

Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140227



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 809.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 449 m²

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés

VP azonosító	25140227
Hasznos lakótér	ca. 157 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	08.09.2025
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	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	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

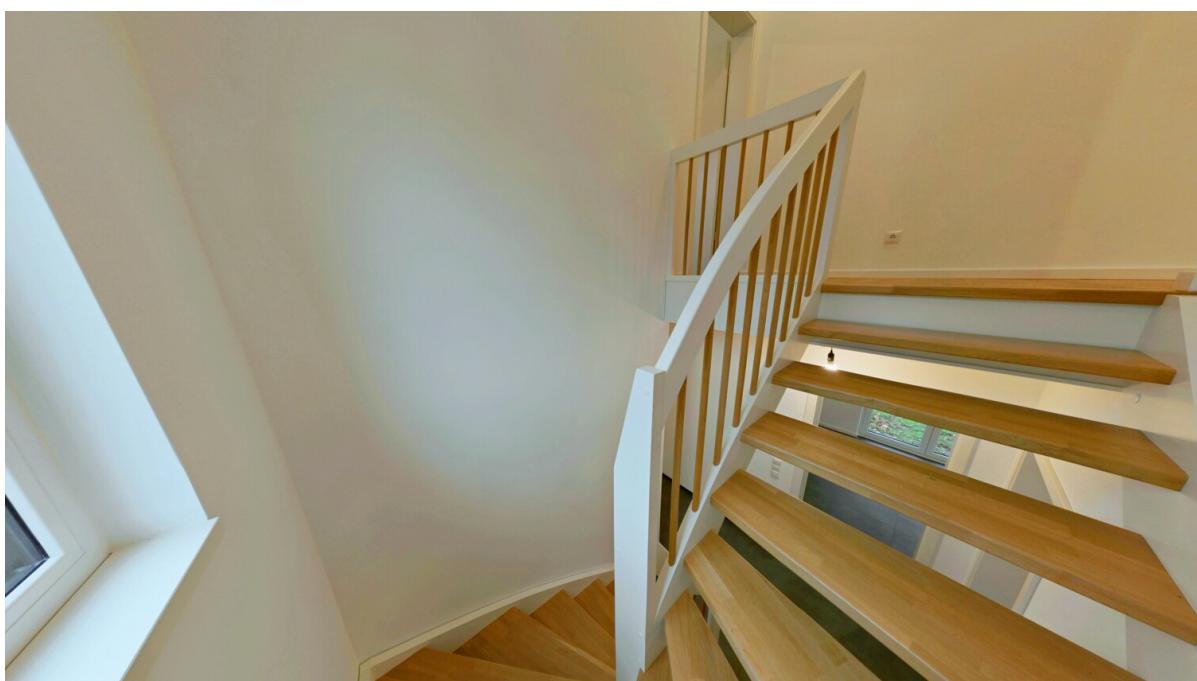
VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



