

Hamburg – Eidelstedt

# Nachhaltigkeit trifft auf moderne Architektur: KfW40-Plus- Doppelhaushälfte mit Südterrasse

Property ID: 25140227



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

**PURCHASE PRICE: 809.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 449 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25140227                  |
| Living Space         | ca. 157 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Available from       | 08.09.2025                |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2024                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Purchase Price        | 809.000 EUR                            |
| Condition of property | First occupancy                        |
| Construction method   | Timber frame                           |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use |

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand                                  | 7.00 kWh/m²a              |
| Energy certificate valid until | 03.05.2033             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2023                      |

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

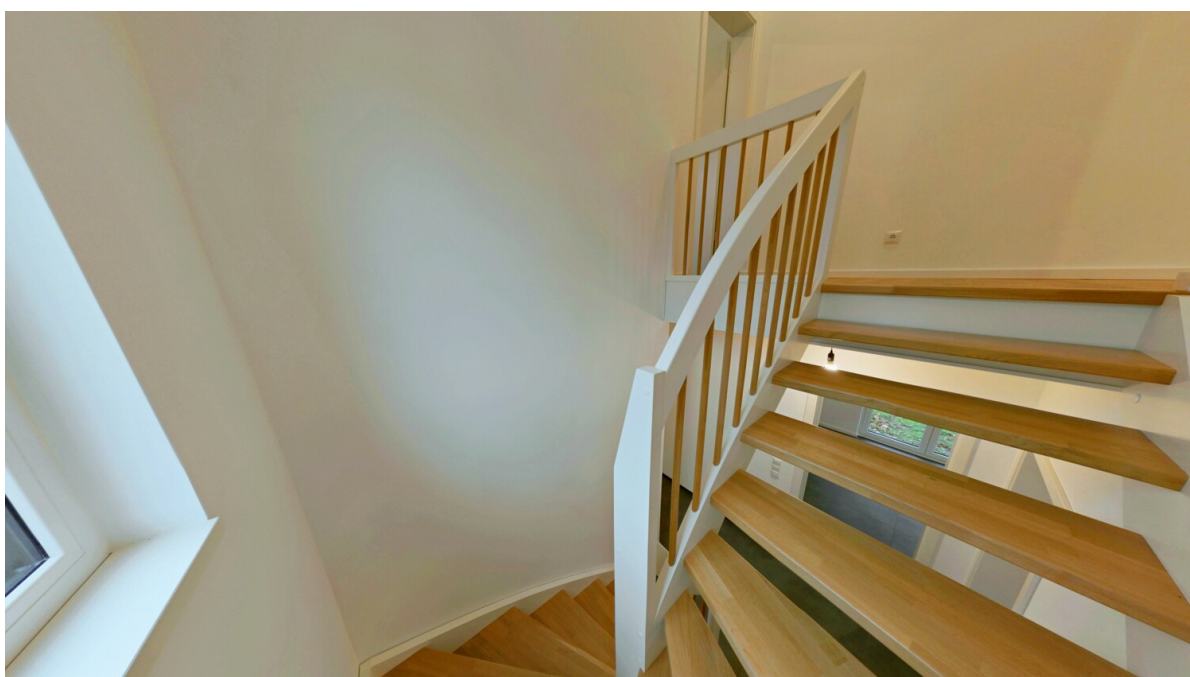
## The property





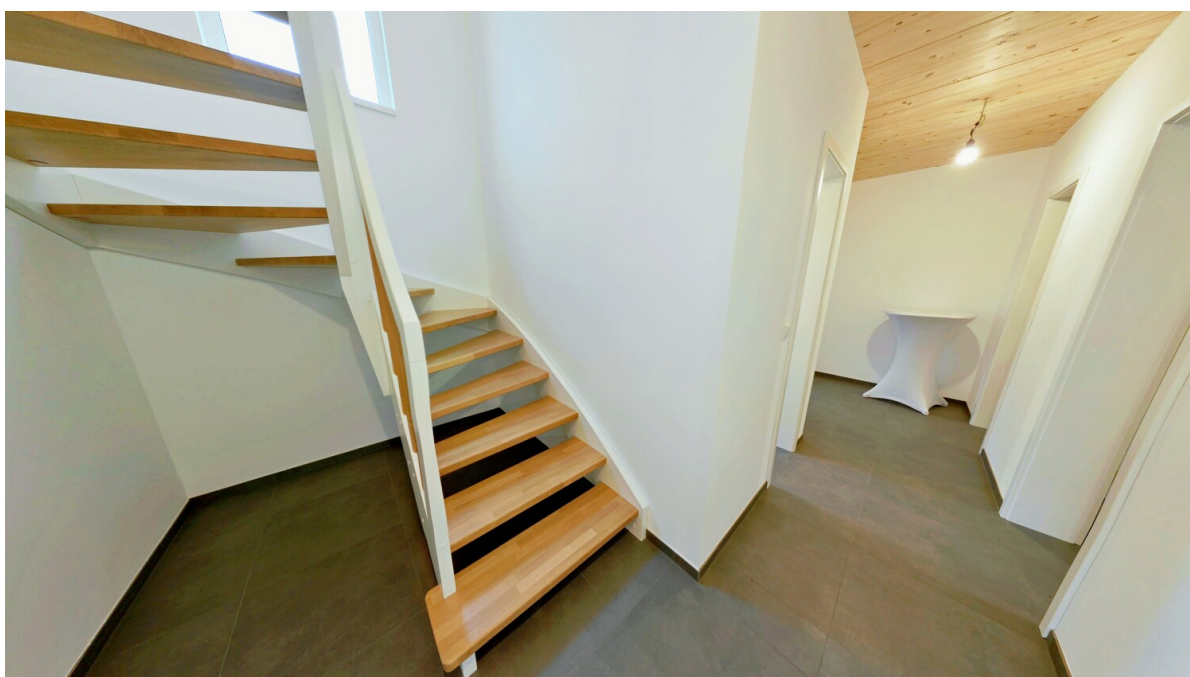
Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property





Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property





Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property





Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The background is a dark blue gradient.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## The property



**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)

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## A first impression

Dieses moderne Doppelhaus, im Jahr 2024 in energieeffizienter Holzrahmenbauweise fertiggestellt, bietet auf circa 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 449 m<sup>2</sup> großen Grundstück komfortables Wohnen im Erstbezug. Durch hochwertige Baumaterialien und eine nachhaltige Bauweise erreicht dieses Haus den Energieeffizienzstandard A+ und steht für zukunftsorientiertes Wohnklima. Natürliche Baustoffe wie eine Außendämmung aus Schaf- und Holzwolle genügen höchsten Ansprüchen – auch für Allergiker.

