

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

**Neubau-Familienhaus KfW-40 | 135 m<sup>2</sup> | Südgrundstück  
| Toplage Bergstedt**



Objekt-Nr. OM-422459

### Einfamilienhaus

Vermietung: **3.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mertens & Sadetzky eGbR

22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	100 €
Grundstücksfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	135,79 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	100 €	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, das künftig zur Vermietung angeboten wird. 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 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 zukünftige Mieter: Derzeit besteht noch die Möglichkeit, im Rahmen der Bemusterung mitzuwirken und Bodenbeläge sowie ausgewählte Ausstattungsdetails nach eigenen Vorstellungen auszuwählen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135,79 m<sup>2</sup>, 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 zusätzlichen Raum für Homeoffice, Hobby oder Rückzug schafft.

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 eignet sich flexibel als Eltern-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene 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 komfortabel ab.

Ein besonderes 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 Blick ins Grüne und die direkte Nähe zur Natur sorgen für ein außergewöhnlich entspanntes Wohngefühl. Ruhiger und schöner kann man in Hamburg kaum wohnen.

Auch die laufenden Kosten sind attraktiv: Durch den sehr hohen Energiestandard (KfW 40), moderne Haustechnik sowie die Nutzung von Wärmepumpe und Photovoltaik fallen die Energie- und Betriebskosten insgesamt niedrig aus. Strom und Wasser werden direkt vom Mieter mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet, was für Transparenz und Kostenkontrolle sorgt. Die Nebenkosten an den Vermieter beschränken sich im Wesentlichen auf Grundsteuer und Gebäudeversicherung.

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 langfristig Wohlfühlen.

## 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 und auf langfristiges, komfortables Wohnen ausgelegt.

## Energie & Technik

Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage einen Großteil des Energiebedarfs effizient abdeckt. Der wesentliche Energieträger ist Strom, womit das Gebäude optimal auf aktuelle und zukünftige Energiekonzepte ausgerichtet ist.

Die 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. Dank des hohen energetischen Standards (KfW 40) profitieren die zukünftigen Mieter von vergleichsweise niedrigen laufenden Energie- und Betriebskosten. Die Abrechnung von Strom erfolgt direkt zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen, was Transparenz und volle Kostenkontrolle bietet.

## Bauweise & Qualität

Das Haus wird in massiver Holzbauweise errichtet und bietet dadurch ein gesundes Raumklima, sehr gute Dämmwerte sowie ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. 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 dem Gebäude eine elegante Erscheinung. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten einen sehr guten Wärme- und Schallschutz. Außen sind die Fenster in einem modernen Schwarz gehalten, 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 eröffnen schöne Blickachsen in den Garten 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 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 wohnlich. Ein Neubau, der modernes, komfortables Wohnen mit Qualität und Zukunftssicherheit verbindet.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein hochwertiges, energieeffizientes Neubau-Einfamilienhaus, das zur Vermietung angeboten wird und sich in einer der besten und besonders familienfreundlichen Wohnlagen Hamburgs befindet. Die Kombination aus moderner Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Ausbaureserve im Dachgeschoss, großzügigem Garten sowie dem unverbaubaren Natur- und Pferdekoppelblick macht diese Immobilie zu einer echten Besonderheit auf dem Hamburger Mietmarkt.

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

Durch den hohen energetischen Standard (KfW 40) und die moderne Haustechnik fallen die laufenden Energie- und Betriebskosten insgesamt niedrig aus. Strom und Wasser werden direkt vom Mieter mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet, was für maximale Transparenz sorgt. Die Nebenkosten an den Vermieter beschränken sich im Wesentlichen auf Grundsteuer und Gebäudeversicherung.

Die zu hinterlegende Mietkaution beträgt 6.500 €.

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 außergewöhnlichen Lage und Immobilie verschaffen können.

