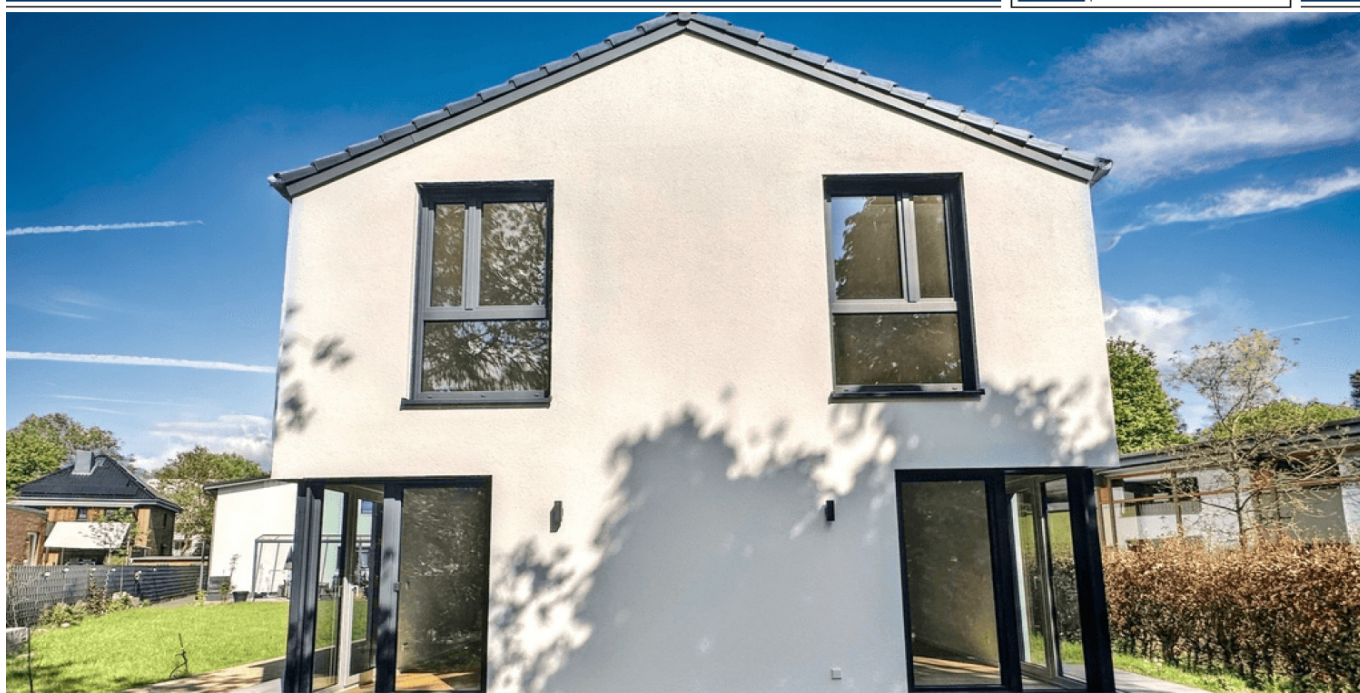


Hamburg – Eidelstedt

Vie durable et saine : Immeuble neuf avec grand jardin et terrasse exposée ouest, construit selon la norme KfW 40 Plus

CODE DU BIEN: 25140229



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 606 m²

CODE DU BIEN: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25140229
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	899.000 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: 25140229 - 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/m²a
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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



