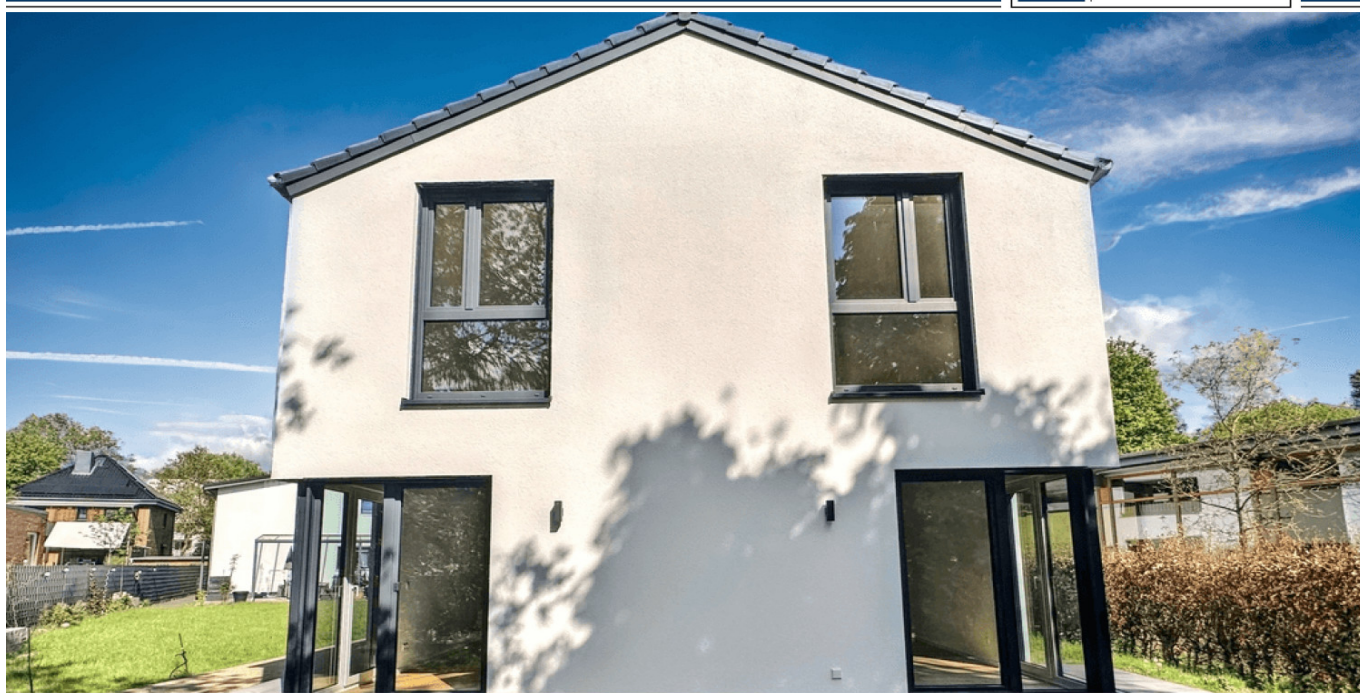


Hamburg – Eidelstedt

Vivere in modo sostenibile e sano: nuovo edificio
con ampio giardino e terrazza esposta a ovest,
costruito secondo lo standard KfW 40 Plus

Codice oggetto: 25140229



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 606 m²

Codice oggetto: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25140229
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	899.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



