

Exposé

Doppelhaushälfte in Hamburg

**Exklusive Neubau KfW-40-Doppelhaushälfte |
Twietenkoppel | provisionsfrei & schlüsselfertig**



Objekt-Nr. OM-419316

Doppelhaushälfte

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:
Mertens & Sadetzky eGbR

22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	322,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,70 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In bester Lage von Hamburg-Bergstedt entstehen zwei hochwertige KfW-40-Doppelhaushälften, die aktuell beide zum Verkauf stehen. Die Häuser sind identisch groß, verfügen über gespiegelte Grundrisse und bieten moderne, familienfreundliche Wohnkonzepte in einer der gefragtesten und ruhigsten Wohnlagen Bergstedts.

Die hintere Doppelhaushälfte ist optimal nach Süden ausgerichtet und überzeugt durch besonders gute Lichtverhältnisse und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die vordere Doppelhaushälfte ist nach Norden ausgerichtet und liegt straßenseitig, dabei jedoch in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld. Beide Einheiten profitieren von der hervorragenden Lagequalität dieses Bergstedter Wohngebiets.

Beide Doppelhaushälften verfügen über ein voll ausgebautes Dachgeschoss, das zusätzlichen, flexibel nutzbaren Wohnraum schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort für ältere Kinder.

Im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie ein großzügiges Gäste-WC, das den Alltag komfortabel abrundet.

Das Obergeschoss ist klar und familiengerecht strukturiert. Hier stehen ein großzügiges Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein großes, hochwertiges Familienbad zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch ausreichend Platz für das tägliche Familienleben.

Das Dachgeschoss ist bei beiden Häusern bereits ausgebaut und bietet einen großen, offenen Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier lässt sich zusätzlicher Wohnraum ganz nach individuellen Bedürfnissen gestalten – ideal für Arbeiten, Spielen, Sport oder Gäste.

Die Doppelhaushälften werden in hochwertiger Bauqualität und mit moderner, energieeffizienter Technik errichtet. Sie vereinen nachhaltiges Bauen, zeitgemäße Architektur und eine der besten Wohnlagen Bergstedts zu einem Zuhause mit hoher Lebensqualität und langfristiger Wertstabilität.

Ein Angebot für Familien, die ruhig, hochwertig und zukunftssicher in Hamburg-Bergstedt wohnen möchten.

Ausstattung

Die beiden Neubau-Doppelhaushälften überzeugen durch eine zukunftssichere, energieeffiziente Ausstattung sowie eine außergewöhnlich hochwertige Bauausführung. Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und architektonische Qualität wurden bei diesem Projekt konsequent miteinander verbunden und auf langfristige Werthaltigkeit ausgelegt.

Energie & Technik

Beheizt werden die Doppelhaushälften über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage einen Großteil des Energiebedarfs selbst erzeugt. Der wesentliche Energieträger ist Strom, wodurch die Häuser optimal auf zukünftige Energiekonzepte vorbereitet sind.

Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für eine gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung und schafft ein besonders behagliches Wohnklima. Gleichzeitig ermöglicht sie eine flexible Raumgestaltung ohne sichtbare Heizkörper. Insgesamt profitieren die zukünftigen Eigentümer von sehr niedrigen laufenden Energiekosten bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort.

Bauweise & Qualität

Die Doppelhaushälften werden in massiver Holzbauweise errichtet und bieten dadurch ein gesundes Raumklima, sehr gute Dämmwerte und eine hohe Nachhaltigkeit. Die Fertigung erfolgt durch Holzbau Pagels aus Bad Segeberg, eine der renommiertesten Zimmermeistereien

Norddeutschlands, bekannt für präzise Handwerkskunst, hochwertige Materialien und langlebige Bauqualität.