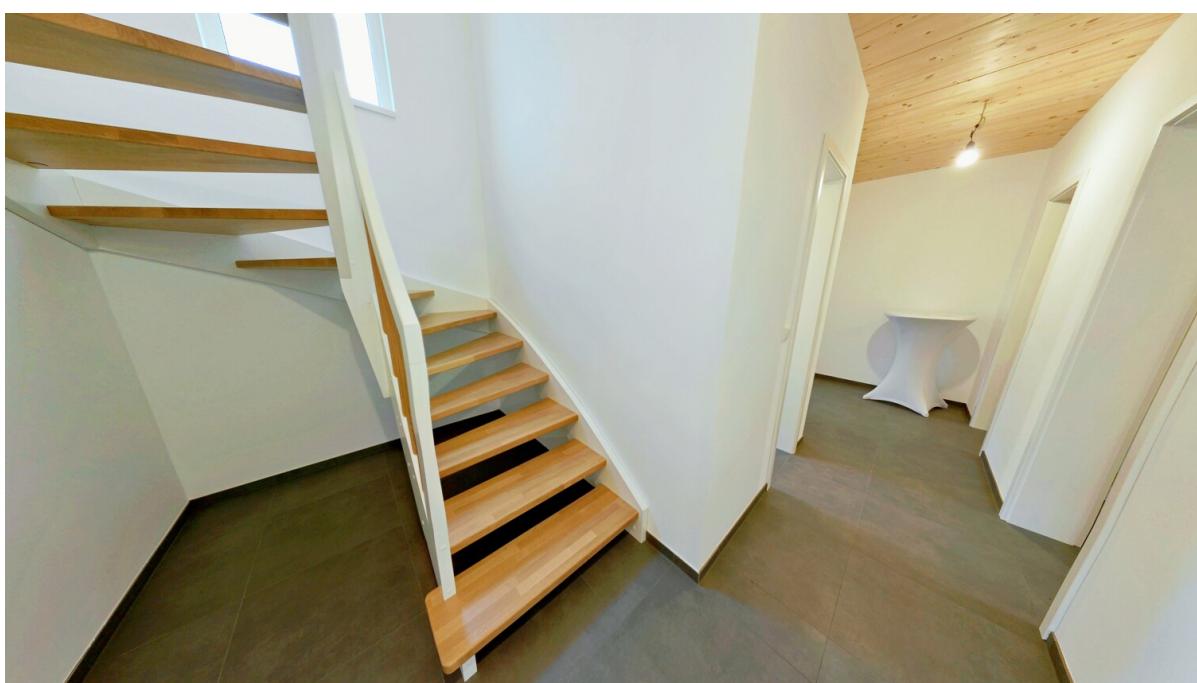
VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



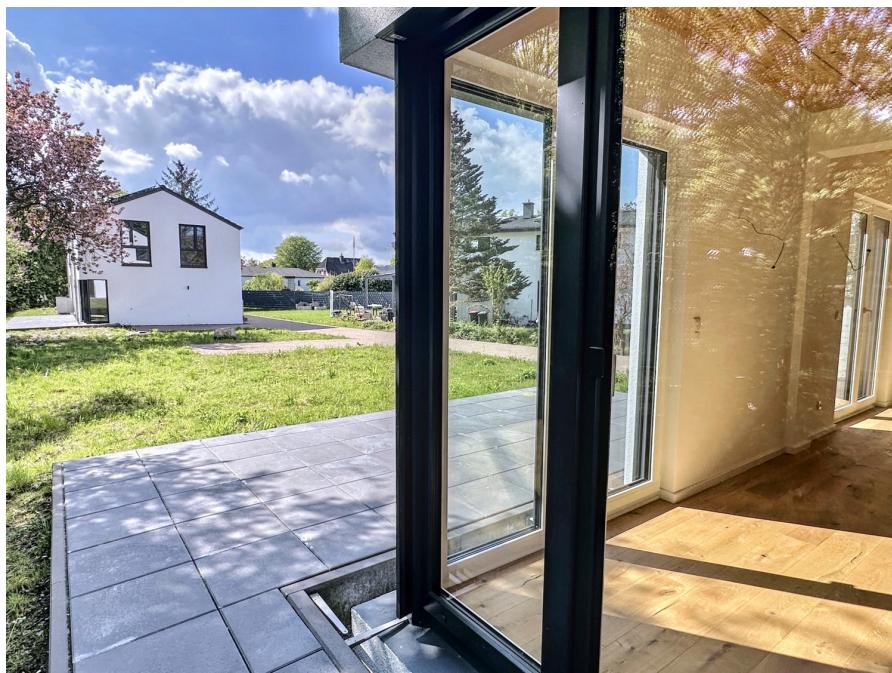
VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

