

Hamburg – Eidelstedt

Energiatakarékos új ikerház déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25140226



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 313 m²

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés

VP azonosító	25140226
Hasznos lakótér	ca. 135 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérheto	08.09.2025
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2024
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	699.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Teljes energiaigény	7.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



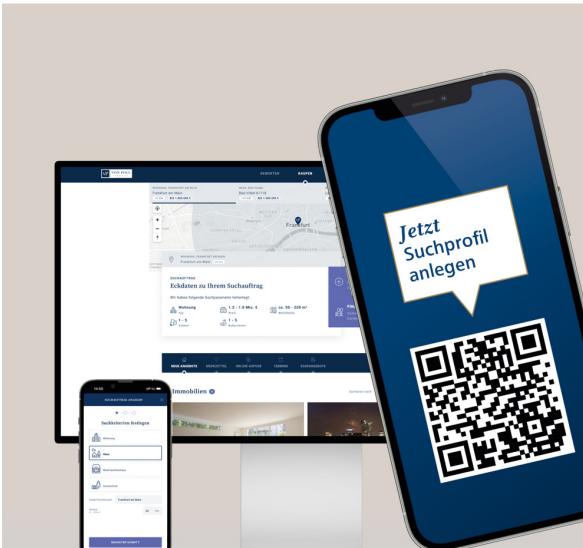
VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az elso benyomás

Ez a modern, újonnan épült ikerház azonnal beköltözheto, tágas és jól megtervezett életteret kínál körülbelül 135 m² lakótéren és körülbelül 313 m²-es telken. A KfW 40 Plus szabványoknak megfelelo, egészséges favázas szerkezettel épült ház a legmodernebb technológiával és magas energiahatékonysággal büszkélkedhet. A padlófutés hosszattyúval kombinálva, valamint a 20 modulból (7,8 kWp) álló fotovoltaikus rendszer és egy különálló kétirányú mero biztosítja a jövöbiztos életet. A 90%-os hovisszanyeréssel rendelkezo központi szelloztetorendszer kellemes beltéri klímát biztosít. Az elrendezés négy szobát foglal magában, amelyek közül három hálószoba – ideális családok vagy párok számára, aiknek extra helyre van szükségük. A modern, teljes fürdoszoba zuhanyzóval és vendég-WC-vel teszi teljessé a funkcionális alaprajzot. A földszinten túlnyomórészt padlótól a mennyezetig éro ablakok világos lékgört teremtenek. Az elektromos napellenzok és rolók kényelmet és magánéletet biztosítanak. Itt található a tágas nappali és étkezo, ahol egy beépített konyha, egy vendég-WC és egy háztartási helyiség található, valamint egy hozzá tartozó muszaki helyiség. Egy nyitott tölgyfa lépcső stílusosan köti össze a földszintet az emeettel. Az emelet kivételes belmagassággal és kiváló minőségu kivitelezéssel lenyugözo. A nappalikban és a hálószobákban tölgyfa parkettát fektettek, míg a konyhában és a fürdoszobákban modern csempék találhatók. A déli fekvésű terasz különösen vonzó – tökéletes a szabadtéri pihenéshez. Az alacsony karbantartási igényű kert és a fali töltökábellel ellátott kültéri parkolóhely további kényelmet és ideális feltételeket kínál az elektromos mobilitás számára. A vevonek nem kell jutalékot fizetnie. Ez az ikerház a kompakt lakhatást a legmodernebb technológiával és a magas életminoséggel ötvözi. Kérésre szívesen biztosítunk Önnek 360°-os virtuális túrát. Kérjük, bármikor forduljon hozzánk bizalommal további információkért vagy megtékinés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg

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

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com