Die Architektur ist modern, klar und zeitlos. Die weiße, hochwertig verputzte Fassade verleiht den Häusern eine elegante und zurückhaltende Erscheinung. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten einen exzellenten Wärme- und Schallschutz. Außen sind die Fenster in einem modernen Schwarz ausgeführt, innen in klassischem Weiß, sodass sie sich harmonisch in jedes Wohn- und Einrichtungskonzept 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 verleihen dem Wohn- und Essbereich eine offene, großzügige Atmosphäre. In Kombination mit den sehr hohen Deckenhöhen entsteht ein modernes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Bei der Auswahl aller Materialien wurde großer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitlose Gestaltung gelegt. Die moderne Architektur in Verbindung 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. Zwei Neubau-Doppelhaushälften, die modernes Wohnen mit Qualität, Komfort und Zukunftssicherheit vereinen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf der beiden Doppelhaushälften erfolgt provisionsfrei, es fällt keine Maklergebühr an. Käufer tragen ausschließlich die üblichen Kaufnebenkosten:

Grunderwerbsteuer: 5,5 % des jeweiligen Kaufpreises

Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des jeweiligen Kaufpreises

Weitere Kosten entstehen nicht.

Bei den angebotenen Objekten handelt es sich um hochwertige, energieeffiziente Neubau-Doppelhaushälften in bester und besonders familienfreundlicher Lage von Hamburg-Bergstedt. Die Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, ausgebautem Dachgeschoss, großzügigen Grundrissen und moderner Architektur macht diese Häuser zu einem äußerst attraktiven Angebot für Familien und Paare mit Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit.

Beide Doppelhaushälften werden schlüsselfertig übergeben und sind bezugsfertig im Frühjahr 2026. Aktuell besteht noch die Möglichkeit, im Rahmen 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, damit Sie sich selbst einen Eindruck von dieser besonderen Lage und der hohen Bauqualität verschaffen können.

Diese Doppelhaushälften sind 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:

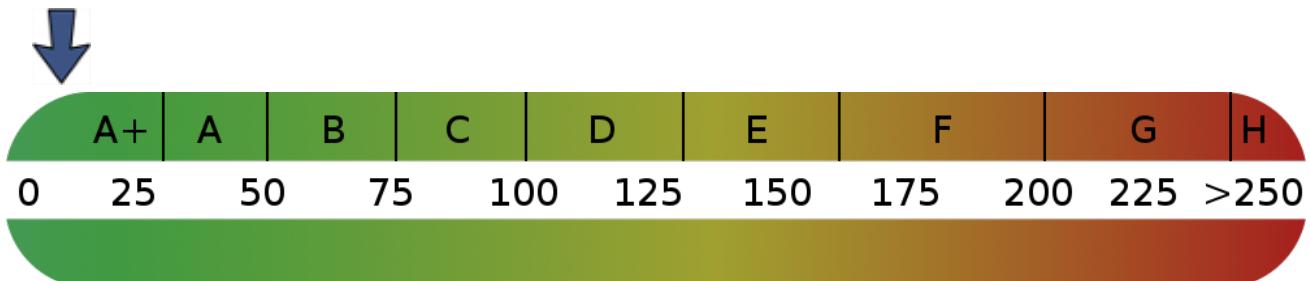
Hamburg-Bergstedt steht für entschleunigtes Wohnen, hohe Sicherheit und eine außergewöhnliche Lebensqualität. Ein ideales Umfeld für Familien, die Natur, Ruhe und Großstadtnähe in perfekter Balance suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



