

Hamburg – Eidelstedt

# Fenntarthatóság találkozik a modern építészettel: KfW40-Plus ikerház déli fekvésű terasszal

VP azonosító: 25140227



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

VÉTELÁR: 809.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 449 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Áttekintés

VP azonosító	25140227
Hasznos lakótér	ca. 157 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	809.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25140227 - 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



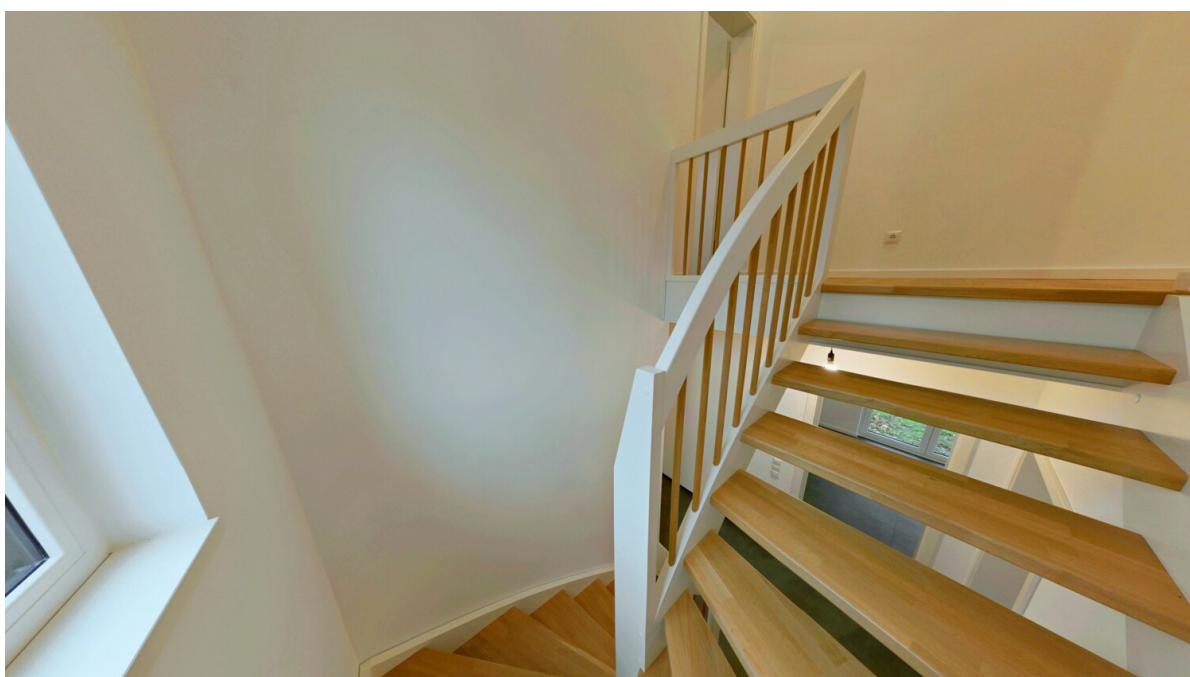
VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

