

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

**Familienfreundliche Neubau-Doppelhaushälfte | KfW-40  
| 136 m<sup>2</sup> | Bergstedt I Toplage Twietenkoppel**



Objekt-Nr. OM-422466

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.992 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mertens & Sadetzky eGbR

22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.984 €
Grundstücksfläche	322,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	136,70 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In bester und besonders begehrter Lage von Hamburg-Bergstedt entstehen zwei hochwertige KfW-40-Doppelhaushälften, die jeweils zur Vermietung angeboten werden. Die Häuser sind identisch groß, verfügen über gespiegelte Grundrisse und bieten moderne, familienfreundliche Wohnkonzepte in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld, das insbesondere bei Familien sehr geschätzt wird.

Die südlich ausgerichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch besonders gute Lichtverhältnisse und ein sonniges Wohngefühl, während die nördlich ausgerichtete Einheit straßenseitig liegt und ebenfalls ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet. Beide Häuser verfügen jeweils über einen eigenen Garten mit Terrasse, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert und ideale Voraussetzungen für Familienleben und entspannte Stunden im Freien schafft.

Ein ganz besonderes Highlight beider Häuser ist das voll ausgebauten Dachgeschoss. Laut Wohnflächenberechnung sind hier lediglich ca. 19 m<sup>2</sup> ausgewiesen, tatsächlich wirkt der Raum jedoch deutlich größer und beeindruckt durch seine Offenheit und vielseitige Nutzbarkeit. Ob als großzügiges Homeoffice, Hobby- oder Fitnessraum, Spielbereich, Jugendzimmer oder persönlicher Rückzugsort – dieser Raum ist ein echtes Wohn- und Nutzungserlebnis. Ein Bereich, den man gesehen haben muss: Überzeugen Sie sich selbst.

Im Erdgeschoss befindet sich jeweils ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der das kommunikative Zentrum des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum (HWR) sowie ein großzügiges Gäste-WC.

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

Auch die laufenden Kosten sind sehr attraktiv: Durch den hohen energetischen Standard (KfW 40) und die moderne Haustechnik fallen die Energie- und Betriebskosten insgesamt niedrig aus. Strom und Wasser werden direkt vom Mieter mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet, was eine transparente und verbrauchsgerechte Kostenstruktur ermöglicht. Die Nebenkosten an den Vermieter beschränken sich im Wesentlichen auf Grundsteuer und Gebäudeversicherung und belaufen sich auf ca. 100 € monatlich.

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

Ein äußerst attraktives Mietangebot für Familien und Paare, die ruhig, naturnah und zugleich hervorragend angebunden in Hamburg-Bergstedt wohnen möchten – mit viel Platz, Garten, Terrasse und einem Dachgeschoss, das weit mehr ist als es die Quadratmeter vermuten lassen.

## 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 langfristig komfortables, wirtschaftliches Wohnen ausgelegt.

### Energie & Technik

Beheizt werden die Doppelhaushälften über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage einen Großteil des Energiebedarfs effizient abdeckt. Der wesentliche Energieträger ist Strom, wodurch die Häuser optimal auf aktuelle und 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. 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 ermöglicht.

## Bauweise & Qualität

Die Doppelhaushälften werden in massiver Holzbauweise errichtet und bieten 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 den Häusern eine elegante und zugleich zurückhaltende Erscheinung. Dreifach verglaste Fenster gewährleisten einen sehr guten Wärme- und Schallschutz. Außen sind die Fenster in einem modernen Schwarz, innen in klassischem Weiß ausgeführt und fügen sich harmonisch in jedes Wohn- und Einrichtungskonzept ein.

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 Verbindung mit den sehr hohen Deckenhöhen entsteht ein modernes, lichtdurchflutetes Wohngefühl mit hoher Aufenthaltsqualität.

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. Zwei Neubau-Doppelhaushälften, die modernes, komfortables Wohnen mit Qualität, geringer Kostenstruktur und Zukunftssicherheit verbinden.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

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

## Sonstiges

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

Beide Doppelhaushälften werden schlüsselfertig übergeben und sind bezugsfertig im Frühjahr 2026. Aktuell besteht noch die Möglichkeit, im Rahmen der Bemusterung einzelne Ausstattungsdetails mitzugesten.

Ein weiterer Vorteil sind die überschaubaren Nebenkosten: Strom und Wasser werden direkt vom Mieter mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet, was eine transparente und verbrauchsgerechte Kostenstruktur ermöglicht. Die Nebenkosten an den Vermieter beschränken sich im Wesentlichen auf Grundsteuer und Gebäudeversicherung und belaufen sich auf ca. 100 € monatlich.

Die zu hinterlegende Mietkaution beträgt 5.984 €.