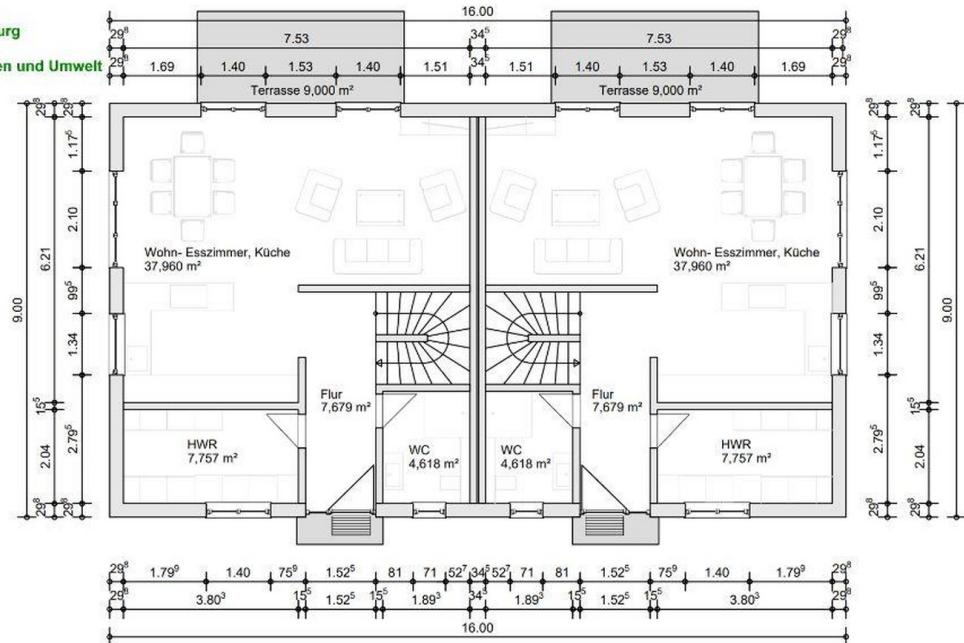
Exposé - Galerie

2-2025
.2025

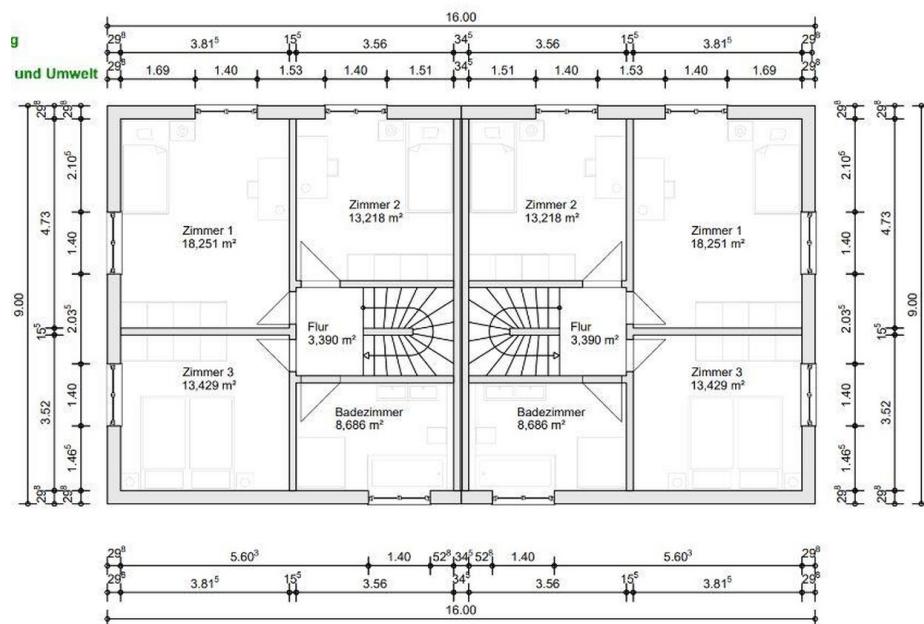


adt Hamburg
andsbek
ung, Bauen und Umwelt

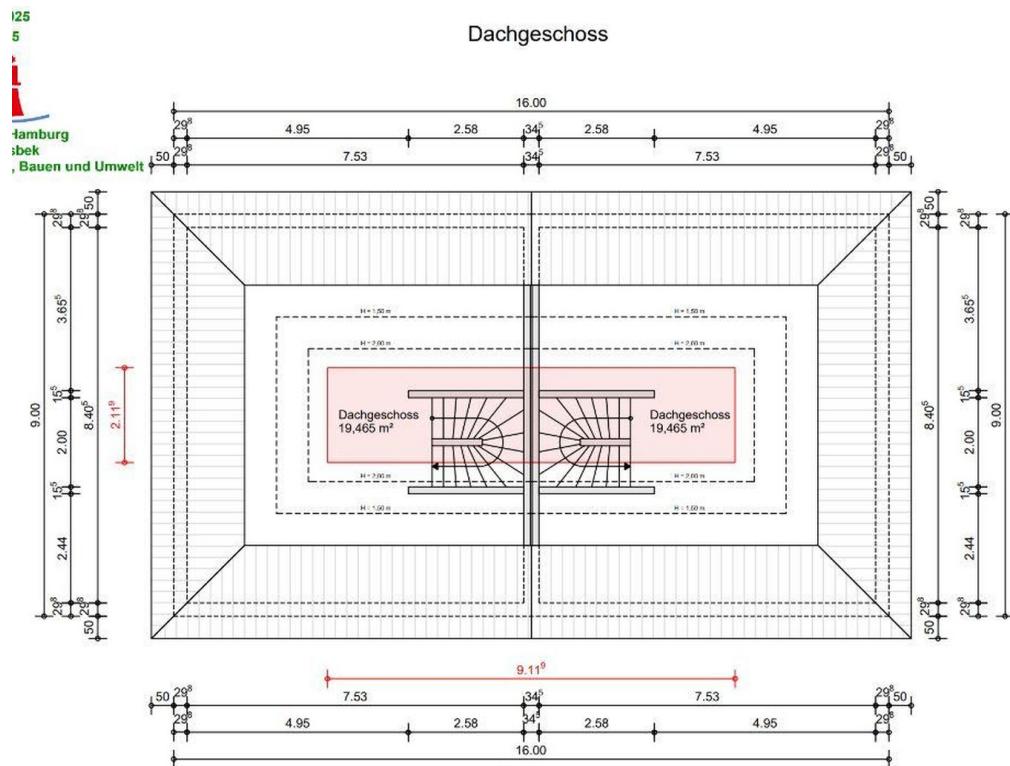
Erdgeschoss



Obergeschoss



Exposé - Galerie



Wohnfläche je Hälfte

Erdgeschoß:

Wohn- Esszimmer, Küche: 37,960 m²

Flur: 7,679 m²

HWR: 7,757 m²

WC: 4,618 m²

Terrasse: 2,250 m² (25 %)