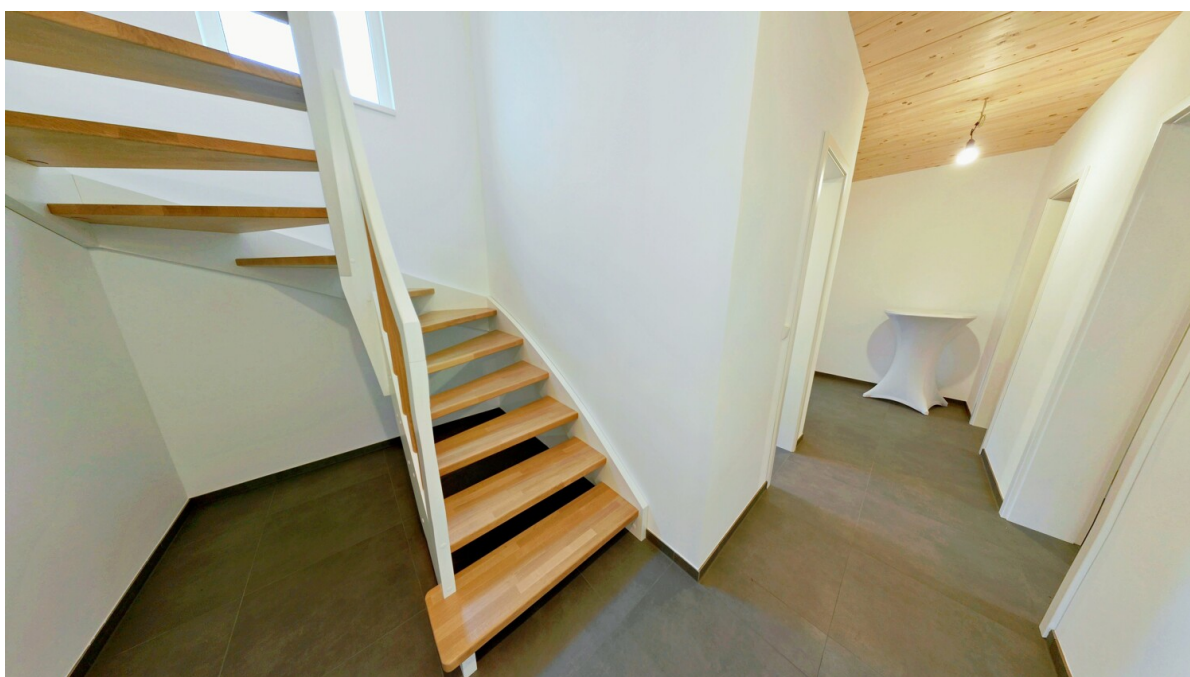
## Az ingatlan





VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan






VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan





VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az ingatlan



**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.

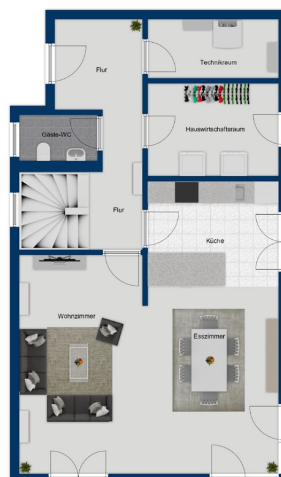
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

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

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

VP azonosító: 25140227 - 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: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Az első benyomás

Ez a modern, 2024-ben energiatakarékos favázis szerkezettel épült ikerház kényelmes, vadonatúj életteret kínál körülbelül 157 m<sup>2</sup> lakóterületen és körülbelül 449 m<sup>2</sup>-es telken. A kiváló minőségű építőanyagok és a fenntartható építési módszerek biztosítják, hogy a ház elérje az A+ energiahatékonysági besorolást, és jövőorientált lakókörnyezetet képvisel. A természetes építőanyagok, mint például a juhgyapjúból és fagyapotból készült külső szigetelés, megfelelnek a legmagasabb szabványoknak – még az allergiások számára is. Az építészet letisztult alaprajzzal és nagyvonalú arányú helyiségekkel nyugodt le. A földszinten egy nyitott terü nappali és étkező található, amelynek tágas elrendezése sokoldalú kialakítási lehetőségeket kínál, és bőséges helyet kínál egy nyitott konyha számára. A nagy, háromrétegu üvegezésű ablakok optimális fényviszonyokat biztosítanak, és kellemes lakókörnyezetet teremtenek. Minden ablak elektromos működtetésű redonyokkal és árnyékolókkal van felszerelve, amelyek garantálják a magánéletet és a rugalmasságot a fényszabályozásban. A déli fekvésű teraszra való közvetlen kijárat kiterjeszti a kültéri lakóteret, és ideális feltételeket biztosít a pihentető összejövetelekhez a meleg napokon. A felső szinten három arányos hálószoba található, amelyek ideálisak fő hálószobának, gyerekszobának vagy dolgozószobának. Ezen a szinten található egy modern fürdőszoba is, kiváló minőségű berendezéssel és jól megtervezett elrendezéssel. A teljes földszint, beleértve a hálószobákat is, kiváló minőségű padlófűtéssel van felszerelve, amelyet egy hatékony Nibe levegő-víz hőszivattyú működtet. A legmodernebb épülettechnológia alacsony üzemeltetési költségeket és kellemes beltéri klímát biztosít: a 90%-os hővisszanyerésű központi szellőztetőrendszer egész évben friss levegőt garantál magas energiahatékonysággal. A beépített 7,8 kWp-s fotovoltaikus rendszer 8 kW-os inverterrel és a háztartási helyiségben található kétirányú mérővel lehetővé teszi a fenntartható villamosenergia-termelést és a jövőbiztos energiaellátást. A kiváló minőségű burkolatok prémium színvonalúak, beleértve a parkettát és a modern csempéket a fürdőszobákban. Egy kültéri parkolóhely közvetlenül a telken található. Ez a hely fel van szerelve a fali dobozhoz szükséges vezetékekkel, lehetővé téve az elektromos járművek kényelmes integrálását. A ház teljes kialakítása a tartósságot, a lakhatási kényelmet és a környezetbarát jelleget helyezi előtérbe. Ez az ikerház ideális azok számára, akik értékelik a fenntartható életmódot, a magas minőségű szolgáltatásokat és a jól megtervezett alaprajzot. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Részletes felszereltség

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmegeämmter 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

**VP azonosító: 25140227 - 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: 25140227 - 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: 25140227 - 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)