

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

**Exklusive Neubau-Familienresidenz | KfW-40-EFH |
Twietenkoppel | provisionsfrei & schlüsselfertig**



Objekt-Nr. OM-418887

Einfamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:
Mertens & Sadetzky eGbR

22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2026	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	404,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,79 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	25,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das in Hamburg nur äußerst selten zu finden ist.

In absoluter Bestlage von Hamburg-Bergstedt, direkt an eine Pferdekoppel und unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet, entsteht dieses außergewöhnliche KfW-40-Neubau-Einfamilienhaus. Ein Ort, an dem Ruhe, Natur und modernes Wohnen auf ganz besondere Weise miteinander verschmelzen.

Das Grundstück ist ein echtes Unikat: Dank der Süd- und Südwestausrichtung genießen Sie hier Sonne von morgens bis in die Abendstunden. Der unverbaubare Blick ins Grüne, die offene Weite der Koppel und die direkte Nachbarschaft zur Natur schaffen eine Atmosphäre, die man selbst in den besten Hamburger Lagen nur noch selten findet. Vogelgezwitscher statt Verkehrslärm – hier fühlt sich Ankommen sofort wie Zuhause an.

Das Haus befindet sich aktuell im Bau, der Innenausbau läuft bereits. Die Fertigstellung ist für April/Mai 2026 geplant, abhängig von den Witterungsbedingungen. Ein besonderer Vorteil für Käufer: Derzeit besteht noch die Möglichkeit, aktiv an der Bemusterung mitzuwirken und Bodenbeläge sowie weitere Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen auszuwählen – so entsteht ein Zuhause, das wirklich zu Ihnen passt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135,79 m², verteilt auf zwei Vollgeschosse, bietet das Haus ein durchdachtes, familienfreundliches Raumkonzept mit insgesamt fünf Zimmern. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein voll ausbaufähiges Dachgeschoss, das perspektivisch zusätzliche Wohnfläche schaffen kann – ideal für ein Studio, ein weiteres Homeoffice oder einen Rückzugsort für größere Kinder.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich flexibel als Eltern-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC mit Dusche sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Technikraum.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer klaren, familiengerechten Aufteilung. Hier stehen drei ähnlich große Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder- oder Schlafzimmer nutzen lassen. Ein hochwertiges, vollwertiges Familienbad rundet diese Etage ab und bietet Komfort für den Alltag.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Außenbereich. Der ruhige Familiengarten mit Süd- und Südwestausrichtung lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Die vorhandene Terrasse wird schnell zum Lieblingsplatz – Sonne ist hier gefühlt den ganzen Tag garantiert. Der direkte Blick auf die Pferdekoppel und in die Natur sorgt für ein unvergleichliches Wohngefühl. Ruhiger und schöner kann man in Hamburg kaum wohnen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine durchdachte Infrastruktur: Ein PKW-Stellplatz ist über ein Wegerecht auf dem Vordergrundstück gesichert, eine Wallbox-Vorbereitung ist bereits vorhanden. Zudem besteht ausreichend Platz für einen größeren Schuppen sowie Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Gartengeräte.

Dieses Haus ist weit mehr als nur ein Neubau – es ist ein Zuhause für Menschen, die Natur, Ruhe und hochwertige Architektur schätzen und dabei nicht auf die Vorteile des Lebens in Hamburg verzichten möchten. Ein Ort zum Ankommen, Bleiben und Wurzeln schlagen.

Ausstattung

Dieses Neubau-Einfamilienhaus überzeugt durch eine zukunftssichere, energieeffiziente Ausstattung sowie eine außergewöhnlich hochwertige Bauausführung. Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und architektonische Qualität wurden hier konsequent miteinander verbunden.

Energie & Technik

Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit der Photovoltaikanlage mit 18 Solarmodulen einen Großteil des Energiebedarfs selbst erzeugt. Der wesentliche Energieträger ist Strom, womit das Gebäude optimal auf zukünftige Energiekonzepte ausgerichtet ist. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für eine

gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung ohne sichtbare Heizkörper. Insgesamt profitieren die zukünftigen Eigentümer von sehr niedrigen laufenden Energiekosten bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort.

