

Hamburg – Eidelstedt

# Energieeffizientes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und Südterrasse

????????? ??????????: 25140205



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

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 313 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25140205	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	?????????	???????? ??????????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	
???????????????? ???	29.04.2025	?????????	?????????, WC
??????????	4		?????????????, ??????
???????????????? ???	3		
????????????			
????????????	1		
????? ??????????????	2024		
?????? ??????????????	1 x ??????????????		
	?????? ??????????????		

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	?????????????	
?????????????	03.05.2033	?????????????	A+
?????????????????		?????????????	
??????? ???		?????????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????????????	2023
	????? / ??????	?????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



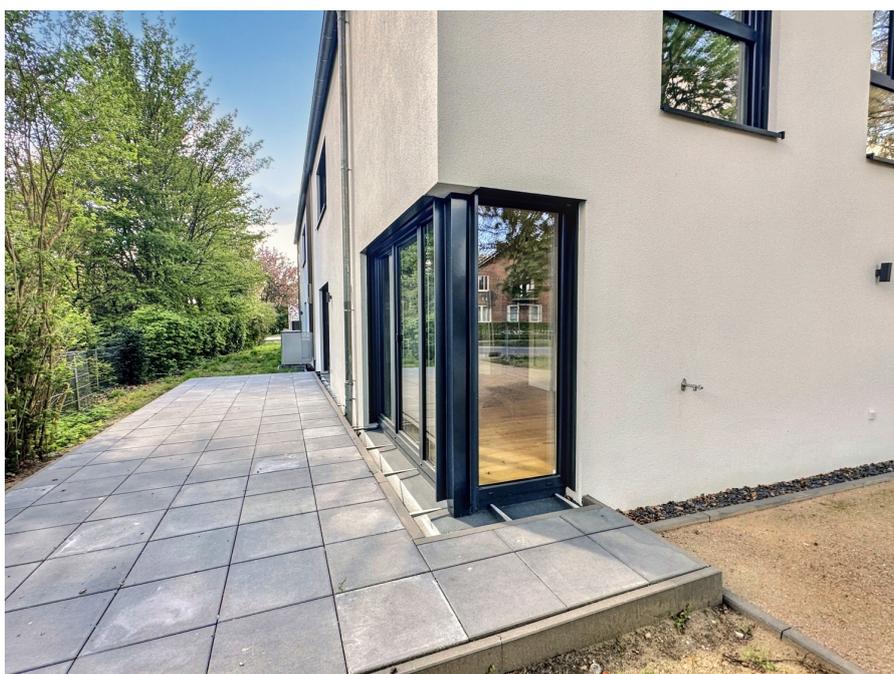
???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????



???????? ?????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

**???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt**

## ??? ?????? ???????????

Diese moderne Doppelhaushälfte, die im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 313 m<sup>2</sup> ein großzügiges und durchdachtes Wohnkonzept. Das Objekt ist durch den Einsatz neuester Techniken in hochwärmegedämmter wohngesunder Holzrahmenbauweise nach KfW 40 Plus Standard gebaut und bietet mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage eine zukunftsweisende Ausstattung. Auf dem Dach befinden sich 20 Module mit einer Gesamtleistung von 7,8 kWp inkl. Wechselrichter und separatem Zweirichtungszähler im Technikraum zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz. Die zentrale Be- und Entlüftungsanlage verfügt über eine Wärmerückgewinnung von 90 %. Das Raumangebot umfasst insgesamt 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf. Ein modernes Vollbad mit bodentiefer Dusche und ein Gäste-WC mit Fenster bieten ausreichend Platz und Funktionalität für die Bewältigung des Alltags. Im Erdgeschoss sorgen überwiegend bodentiefe Fenster für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Diese sind hochwertig mit elektrisch betriebenen Sonnen- und Sichtschutzsystemen ausgestattet, die ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre bieten. Hier befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Platz für eine Einbauküche sowie ein Gäste-WC und ein großer Hauswirtschaftsraum mit separatem Technikraum. Die offene, massive Eichenholztreppe verbindet den Wohnbereich stilvoll mit dem Obergeschoss. Das Obergeschoss besticht durch eine respektable Raumhöhe, die den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit verleiht. Die insgesamt hochwertige Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich schon beim Einzug rundum wohlfühlen. In den Wohn- und Schlafräumen wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt, Küche und Bäder sind mit modernen Fliesen ausgestattet. Ein zentraler Punkt des Hauses ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die einen angenehmen Außenbereich für gesellige Stunden oder Ruhepausen im Freien schafft. Die Außenanlagen sind pflegeleicht gestaltet und bieten mit einem Außenstellplatz inklusive Wallbox-Anschlusskabel optimale Voraussetzungen für Elektromobilität. Für den Käufer der Immobilie fällt keine Provision an. Diese Doppelhaushälfte bietet durchdachtes Wohnen auf kompaktem Raum mit allen Vorzügen moderner Bauweise und Technik. Interessierte Käuferinnen und Käufer sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser einzigartigen Immobilie zu machen und die vielen Vorzüge bei einer Besichtigung direkt zu erleben. Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????????? ??? ??????????

- Neubau-Erstbezug
- Energieeffizienzhaus A+ in wohngesunder hochwärmedämmter 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

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????? ??????????????

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 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.

???????? ??????????: 25140205 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Olaf Parchmann

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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