

Hamburg – Eidelstedt

## La sostenibilità incontra l'architettura moderna: casa bifamiliare KfW40-Plus con terrazza esposta a sud

Codice oggetto: 25140227



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

PREZZO D'ACQUISTO: 809.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 449 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25140227 - 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: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25140227              |
| Superficie netta    | ca. 157 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     | 809.000 EUR                                        |
| Casa                  | Porzioni di bifamiliari                            |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione                                  |
| Tipologia costruttiva | legno                                              |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 7.00 kWh/m²a                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 03.05.2033                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |



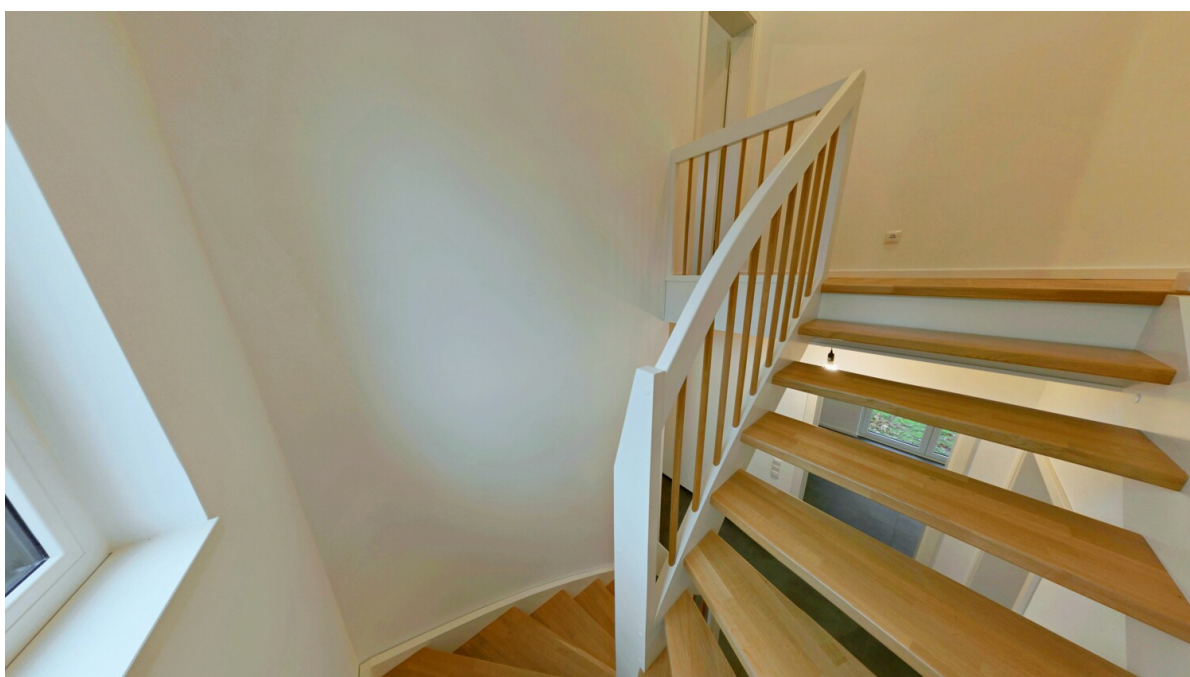
Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