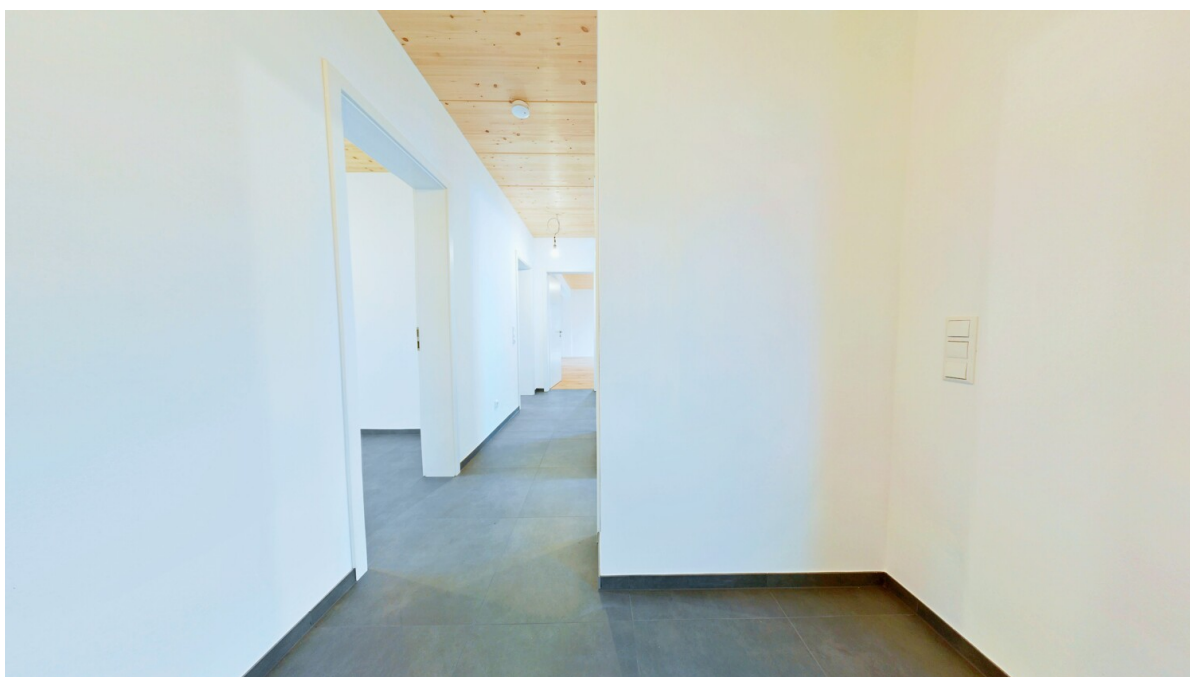
Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



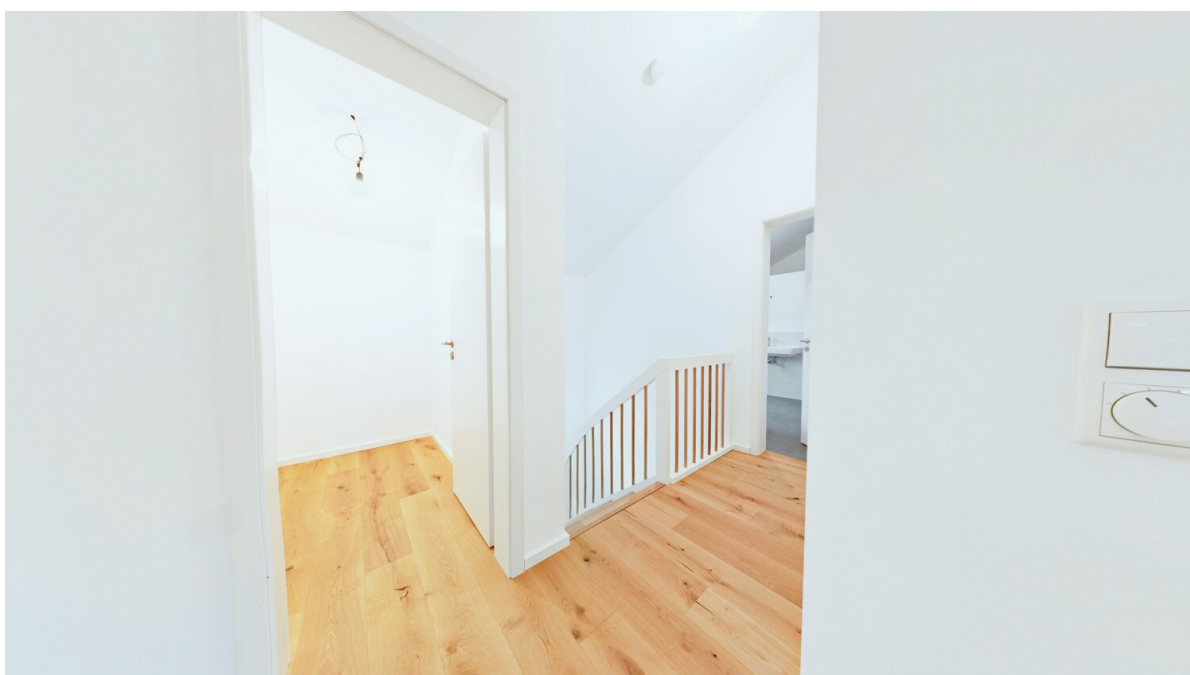
Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



