

Hamburg – Eidelstedt

# Energiatakarékos új ikerház déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25140226



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 313 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25140226
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	08.09.2025
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	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	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	7.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP 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](http://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:

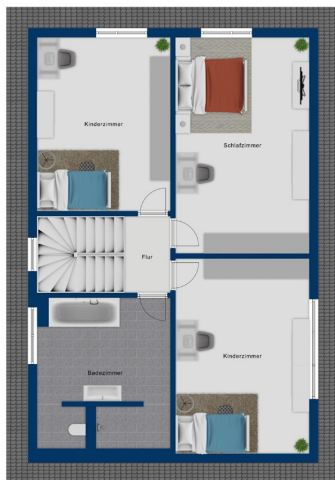
T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

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

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Alaprajzok





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 első benyomás

Ez a modern, újonnan épült ikerház azonnal beköltözhető, tágas és jól megtervezett életteret kínál körülbelül 135 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 313 m<sup>2</sup>-es telken. A KfW 40 Plus szabványoknak megfelelő, egészséges favázis szerkezettel épült ház a legmodernebb technológiával és magas energiahatékonysággal büszkélkedhet. A padlófűtés szivattyúval kombinálva, valamint a 20 modulból (7,8 kWp) álló fotovoltai rendszer és egy különálló kétirányú mére biztosítja a jövőbiztos életet. A 90%-os hőszigeteléssel rendelkező központi szellőztetőrendszer kellemes beltéri klímát biztosít. Az elrendezés négy szobát foglal magában, amelyek közül három hálószoba – ideális családok vagy párok számára, akiknek extra helyre van szükségük. A modern, teljes fürdőszoba zuhanyzóval és vendég-WC-vel teszi teljessé a funkcionális alaprajzot. A földszinten túlnyomórészt padlótól a mennyezetig érő ablakok világos légkört teremtenek. Az elektromos napellenzők és rolók kényelmet és magánéletet biztosítanak. Itt található a tágas nappali és étkező, ahol egy beépített konyha, egy vendég-WC és egy háztartási helyiség található, valamint egy hozzá tartozó műszaki helyiség. Egy nyitott tölgyfa lépcső stílusosan köti össze a földszintet az emelettel. Az emelet kivételes belmagassággal és kiváló minőségű kivitelezéssel lenyűgöző. A nappaliban és a hálószobákban tölgyfa parkettát fektettek, míg a konyhában és a fürdőszobákban modern csempék találhatók. A déli fekvésű terasz különösen vonzó – tökéletes a szabadidő pihenéséhez. Az alacsony karbantartási igényű kert és a fali töltőkábelrel ellátott kültéri parkolóhely további kényelmet és ideális feltételeket kínál az elektromos mobilitás számára. A vevőknek nem kell jutalékot fizetniük. Ez az ikerház a kompakt lakhatást a legmodernebb technológiával és a magas életminőséggel ötvözi. Kérésre szívesen biztosítunk Önnek 360°-os virtuális túrát. Kérjük, bármikor forduljon hozzánk bizalommal további információkért vagy megtekintés egyeztetése érdekében.

VP azonosító: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Részletes felszereltség

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmegeämmter 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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.

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](mailto:hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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