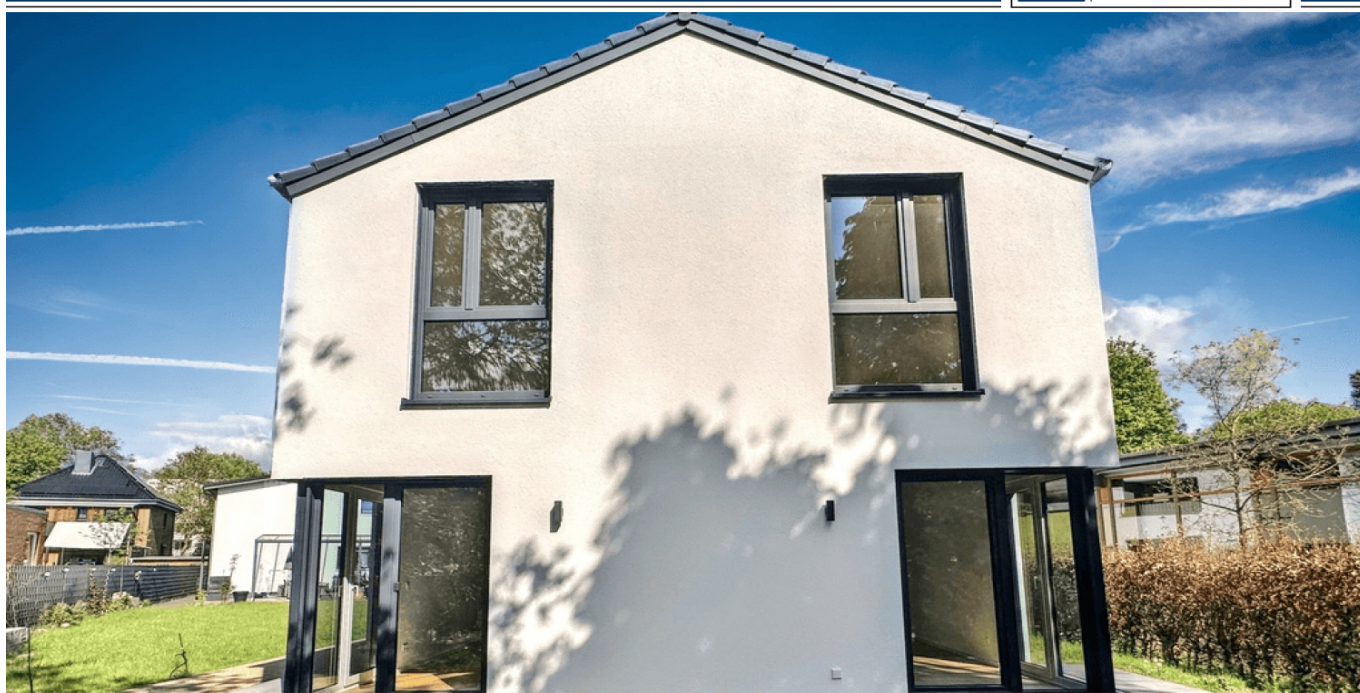


Hamburg – Eidelstedt

Fenntartható és egészséges életmód: Új épület nagy kerttel és nyugati fekvésű terasszal, KfW 40 Plus szabvány szerint építve

VP azonosító: 25140229



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 157 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 606 m²

VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

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

VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Áttekintés

VP azonosító	25140229
Hasznos lakótér	ca. 157 m ²
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	899.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



