Hamburg – Eidelstedt

Modernes Eigenheim mit großem Garten und nachhaltigem KfW 40 Plus Standard

Número de propiedad: 25140208

PRECIO DE COMPRA: 998.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 157 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 606 m^2

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

De un vistazo

Número de propiedad	25140208
Superficie habitable	ca. 157 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	30.04.2025
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	998.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	03.05.2033
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	7.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

La propiedad

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde. Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 157 m². Das Grundstück erstreckt sich über ca. 606 m² und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über die großzügige Diele eröffnen sich die Räume des Erdgeschosses. Neben Hauswirtschafts- und Technikraum sowie einem Gäste-WC ist im Erdgeschoss ein ca. 50 m² großer Wohn- Essbereich mit ausreichend Platz zum Einbau einer Küche vorhanden. Hier gelangen Sie auch auf die knapp über 26 m² große Terrasse, welche ideal nach Süden ausgerichtet ist. Die moderne Architektur und die großzügigen Fensterflächen mit Dreifachverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima und tragen zur hohen Energieeffizienz des Hauses bei. Eine moderne Echtholztreppe führt in das Obergeschoss, welches durch eine imposante Deckenhöhe besticht. Dort befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, zwei Kinder- oder Gästezimmer, ein Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit zusätzlicher bodentiefer Dusche in stilvoller Optik. Das Objekt ist als Energieeffizienzhaus A+ eingestuft und verfügt über eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers Nibe, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen ein behagliches Wohngefühl schafft. Ergänzt wird das ökologische Konzept durch eine Photovoltaikanlage auf der Süddachfläche mit einer Gesamtleistung von 7,8 kWp, die einen Wechselrichter mit 8 KW umfasst. Eine hocheffiziente Be- und Entlüftungsanlage des gleichen Herstellers mit einer Wärmerückgewinnung von 90% rundet das energetische Konzept ab. Der rückwärtige Garten ist nach Westen gerichtet und bietet bereits Anschlüsse zur Installation einer Gartenbeleuchtung. Zur Ausstattung der Immobilie gehört zudem ein Außenstellplatz, der bereits für die Aufrüstung mit einer Wall-Box vorbereitet ist und somit eine unkomplizierte Nachrüstung für Elektrofahrzeuge ermöglicht. Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an. Mit seiner großzügigen Wohn- und Gartenfläche, der gehobenen Ausstattung sowie der hohen Energieeffizienz bietet diese Doppelhaushälfte ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen. Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung, um Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und offene Fragen zu klären.

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Detalles de los servicios

- 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
- 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

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25140208 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com