Bauweise & Qualität

Das Haus wird in massiver Holzbauweise errichtet und bietet dadurch ein gesundes Raumklima, hervorragende Dämmwerte und eine hohe Nachhaltigkeit. Die Fertigung erfolgt durch Holzbau Pagels aus Bad Segeberg, eine der renommiertesten Zimmermeistereien Norddeutschlands, bekannt für präzise Handwerkskunst und langlebige Qualität.

Die Architektur ist modern, klar und zeitlos. Die weiße, hochwertig verputzte Fassade verleiht dem Gebäude eine elegante Erscheinung. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten exzellenten Wärme- und Schallschutz. Außen sind die Fenster in einem modernen Schwarz ausgeführt, innen in klassischem Weiß, sodass sie sich harmonisch in jedes Wohnkonzept einfügen.

Ein besonderes Highlight sind die zahlreichen großen, bodentiefen Fenster im Erdgeschoss. Sie sorgen für außergewöhnlich viel Tageslicht, schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen wunderschöne Blickachsen in den Garten, auf die Pferdekoppel und in die umgebende Natur. In Verbindung mit den sehr hohen Deckenhöhen entsteht ein offenes, großzügiges Raumgefühl mit einer hellen und einladenden Wohnatmosphäre.

Bei der Auswahl aller Materialien wurde großer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitlose Gestaltung gelegt. Die moderne Architektur, kombiniert mit hochwertiger handwerklicher Ausführung, schafft ein Zuhause, das sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Fazit:

Eine Ausstattung auf hohem Niveau – energieeffizient, nachhaltig und architektonisch überzeugend. Ein Neubau, der modernes Wohnen mit Qualität und Zukunftssicherheit vereint.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklergebühr an. Käufer tragen ausschließlich die üblichen Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 5,5 % des Kaufpreises

Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Kaufpreises

Weitere Kosten entstehen nicht.

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein hochwertiges, energieeffizientes Neubau-Einfamilienhaus in einer der besten und familienfreundlichsten Wohnlagen Hamburgs. Die Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Ausbaureserve im Dachgeschoss, großzügigem Garten sowie unverbaubarem Natur- und Pferdekoppelblick macht diese Immobilie zu einer echten Besonderheit.

Das Haus wird schlüsselfertig übergeben und ist bezugsfertig im Frühjahr 2026. Aktuell besteht noch die Möglichkeit, bei der Bemusterung mitzuwirken und einzelne Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé mit Grundrissen, Schnitten und aktuellen Baustellenfotos zu oder vereinbaren einen persönlichen Termin vor Ort, um sich selbst einen Eindruck von dieser außergewöhnlichen Lage und Immobilie zu verschaffen.

Dieses Objekt ist etwas Besonderes – überzeugen Sie sich selbst.

Lage

Hamburg-Bergstedt gehört zu den gefragtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen im Hamburger Nordosten. Der Stadtteil verbindet auf besondere Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur und zählt zu den bevorzugten Wohngegenden für Familien, die langfristige Lebensqualität suchen.

Die Twietenkoppel ist eine ruhige, wenig befahrene Wohnstraße mit überwiegend hochwertiger Einfamilienhausbebauung. Das Grundstück liegt direkt an einer Pferdekoppel und angrenzend an ein Naturschutzgebiet. Diese außergewöhnliche Lage garantiert unverbaubare Ausblicke, maximale Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre – ein echtes Alleinstellungsmerkmal innerhalb Hamburgs. Hier erleben Sie Natur pur direkt vor der Haustür.

Bergstedt ist besonders beliebt bei Familien mit Kindern. Das Umfeld gilt als sehr sicher, grün und kinderfreundlich. Mehrere Kitas, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Spielplätze, Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie weitläufige Spazier- und Radwege prägen den Stadtteil und bieten ideale Voraussetzungen für ein aktives Familienleben.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend. Buslinien verbinden Bergstedt schnell mit Hamburg-Poppenbüttel und der S-Bahn, von dort besteht eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants, Ärzten und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Nahversorgung auf hohem Niveau.

