

Hamburg – Eidelstedt

# Maison moderne et écologique avec des équipements de haute qualité et un confort conforme à la norme KfW 40 Plus

**CODE DU BIEN: 25140228**



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

**PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 404 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140228	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Première occupation
Disponible à partir du	08.09.2025	Technique de construction	Charpente en bois
Pièces	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	1		
Année de construction	2024		
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



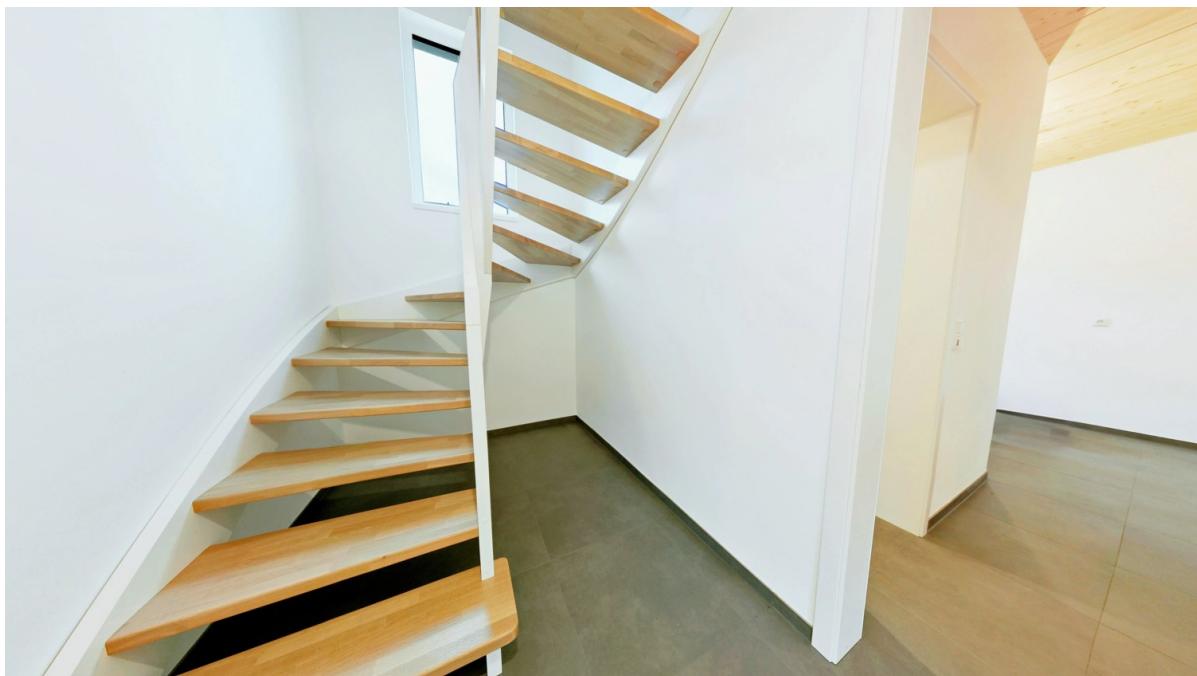
CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

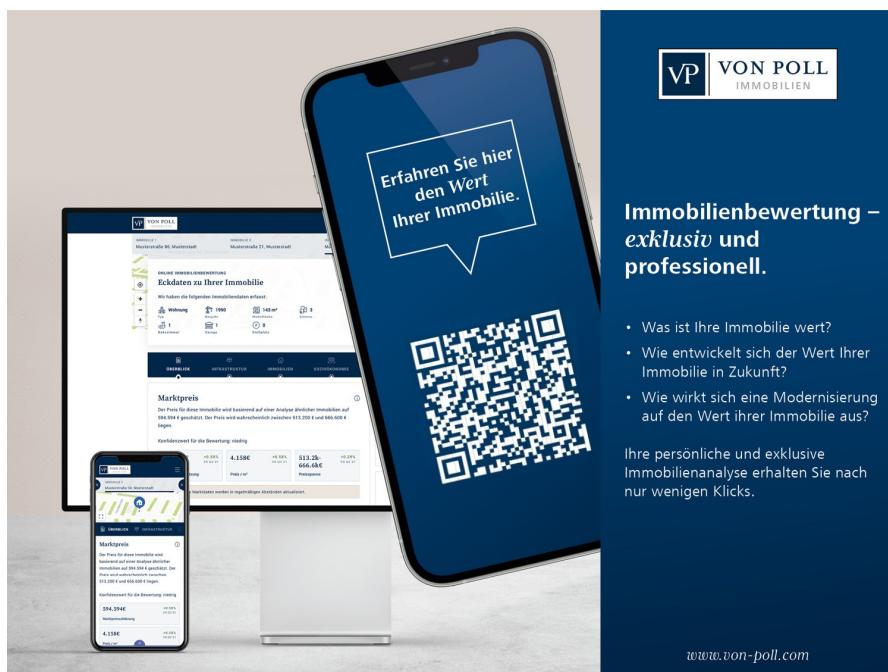
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La propriété



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

### 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.

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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Une première impression

Cette maison jumelée moderne, neuve et prête à être habitée, offre un espace de vie spacieux et bien agencé sur environ 135 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain d'environ 404 m<sup>2</sup>. Construite selon la norme KfW 40 Plus avec une ossature bois saine, elle bénéficie d'une technologie de pointe et d'une haute performance énergétique. Le chauffage au sol associé à une pompe à chaleur, ainsi qu'un système photovoltaïque de 20 modules (7,8 kWc) avec compteur bidirectionnel indépendant, garantissent un confort durable. Le système de ventilation centralisé avec récupération de chaleur à 90 % assure un climat intérieur agréable. La maison comprend quatre pièces, dont trois chambres, idéales pour les familles ou les couples en quête d'espace. Une salle de bain moderne avec douche à l'italienne et des toilettes invités complètent cet agencement fonctionnel. Au rez-de-chaussée, de grandes baies vitrées inondent la maison de lumière naturelle. Stores et rideaux électriques offrent confort et intimité. Vous découvrirez ici un vaste séjour/salle à manger avec cuisine équipée, des toilettes invités et une buanderie attenante à un local technique. Un élégant escalier ouvert en chêne relie le rez-de-chaussée à l'étage. Ce dernier impressionne par sa hauteur sous plafond exceptionnelle et ses finitions haut de gamme. Le séjour et les chambres sont revêtus de parquet en chêne, tandis que la cuisine et les salles de bains sont carrelées de façon moderne. La terrasse exposée plein sud est un atout majeur, idéale pour se détendre en plein air. L'aménagement paysager nécessitant peu d'entretien et une place de parking extérieure avec borne de recharge murale offrent un confort supplémentaire et des conditions idéales pour la mobilité électrique. Aucuns frais d'agence ne sont à la charge de l'acquéreur. Cette maison jumelée allie un espace de vie compact à une technologie de pointe et un confort de vie optimal. Nous serons ravis de vous proposer une visite virtuelle à 360° sur demande. N'hésitez pas à nous contacter pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25140228 - 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: 25140228 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**CODE DU BIEN: 25140228 - 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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

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

---

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