares, incluso para personas alérgicas. Con un total de cuatro habitaciones cuidadosamente diseñadas, incluyendo tres cómodos dormitorios y un baño completo, la propiedad cumple con numerosos requisitos de la vida contemporánea. La amplia parcela de aproximadamente 606 m² ofrece diversas posibilidades para diseñar el jardín a su gusto y cuenta con una terraza orientada al oeste. La calefacción se realiza mediante una moderna bomba de calor aire-agua de la reconocida marca Nibe, junto con suelo radiante en todas las habitaciones, lo que garantiza un calor agradable durante todo el año. Las ventanas de triple acristalamiento con persianas y estores eléctricos contribuyen no solo a la eficiencia energética, sino también a un ambiente agradable. Otro punto a destacar es el sistema fotovoltaico con 20 módulos y una potencia total de 7,8 kWp, que incluye un inversor (8 kW) y un contador bidireccional en el lavadero. Esto no solo protege el medio ambiente, sino que también reduce de forma sostenible los costes de los servicios públicos. Un sistema de ventilación central con una impresionante tasa de recuperación de calor del 90 % garantiza un clima interior confortable mediante un suministro continuo de aire fresco. El corazón de la casa es el salón-comedor, abierto y luminoso, con acceso directo a la terraza. El diseño abierto permite la integración perfecta de los planos de cocina y ofrece un amplio espacio para cocinar, comer y relajarse juntos. La terraza orientada al oeste extiende el salón hacia la naturaleza e invita a disfrutar de momentos de convivencia en su propio jardín. La plaza de aparcamiento exterior de la propiedad ya está equipada con una conexión por cable para un wallbox, ideal para propietarios de vehículos eléctricos o para quienes planean adquirir uno. El equipamiento interior es de alta gama y está cuidadosamente diseñado. Aquí vivirá de forma eficiente, cómoda y en un entorno atractivo. La combinación de tecnología moderna, construcción sostenible y servicios de primera calidad hace que esta propiedad sea especialmente atractiva. Compruébelo usted mismo durante una visita personal y descubra las ventajas de esta excepcional propiedad. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25140229 - 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