Auch Natur- und Erholungssuchende kommen voll auf ihre Kosten: Die Alsterläufe, umliegende Naturschutzgebiete, Wiesen und Felder sowie zahlreiche Reit- und Wanderwege prägen das direkte Umfeld. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und urbaner Nähe macht Hamburg-Bergstedt zu einer der wertstabilsten und nachhaltig nachgefragtesten Wohnlagen der Hansestadt.

Fazit:

Hamburg-Bergstedt steht für entschleunigtes Wohnen, hohe Sicherheit und eine außergewöhnliche Lebensqualität. Ein ideales Umfeld für Familien, die Natur, Ruhe und Großstadtnähe in perfekter Balance suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



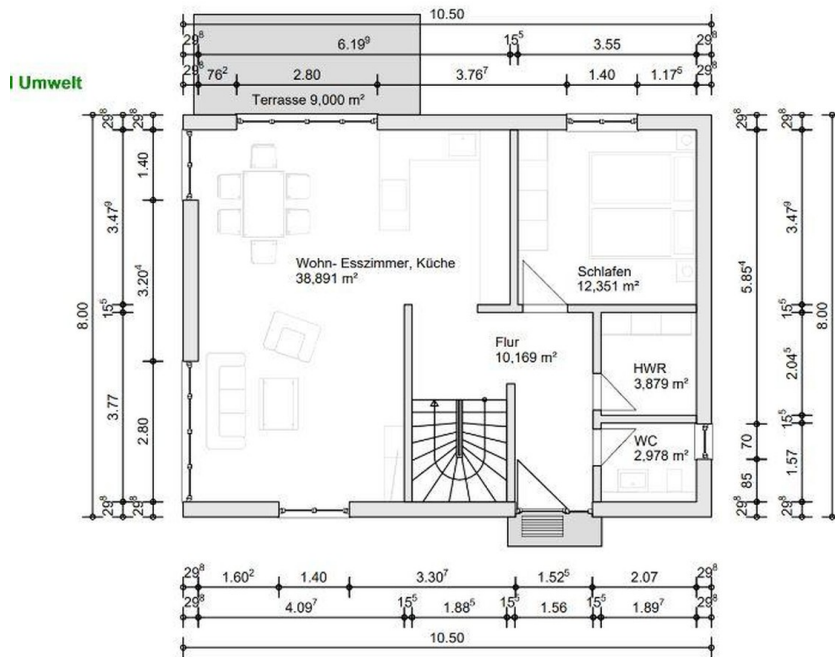
Exposé - Galerie



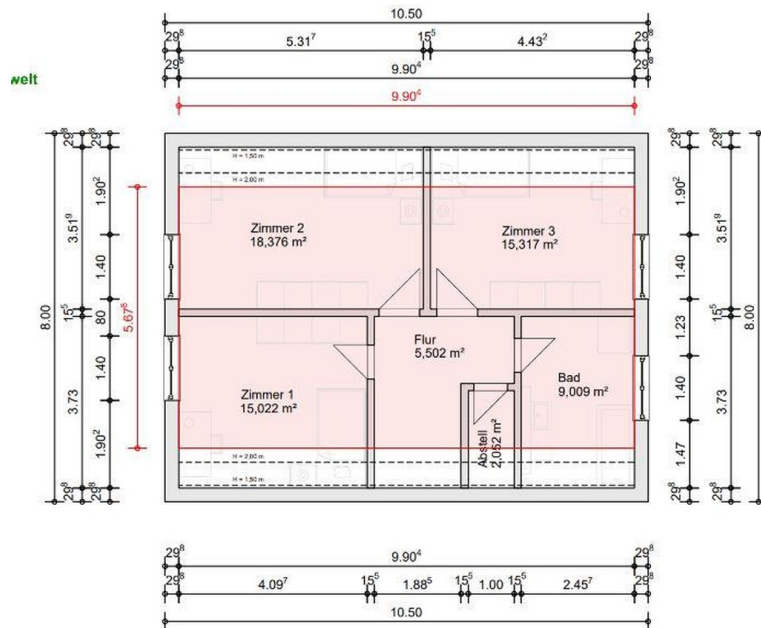
Exposé - Galerie



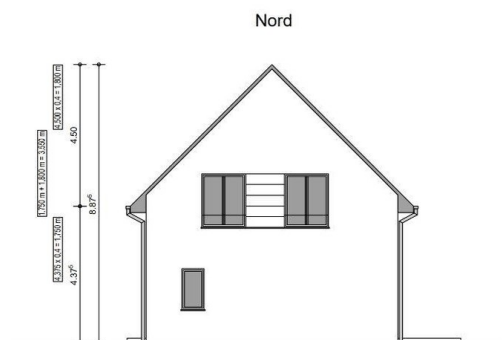
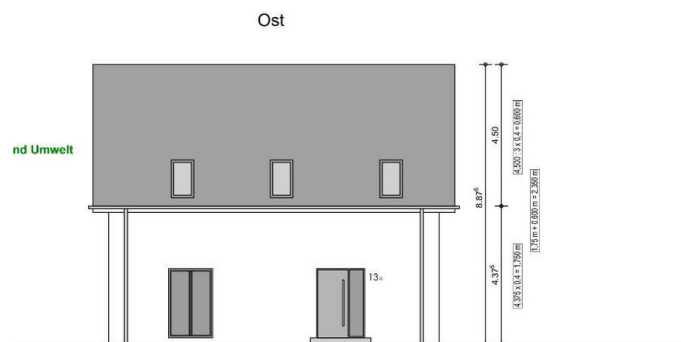
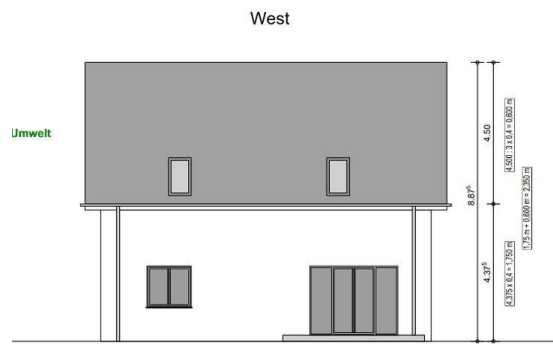
Exposé - Galerie



Dachgeschoss

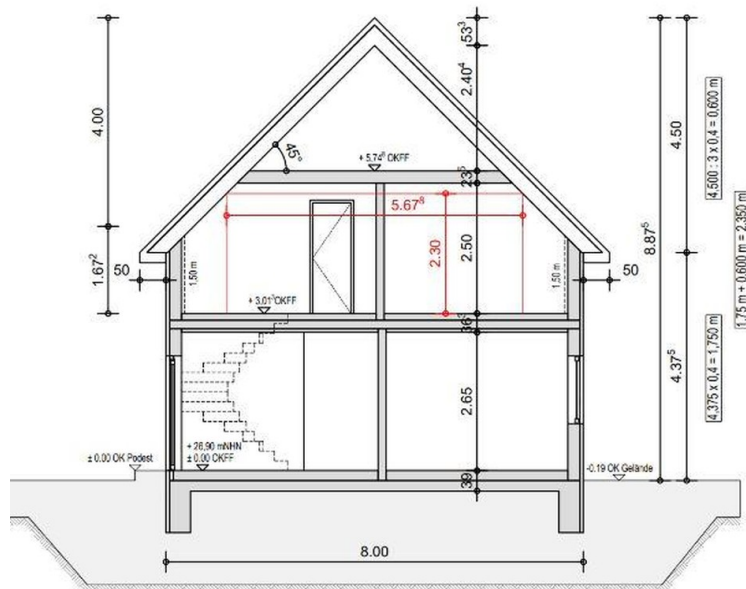


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Schnitt A-A



Erdgeschoss:

Wohn- Esszimmer, Küche: 38,891 m²

Flur: 10,169 m²

HWR: 3,879 m²

WC: 2,978 m²

Schlafen: 12,351 m²

Terrasse: 2,250 m² (25 %)

Erdgeschoss: 70,518 m²

Erdgeschoss 70,518 m² + Dachgeschoss 65,278

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