Die Architektur überzeugt durch einen klaren Grundriss und großzügig gestaltete Räume. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Bauweise vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt und Platz für eine offene Küche bietet. Große, dreifach verglaste Fenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Sicht- und Lichtschutzsystemen ausgestattet, die sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität bei der Belichtung garantieren. Der direkte Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Bedingungen für ein entspanntes Beisammensein an warmen Tagen.

Das Obergeschoss hält drei gut geschnittene Schlafzimmer bereit, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein modernes Badezimmer, das mit ausgewählten Sanitärobjekten und einer durchdachten Raumaufteilung überzeugt.

Das gesamte Erdgeschoss sowie die Schlafräume sind mit einer hochwertigen Fußbodenheizung ausgestattet, die von einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe der Marke Nibe gespeist wird.

Modernste Gebäudetechnik sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehmes Raumklima: Eine zentrale Lüftungsanlage mit 90% Wärmerückgewinnung gewährleistet ganzjährig frische Luft bei hoher Energieeffizienz. Die installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 7,8 kWp und Wechselrichter (8 kW) sowie ein Zweirichtungszähler im Technikraum ermöglichen nachhaltige Stromerzeugung und eine zukunftssichere Versorgung. Die Ausstattungsqualität entspricht dem gehobenen Standard und bietet unter anderem Parkettböden sowie moderne Fliesen im Nassbereich.

Ein Außenstellplatz direkt auf dem Grundstück gehört zur Immobilie. Dieser verfügt über die notwendige Verkabelung für eine Wall-Box, um Elektromobilität komfortabel zu

integrieren. Das gesamte Hauskonzept wurde auf Langlebigkeit, Wohnkomfort und Umweltfreundlichkeit ausgerichtet.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Menschen, die Wert auf nachhaltiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Details of amenities

- 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



Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## All about the location

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.

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Other information

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.

Property ID: 25140227 - 22523 Hamburg – Eidelstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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