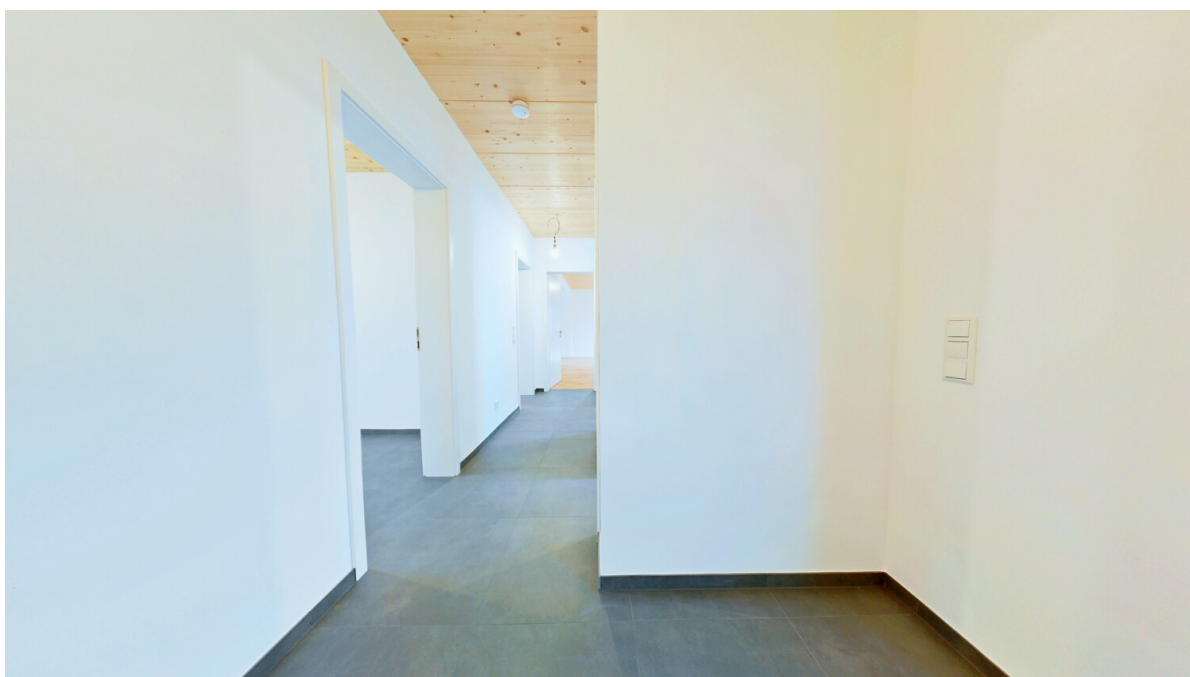
CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



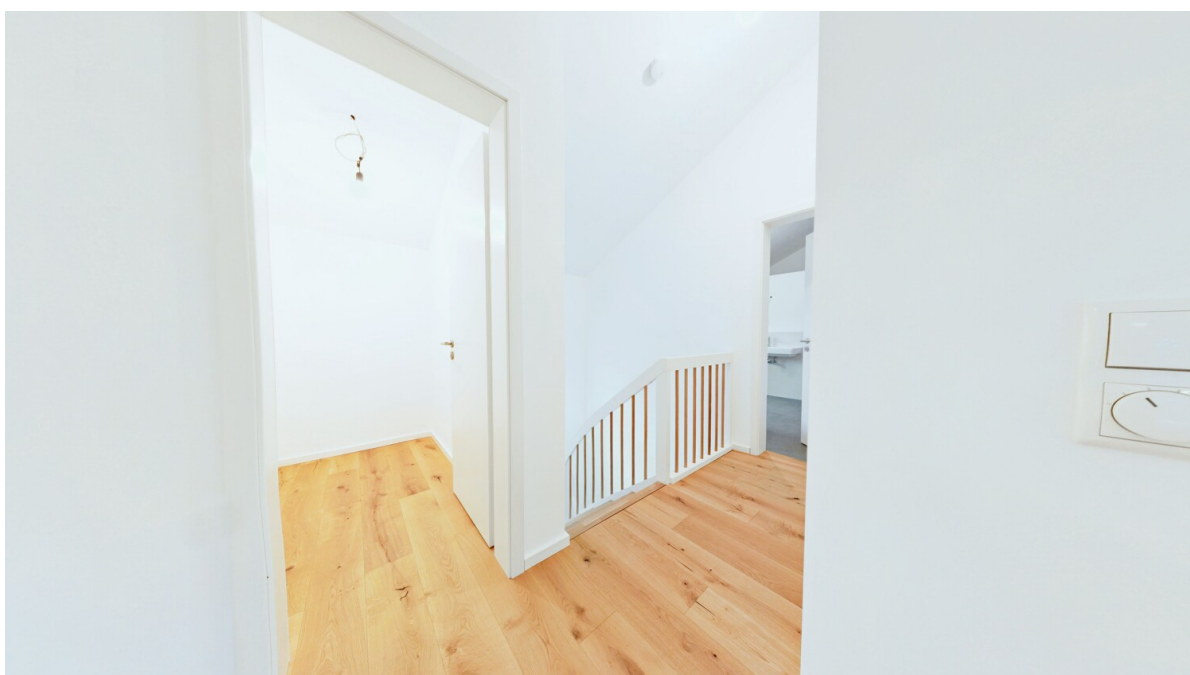
CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