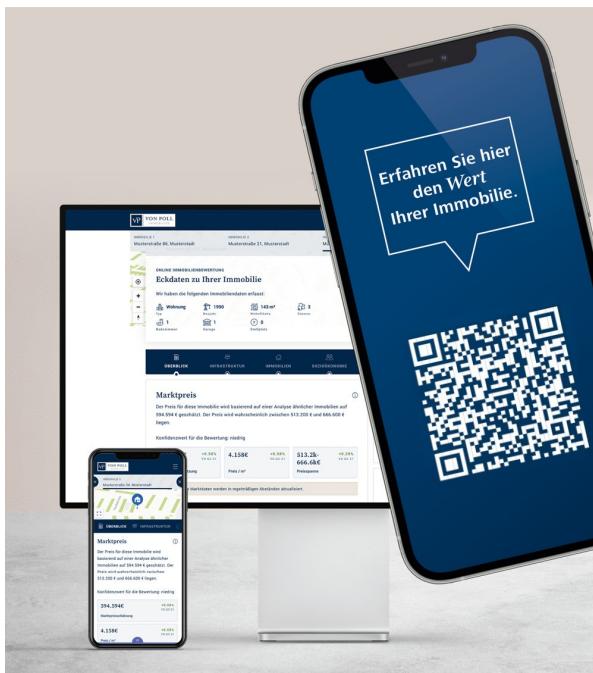
Az ingatlan



A composite image featuring a laptop, a smartphone, and a QR code. The laptop screen displays a real estate search interface with filters and a map. The smartphone screen shows a similar interface with a speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white. At the bottom of the panel, smaller text reads "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the very bottom of the panel, the website address "www.von-poll.com" is visible.

VP azonosító: 25140227 - 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

VP | 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

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

Az elso benyomás

Ez a modern, 2024-ben energiatakarékos favázas szerkezettel épült ikerház kényelmes, vadonatúj életteret kínál körülbelül 157 m² lakóterületen és körülbelül 449 m²-es telken. A kiváló minőségu építőanyagok és a fenntartható építési módszerek biztosítják, hogy a ház elérje az A+ energiahatékonysági besorolást, és jövoorientált lakókörnyezetet képvisel. A természetes építőanyagok, mint például a juhgyapjúból és fagyapotból készült külso szigetelés, megfelelnek a legmagasabb szabványoknak – még az allergiások számára is. Az építészet letisztult alaprajzzal és nagyvonalú arányú helyiségekkel nyugoz le. A földszinten egy nyitott teru nappali és étkezo található, amelynek tágas elrendezése sokoldalú kialakítási lehetőségeket kínál, és boséges helyet kínál egy nyitott konyha számára. A nagy, háromrétegű üvegezésű ablakok optimális fényviszonyokat biztosítanak, és kellemes lakókörnyezetet teremtenek. minden ablak elektromos működtetésű redonyökkel 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 fo hálószobának, gyerekszobának vagy dolgozószobának. Ezen a szinten található egy modern fürdoszoba is, kiváló minőségu berendezéssel és jól megtervezett elrendezéssel. A teljes földszint, beleértve a hálószobákat is, kiváló minőségi padlófutással van felszerelve, amelyet egy hatékony Nibe levego-víz hosszívattyú működtet. A legmodernebb épülettechnológia alacsony üzemeltetési költségeket és kellemes beltéri klímát biztosít: a 90%-os hovisszanyerésű központi szelloztetrendszer egész évben friss leveget garantál magas energiahatékonysággal. A beépített 7,8 kWp-s fotovoltaikus rendszer 8 kW-os inverterrel és a háztartási helyiségekben található kétirányú műrovel lehetővé teszi a fenntartható villamosenergia-termelést és a jövőbiztos energiaellátást. A kiváló minőségi burkolatok prémium színvonalúak, beleértve a parkettát és a modern csempekötőt a fürdoszobákban. Egy kültéri parkolóhely közvetlenül a telken található. Ez a hely fel van szerelve a fali dobozhoz szükséges vezetékekkel, lehetővé téve az elektromos jármuvek 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 minőségi szolgáltatásokat és a jól megtervezett alaprajzot. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Minden a helyszínről

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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com