

Hamburg – Eidelstedt

# Nuova casa bifamiliare a risparmio energetico con terrazza esposta a sud

Codice oggetto: 25140226



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 313 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25140226
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	08.09.2025
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	7.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



**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:

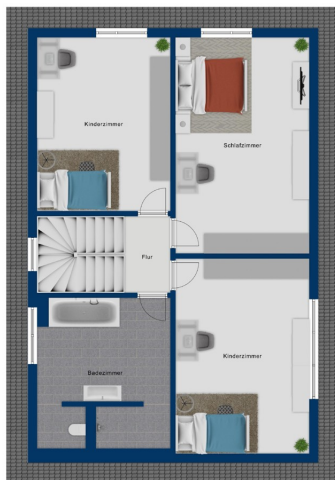
T.: +49 (0)40 - 80 00 85 16 0

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

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare di nuova costruzione, pronta per essere abitata, offre un concetto abitativo spazioso e ben progettato su circa 135 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 313 m<sup>2</sup>. Costruita con una struttura in legno salubre secondo gli standard KfW 40 Plus, la casa vanta tecnologie all'avanguardia e un'elevata efficienza energetica. Il riscaldamento a pavimento combinato con una pompa di calore, così come un impianto fotovoltaico con 20 moduli (7,8 kWp) e un contatore bidirezionale separato, garantiscono una vita a prova di futuro. Il sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore al 90% garantisce un clima interno confortevole. La disposizione comprende quattro stanze, tre delle quali sono camere da letto, ideali per famiglie o coppie che necessitano di spazio extra. Un moderno bagno completo con cabina doccia e un WC per gli ospiti completano la planimetria funzionale. Al piano terra, le finestre a tutta altezza creano un'atmosfera luminosa. Tende da sole e tapparelle elettriche offrono comfort e privacy. Qui troverete l'ampia zona giorno e pranzo con spazio per una cucina attrezzata, un bagno per gli ospiti e una lavanderia con annesso locale tecnico. Un'elegante scala a vista in rovere collega il piano terra al piano superiore. Il piano superiore colpisce per l'eccezionale altezza del soffitto e le finiture di alta qualità. Il parquet in rovere è stato posato nei soggiorni e nelle camere da letto, mentre la cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle moderne. La terrazza esposta a sud è un punto di forza, perfetta per rilassarsi all'aperto. Il giardino a bassa manutenzione e un posto auto esterno con cavo di ricarica wallbox offrono ulteriore comfort e condizioni ideali per la mobilità elettrica. Non è prevista alcuna commissione da parte dell'acquirente. Questa casa bifamiliare combina spazi abitativi compatti con tecnologie all'avanguardia e un'elevata qualità della vita. Saremo lieti di fornirvi un tour virtuale a 360° su richiesta. Non esitate a contattarci in qualsiasi momento per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25140226 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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