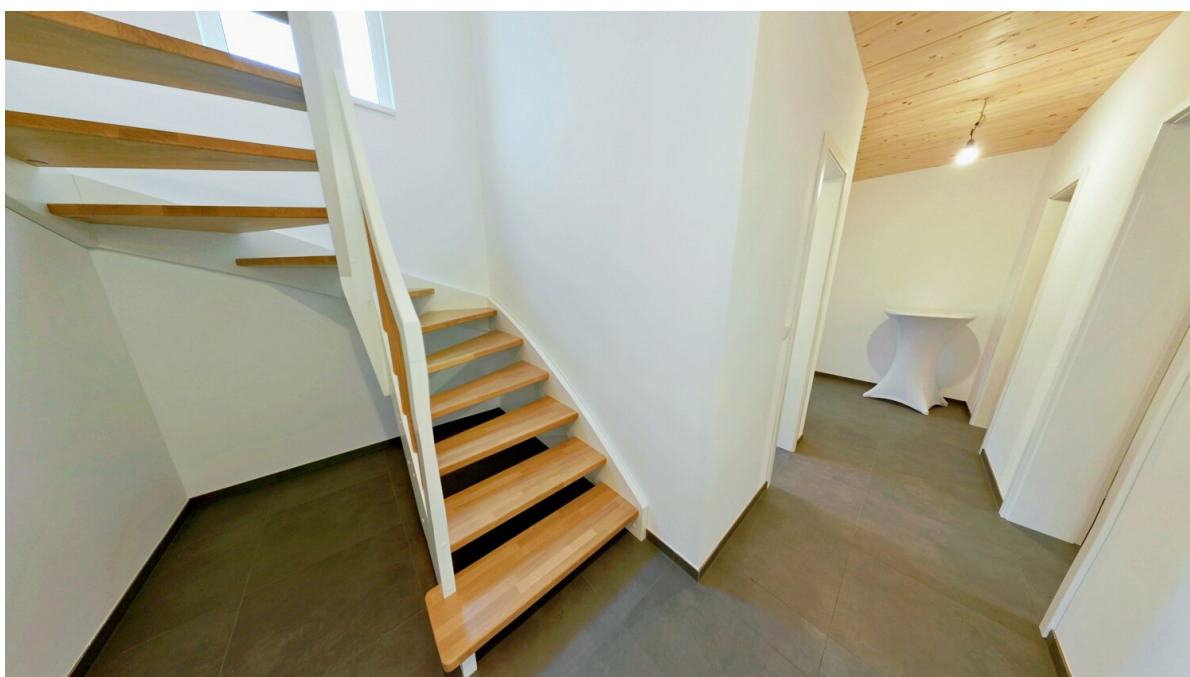
## La proprietà





Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà



Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## La proprietà





Codice oggetto: 25140227 - 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: 25140227 - 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: 25140227 - 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: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Una prima impressione

Questa moderna casa bifamiliare, completata nel 2024 con struttura in legno a risparmio energetico, offre un ambiente abitativo confortevole e completamente nuovo su circa 157 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 449 m<sup>2</sup>. Materiali edili di alta qualità e metodi di costruzione sostenibili garantiscono a questa casa la classe energetica A+ e rappresentano un ambiente abitativo orientato al futuro. Materiali da costruzione naturali, come l'isolamento esterno in lana di pecora e lana di legno, soddisfano i più elevati standard, anche per chi soffre di allergie. L'architettura colpisce per la planimetria chiara e gli ambienti generosi. Al piano terra si trovano una zona giorno e pranzo open space, la cui ampia disposizione consente versatili opzioni di progettazione e offre ampio spazio per una cucina a vista. Ampie finestre con tripli vetri garantiscono condizioni di illuminazione ottimali e creano una piacevole atmosfera abitativa. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle e veneziane elettriche, che garantiscono privacy e flessibilità nella regolazione della luce. L'accesso diretto alla terrazza esposta a sud estende lo spazio abitativo all'esterno e offre le condizioni ideali per rilassarsi in compagnia nelle giornate calde. Il piano superiore offre tre camere da letto ben proporzionate, ideali come camere da letto padronali, camerette o uffici. Questo livello dispone anche di un bagno moderno con sanitari di alta qualità e una disposizione ben progettata. L'intero piano terra, comprese le camere da letto, è dotato di riscaldamento a pavimento di alta qualità alimentato da un'efficiente pompa di calore aria-acqua Nibe. Le tecnologie edilizie all'avanguardia garantiscono bassi costi di esercizio e un clima interno confortevole: un sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore al 90% garantisce aria fresca tutto l'anno con un'elevata efficienza energetica. L'impianto fotovoltaico da 7,8 kWp installato con un inverter da 8 kW e un contatore bidirezionale nel locale tecnico consente una produzione di energia elettrica sostenibile e un approvvigionamento energetico a prova di futuro. Le finiture di alta qualità in tutti gli ambienti sono di alta qualità, tra cui pavimenti in parquet e piastrelle moderne nei bagni. È incluso un posto auto esterno direttamente nella proprietà. Questo spazio è dotato del cablaggio necessario per una wallbox, consentendo una comoda integrazione di veicoli elettrici. L'intera progettazione della casa privilegia la durata, il comfort abitativo e il rispetto dell'ambiente. Questa casa bifamiliare è ideale per chi apprezza la sostenibilità ambientale, le finiture di alta qualità e una planimetria ben progettata. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25140227 - 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: 25140227 - 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: 25140227 - 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)