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:

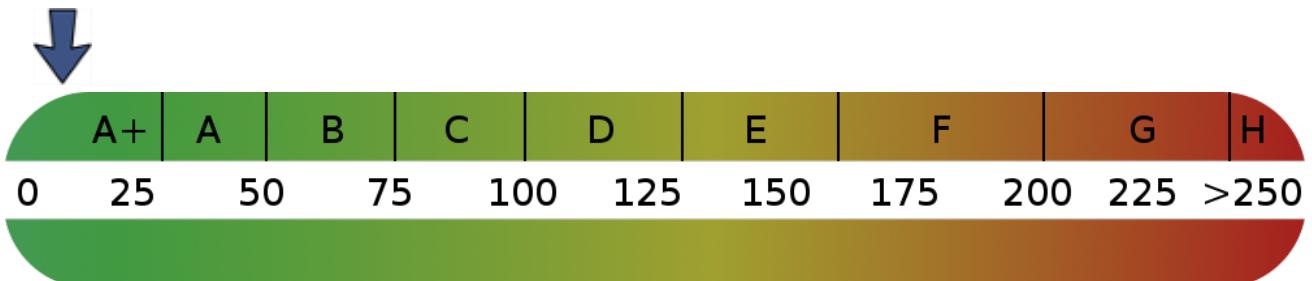
Hamburg-Bergstedt steht für entschleunigtes Wohnen, hohe Sicherheit und eine außergewöhnliche Lebensqualität. Ein ideales Umfeld für Familien, die Natur, Ruhe und Großstadtnähe in perfekter Balance suchen.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