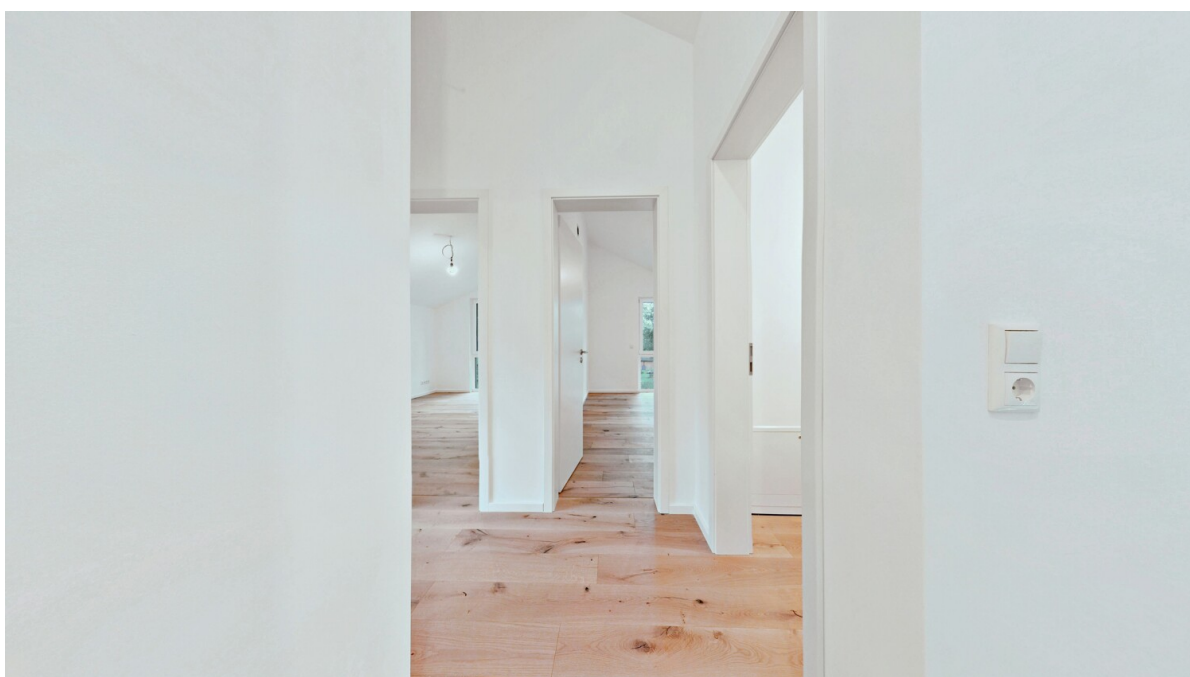
VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Az első benyomás

Ez az építészeti vonzó, 2024-ben épült ikerház körülbelül 157 m² lakóteret, modern kényelmet, energiatakarékos kivitelezést és magas minőségű szolgáltatásokat kínál. Az újonnan épült ingatlan első lakójaként magas életszínvonalat ígér. Az egészséges favázis szerkezettel épült ház kiválóan szigetelt épületburkolattal (A+ energiahatékonysági osztály) büszkélkedhet, amely hozzájárul a kiegyensúlyozott belső klímához és a fenntartható energiaköltségek csökkentéséhez. A természetes építőanyagok, mint például a juhgyapjú és a fagyapot külső szigetelés, megfelelnek a legmagasabb szabványoknak – még allergiások számára is. Összesen négy gondosan megtervezett szobájával, köztük három kényelmes hálószobával és egy jól felszerelt fürdőszobával az ingatlan számos modern életviteli igényt kielégít. A nagyméretű, körülbelül 606 m²-es telek változatos lehetőségeket kínál az egyedi kerttervezéshez, és nyugatra néző terasszal rendelkezik. A futást a neves Nibe márka modern levegő-víz szivattyúja biztosítja, minden helyiségben padlófűtéssel kiegészítve – így egész évben kellemes meleget biztosítva. A háromrétegu üvegezésű ablakok elektromos redonyokkal és árnyékolókkal nemcsak az energiahatékonysághoz, hanem a kellemes légkörhöz is hozzájárulnak. További kiemelkedő tulajdonság a 20 modulból álló, 7,8 kWp összteljesítményű fotovoltaikus rendszer, amely magában foglal egy invertert (8 kW) és egy kétirányú méretet a háztartási helyiségben. Ez nemcsak a környezetet védi, hanem fenntartható módon csökkenti a közüzemi költségeket is. A lenyugó, 90%-os hovászanyerési aránnyal rendelkező központi szellőztetőrendszer a folyamatos friss levegőellátás révén biztosítja a kellemes beltéri klímát. A ház szíve a nyitott, világos nappali és étkező, közvetlen teraszkapcsolattal. A nyitott kialakítás lehetővé teszi az egyéni konyhai tervek zökkenőmentes integrálását, és bőséges helyet kínál a közös főzéshez, étkezéshez és pihenéshez. A nyugati fekvésű terasz kiterjeszti a lakóteret a természetbe, és meghívja Önt, hogy kellemes pillanatokat töltsön el saját kertjében. A telken található kültéri parkolóhely már fel van szerelve egy fali töltőállomáshoz való kábelcsatlakozással – ideális elektromos járműtulajdonosok vagy azok számára, akik azzá szeretnének válni. A belső tér következetesen magas színvonalú és átgondoltan megtervezett. Itt energiahatékonyan, kényelmesen és vonzó környezetben élhet. A modern technológia, a fenntartható építés és a prémium szolgáltatások kombinációja teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. Győződjön meg róla személyesen egy személyes megtekintés során, és fedezze fel ennek a kivételes ingatlannak az előnyeit. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25140229 - 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: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25140229 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com