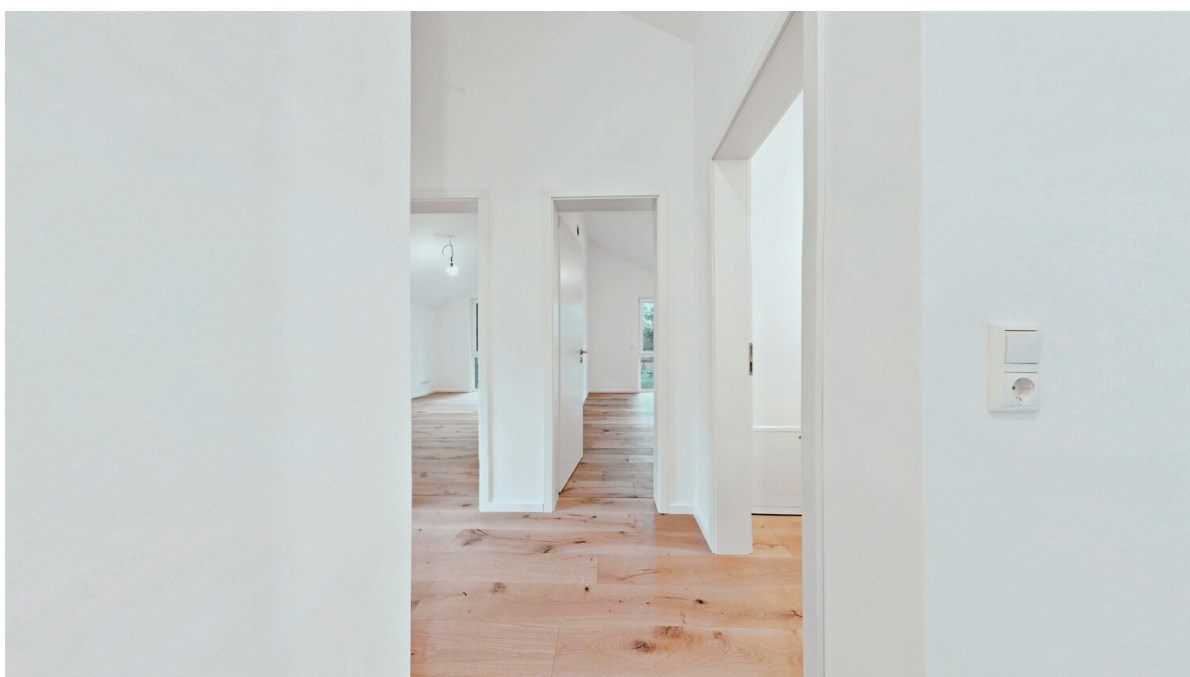
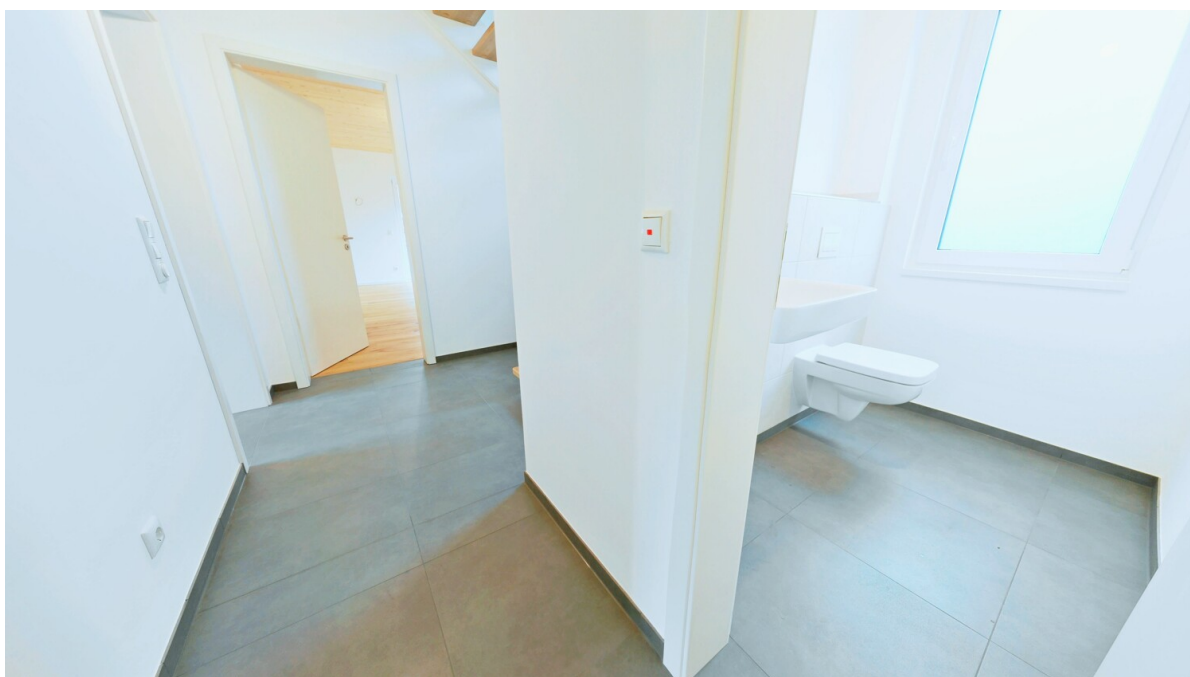
Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà



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

Codice oggetto: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

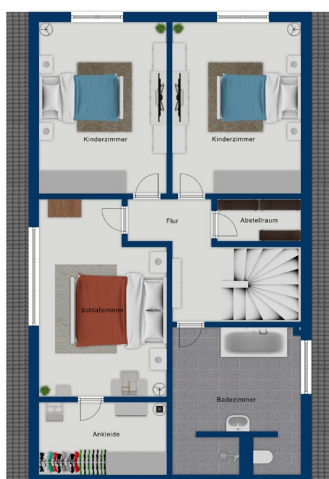
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25140229 - 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: 25140229 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare dall'architettura accattivante, costruita nel 2024, offre circa 157 m² di superficie abitabile, comfort moderni, costruzione a risparmio energetico e finiture di alta qualità. Essere il primo inquilino di questa proprietà di nuova costruzione promette un elevato standard abitativo. Costruita con una struttura in legno salubre, la casa vanta un involucro edilizio altamente isolato (classe energetica A+), contribuendo a un clima interno equilibrato e riducendo in modo sostenibile i costi energetici. Materiali da costruzione naturali, come la lana di pecora e l'isolamento esterno in lana di legno, soddisfano i più elevati standard, anche per chi soffre di allergie. Con un totale di quattro locali progettati con cura, tra cui tre comode camere da letto e un bagno ben attrezzato, la proprietà soddisfa numerosi requisiti per la vita contemporanea. L'ampio terreno di circa 606 m² offre diverse possibilità per la progettazione personalizzata del giardino e dispone di una terrazza esposta a ovest. Il riscaldamento è fornito da una moderna pompa di calore aria-acqua del rinomato marchio Nibe, abbinata al riscaldamento a pavimento in tutte le stanze, garantendo un calore confortevole tutto l'anno. Le finestre con tripli vetri e tapparelle elettriche contribuiscono non solo all'efficienza energetica, ma anche a creare un'atmosfera piacevole. Un altro punto di forza è l'impianto fotovoltaico con 20 moduli e una potenza complessiva di 7,8 kWp, che include un inverter (8 kW) e un contatore bidirezionale nel locale tecnico. Questo non solo protegge l'ambiente, ma riduce anche in modo sostenibile i costi delle utenze. Un sistema di ventilazione centralizzato con un impressionante tasso di recupero del calore del 90% garantisce un clima interno confortevole fornendo un apporto continuo di aria fresca. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo aperta e luminosa con accesso diretto alla terrazza. Il design aperto consente la perfetta integrazione con i vostri progetti di cucina e offre ampio spazio per cucinare, pranzare e rilassarsi insieme. La terrazza esposta a ovest estende la zona giorno nella natura e invita a godersi momenti conviviali nel proprio giardino. Il parcheggio esterno della proprietà è già dotato di un collegamento via cavo per una wallbox, ideale per i possessori di veicoli elettrici o per coloro che intendono diventarlo. Gli interni sono costantemente di alta qualità e progettati con cura. Qui vivrete in modo efficiente dal punto di vista energetico, confortevole e in un ambiente piacevole. La combinazione di tecnologia moderna, edilizia sostenibile e comfort di alta qualità rende questa proprietà particolarmente attraente. Convincedevi di persona durante una visita di persona e scoprite i vantaggi di questa proprietà eccezionale. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25140229 - 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: 25140229 - 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: 25140229 - 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: 25140229 - 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