

Hamburg – Eidelstedt

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

Codice oggetto: 25140227



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 809.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 449 m²

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
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: 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

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

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

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 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 449 m². 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/(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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com