Erdgeschoß: 60,264 m²

Erdgeschoß: 60,264 m² + Obergeschoß 56,974 m² +

Oberg

Zimmer

Zimmer

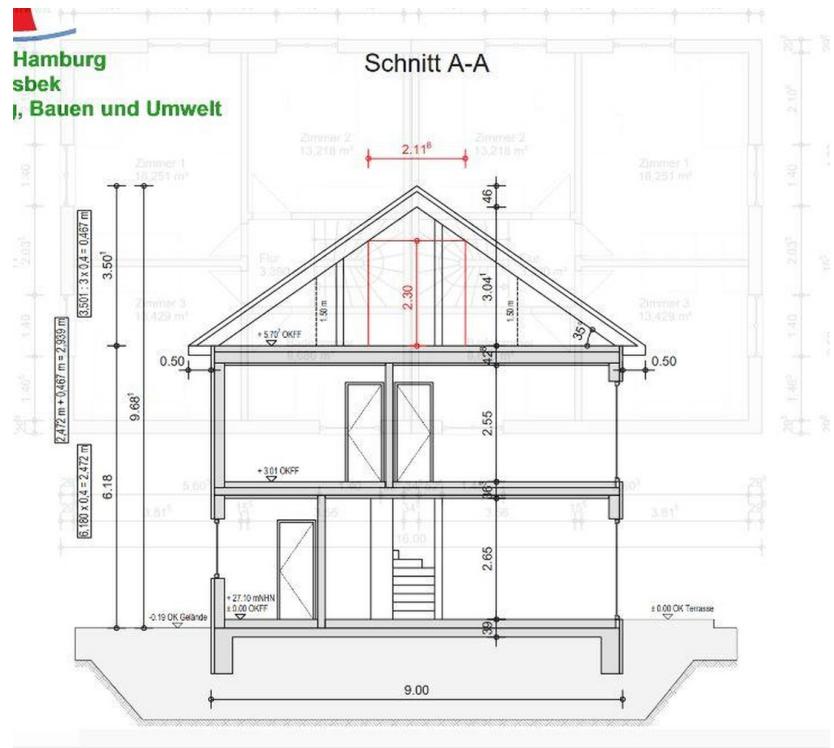
Zimmer

Bad: 8

Flur: 3

Dachg

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



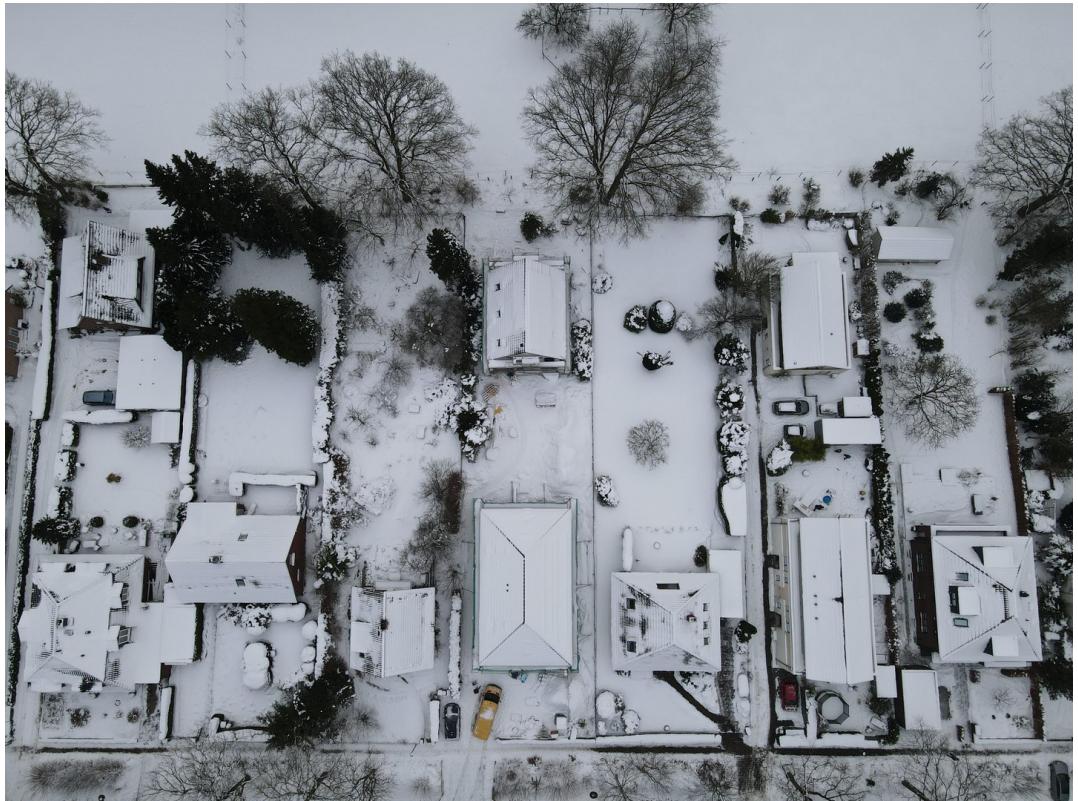
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