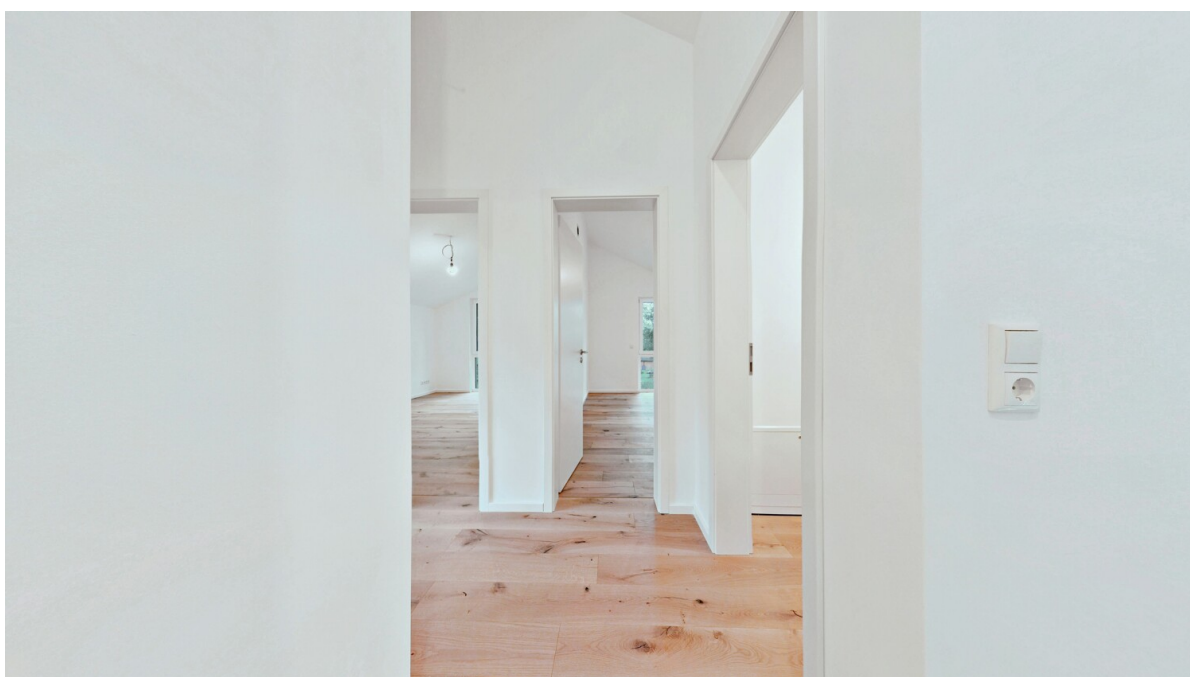
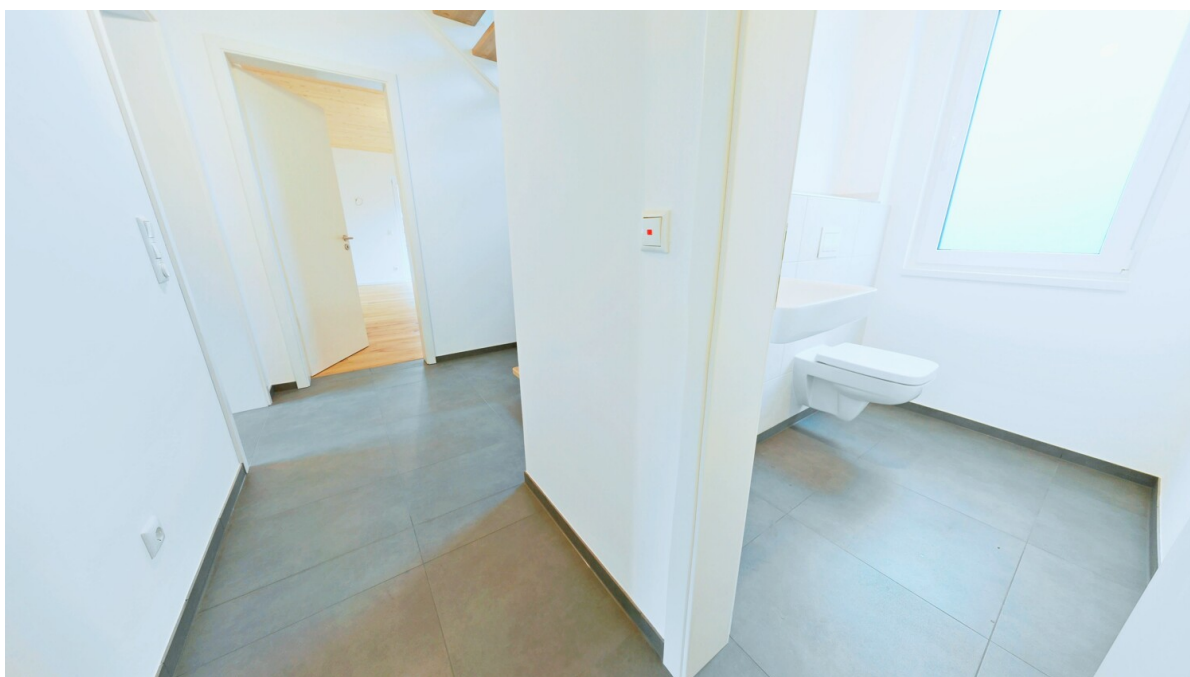
CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



