

Hamburg – Eidelstedt

Quand durabilité rime avec architecture moderne : maison jumelée KfW40-Plus avec terrasse exposée plein sud

CODE DU BIEN: 25140227



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 809.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 449 m²

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140227
Surface habitable	ca. 157 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	08.09.2025
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	809.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	7.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

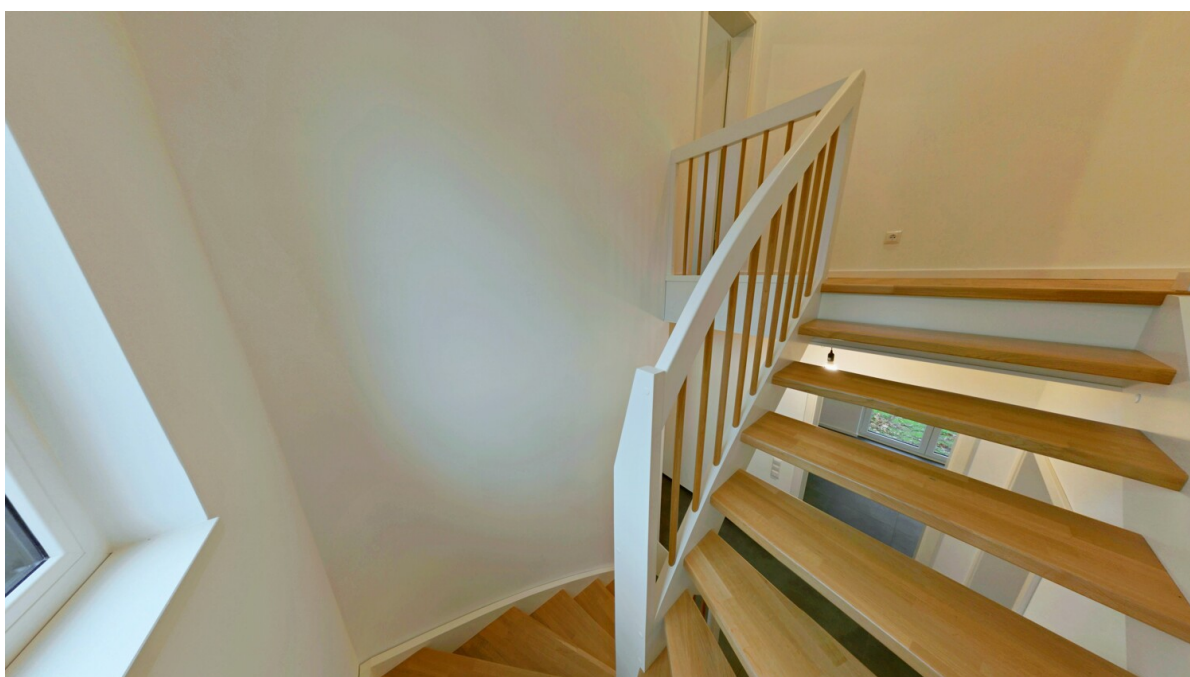
CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