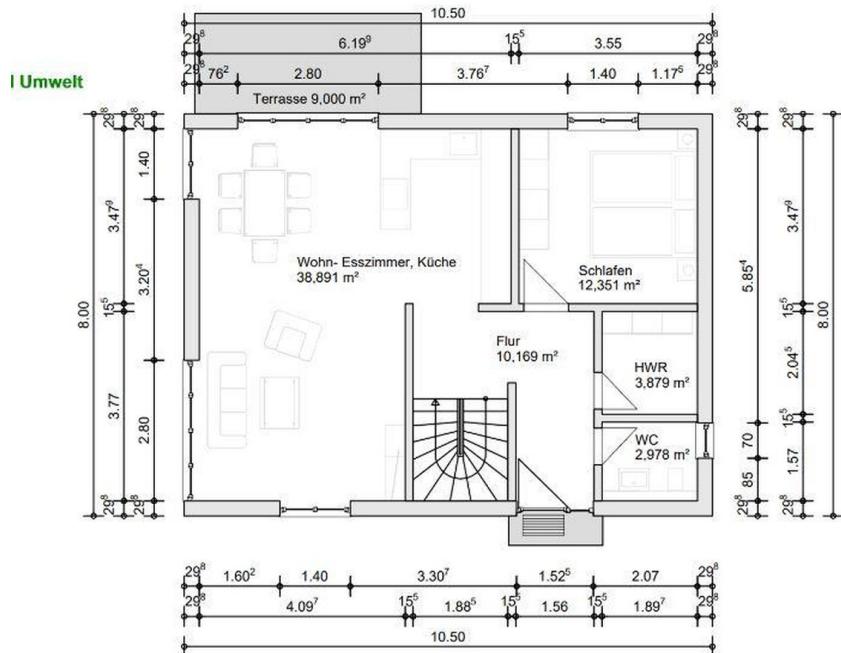
# Exposé - Galerie



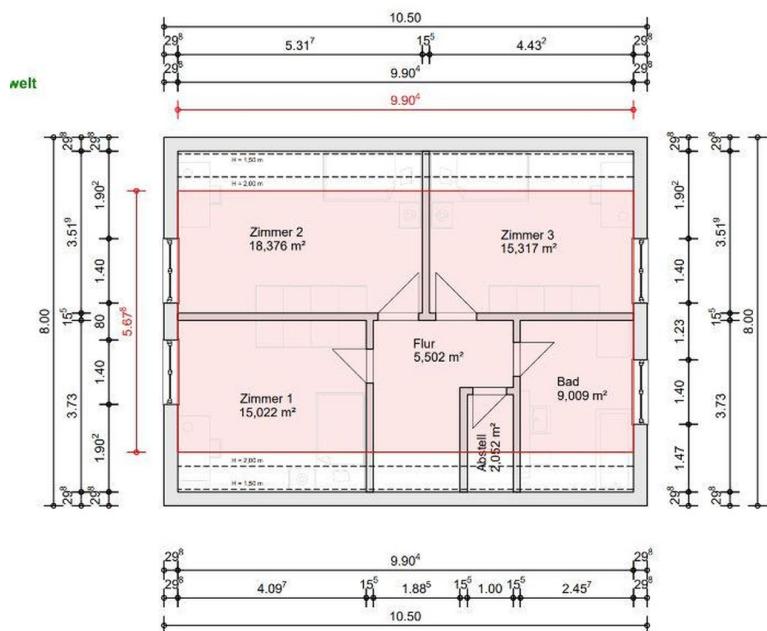
# Exposé - Galerie



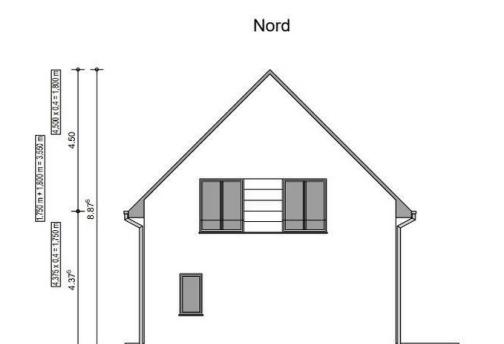
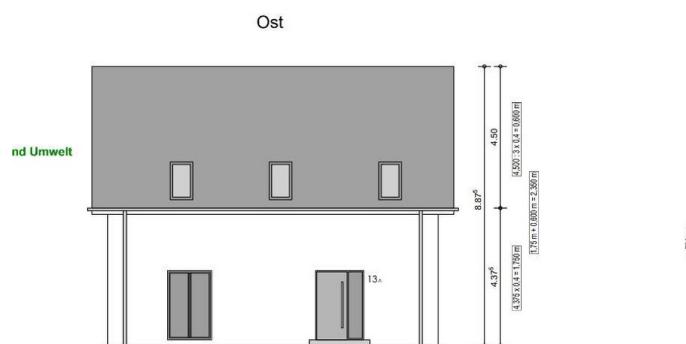
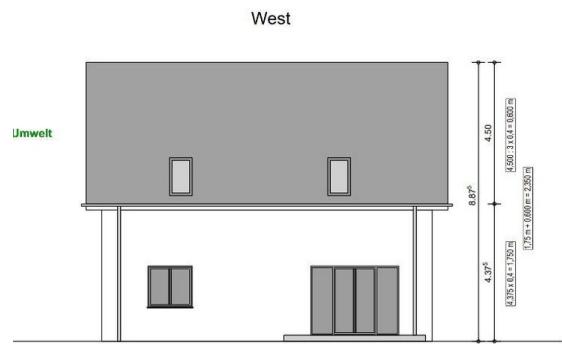
# Exposé - Galerie