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

CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

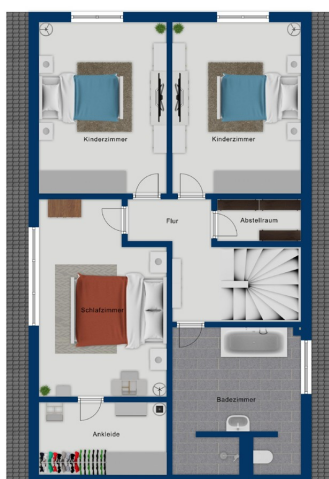
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Une première impression

Cette maison jumelée à l'architecture séduisante, construite en 2024, offre environ 157 m² de surface habitable, un confort moderne, une construction écoénergétique et des prestations haut de gamme. Être le premier occupant de cette maison neuve promet un cadre de vie exceptionnel. Construite selon une structure saine à ossature bois, la maison bénéficie d'une isolation performante (classe énergétique A+), contribuant à un climat intérieur équilibré et à des économies d'énergie durables. Les matériaux de construction naturels, tels que la laine de mouton et la laine de bois pour l'isolation extérieure, répondent aux normes les plus exigeantes, même pour les personnes allergiques. Avec quatre pièces agencées avec soin, dont trois chambres confortables et une salle de bains bien équipée, la maison répond à de nombreux besoins de vie contemporaine. Le généreux terrain d'environ 606 m² offre de multiples possibilités d'aménagement paysager et dispose d'une terrasse exposée ouest. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau moderne de la marque renommée Nibe, associée à un chauffage au sol dans toutes les pièces, garantissant une chaleur agréable en toute saison. Les fenêtres à triple vitrage avec stores et rideaux électriques contribuent non seulement à l'efficacité énergétique, mais aussi à une atmosphère agréable. Autre atout : le système photovoltaïque composé de 20 modules d'une puissance totale de 7,8 kWc, incluant un onduleur (8 kW) et un compteur bidirectionnel dans la buanderie. Ce système préserve l'environnement et réduit durablement les factures d'énergie. Un système de ventilation centralisé, avec un impressionnant taux de récupération de chaleur de 90 %, assure un climat intérieur confortable grâce à un renouvellement constant de l'air. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert et lumineux, comprenant un salon et une salle à manger, avec accès direct à la terrasse. Sa conception ouverte permet une intégration harmonieuse de vos aménagements de cuisine personnalisés et offre un espace généreux pour cuisiner, dîner et se détendre ensemble. La terrasse exposée ouest prolonge l'espace de vie vers la nature et invite à profiter de moments conviviaux dans votre jardin. La place de parking extérieure est déjà équipée d'une borne de recharge murale, idéale pour les propriétaires de véhicules électriques ou ceux qui envisagent d'en acquérir un. Les finitions intérieures sont haut de gamme et conçues avec soin. Ici, vous vivrez de manière écoénergétique, confortable et dans un cadre attrayant. L'alliance de technologies modernes, d'une construction durable et d'équipements haut de gamme rend cette propriété particulièrement séduisante. Venez la découvrir lors d'une visite privée et constatez par vous-même les atouts de ce bien exceptionnel. Nous nous réjouissons de recevoir votre demande !

CODE DU BIEN: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25140229 - 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: 25140229 - 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: 25140229 - 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