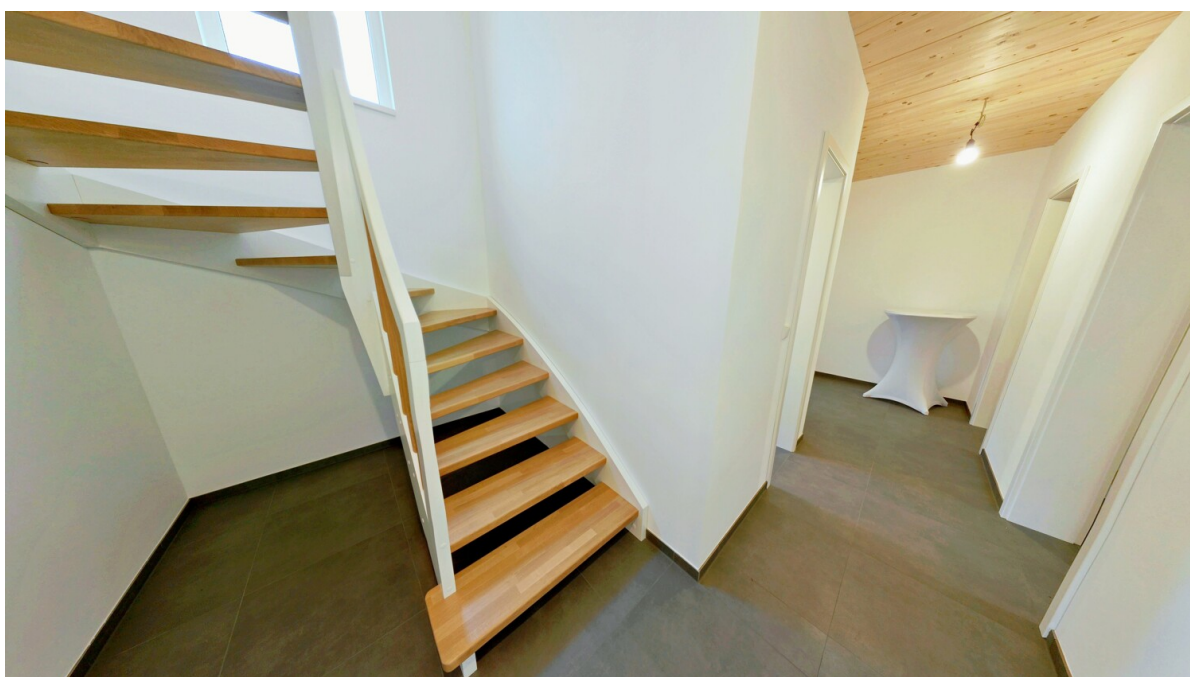
CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Une première impression

Cette maison jumelée moderne, achevée en 2024 selon une construction à ossature bois écoénergétique, offre un confort de vie optimal sur une surface habitable d'environ 157 m² et un terrain d'environ 449 m². Des matériaux de construction de haute qualité et des méthodes de construction durables garantissent à cette maison un classement énergétique A+ et représentent un cadre de vie tourné vers l'avenir. Les matériaux de construction naturels, tels que l'isolation extérieure en laine de mouton et laine de bois, répondent aux normes les plus exigeantes, même pour les personnes allergiques. L'architecture séduit par un plan clair et des pièces aux proportions généreuses. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, dont l'agencement spacieux offre de nombreuses possibilités d'aménagement et un espace suffisant pour une cuisine ouverte. De grandes fenêtres à triple vitrage assurent une luminosité optimale et créent une atmosphère agréable. Toutes les fenêtres sont équipées de stores et de rideaux électriques, garantissant à la fois intimité et flexibilité dans la gestion de la lumière. L'accès direct à la terrasse exposée plein sud prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et offre un cadre idéal pour des moments de détente aux beaux jours. L'étage supérieur comprend trois chambres aux proportions harmonieuses, idéales comme suites parentales, chambres d'enfants ou bureaux. Ce niveau dispose également d'une salle de bains moderne, dotée d'équipements haut de gamme et d'une conception soignée. L'ensemble du rez-de-chaussée, y compris les chambres, est équipé d'un chauffage au sol performant alimenté par une pompe à chaleur air-eau Nibe. Une technologie de pointe garantit des coûts d'exploitation réduits et un confort thermique optimal : un système de ventilation centralisé avec récupération de chaleur à 90 % assure un renouvellement d'air constant tout au long de l'année, avec une efficacité énergétique maximale. Le système photovoltaïque de 7,8 kWc, associé à un onduleur de 8 kW et un compteur bidirectionnel dans la buanderie, permet une production d'électricité durable et un approvisionnement énergétique pérenne. Les finitions haut de gamme, notamment le parquet et le carrelage moderne dans les salles de bains, contribuent à cette qualité. Une place de parking extérieure, attenante à la propriété, est incluse. Elle est équipée du câblage nécessaire pour une borne de recharge, facilitant ainsi l'intégration d'un véhicule électrique. La conception de la maison privilégie la durabilité, le confort et le respect de l'environnement. Cette maison jumelée est idéale pour ceux qui privilégient un mode de vie durable, des prestations haut de gamme et un agencement bien pensé. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0

E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com