Dachgeschoss

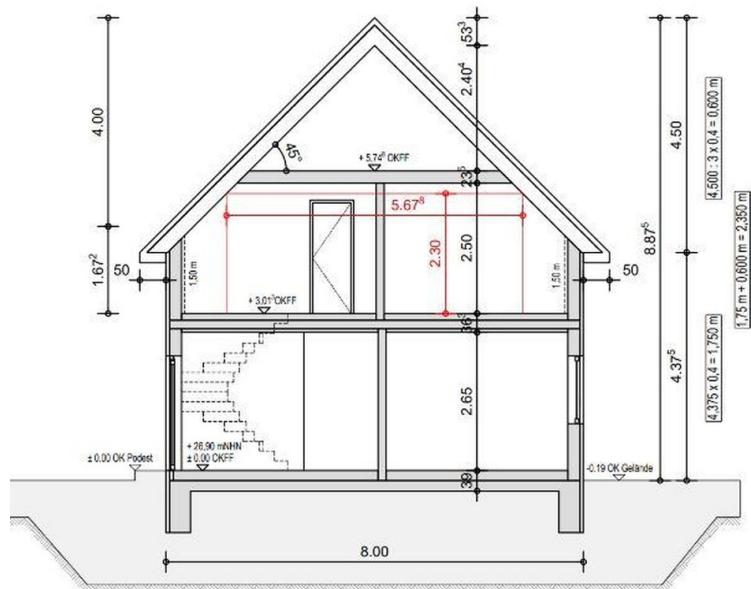


# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Schnitt A-A



## Erdgeschoß:

Wohn- Esszimmer, Küche: 38,891 m<sup>2</sup>

Flur: 10,169 m<sup>2</sup>

HWR: 3,879 m<sup>2</sup>

WC: 2,978 m<sup>2</sup>

Schlafen: 12,351 m<sup>2</sup>

Terrasse: 2,250 m<sup>2</sup> (25 %)

---

Erdgeschoß: 70,518 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß 70,518 m<sup>2</sup> + Dachgeschoß 65,278

# Exposé - Galerie



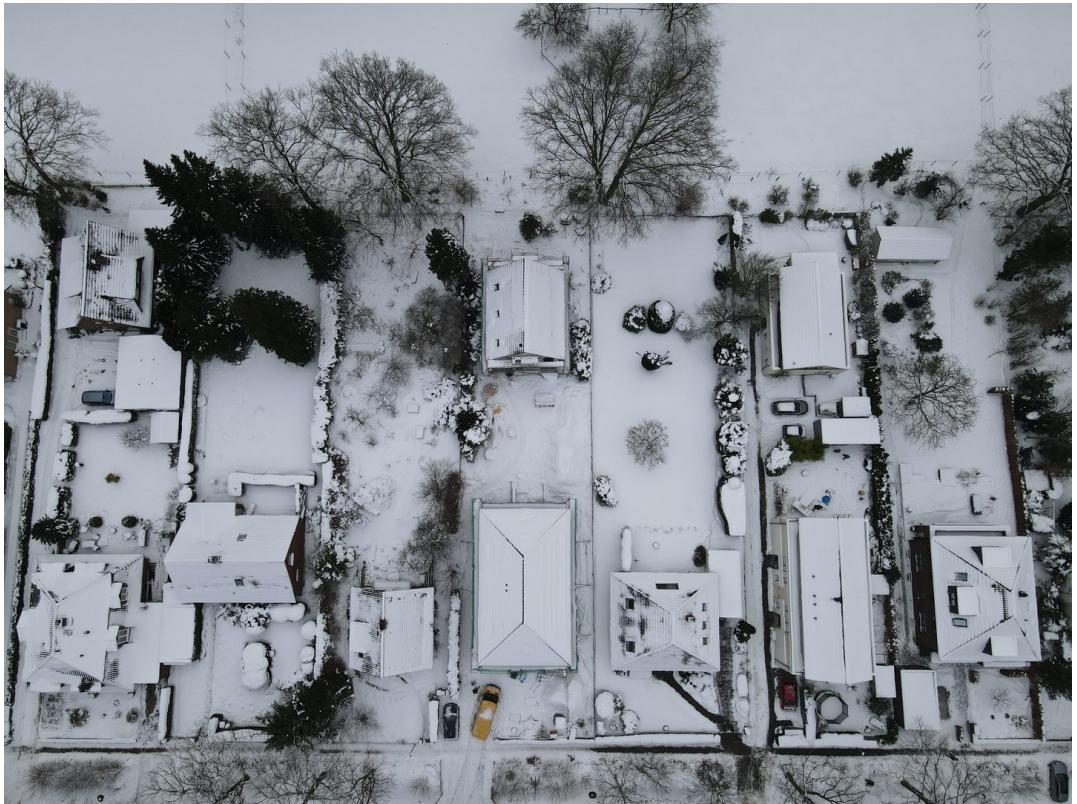
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