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:

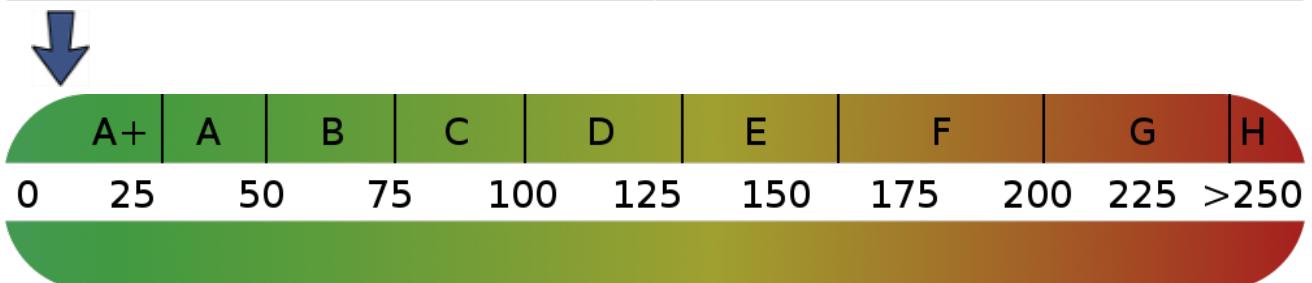
Hamburg-Bergstedt steht für entschleunigtes Wohnen, hohe Sicherheit und eine außergewöhnliche Lebensqualität. Ein ideales Umfeld für Familien, die Natur, Ruhe und Großstadtnähe in perfekter Balance suchen.

## 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



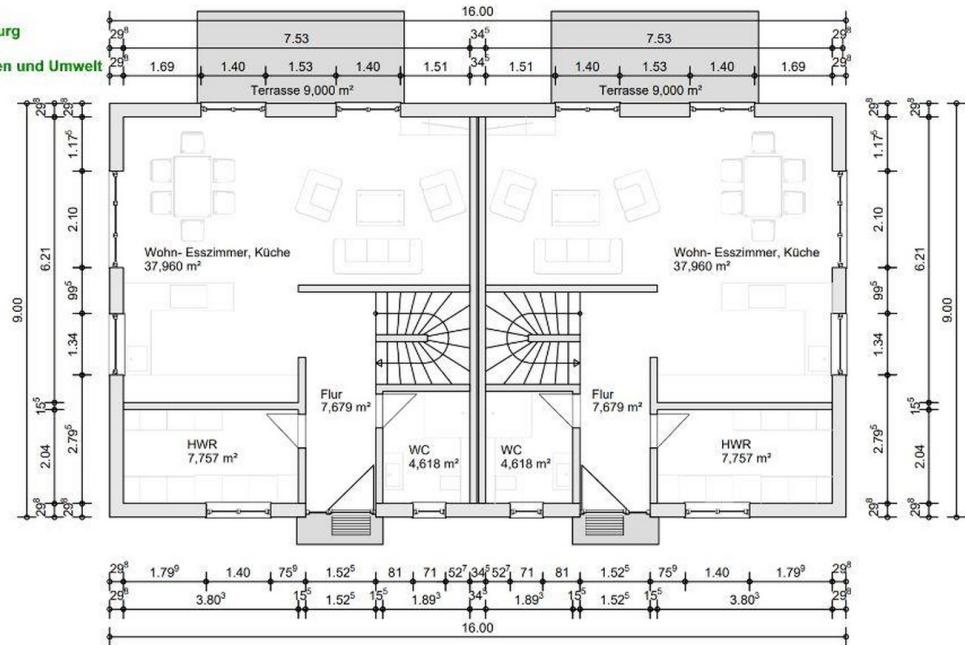
# Exposé - Galerie

2-2025  
.2025

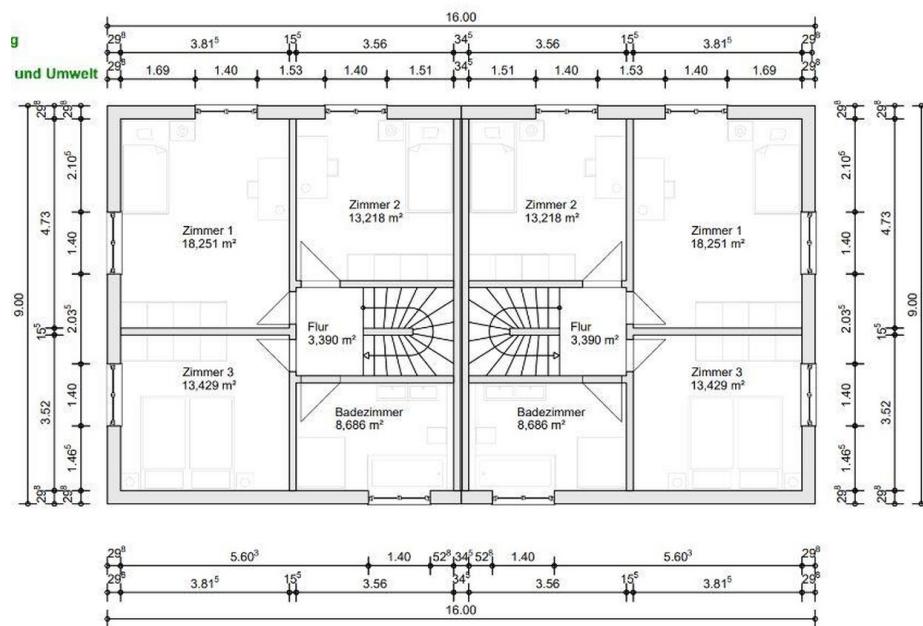


adt Hamburg  
andsbek  
ung, Bauen und Umwelt

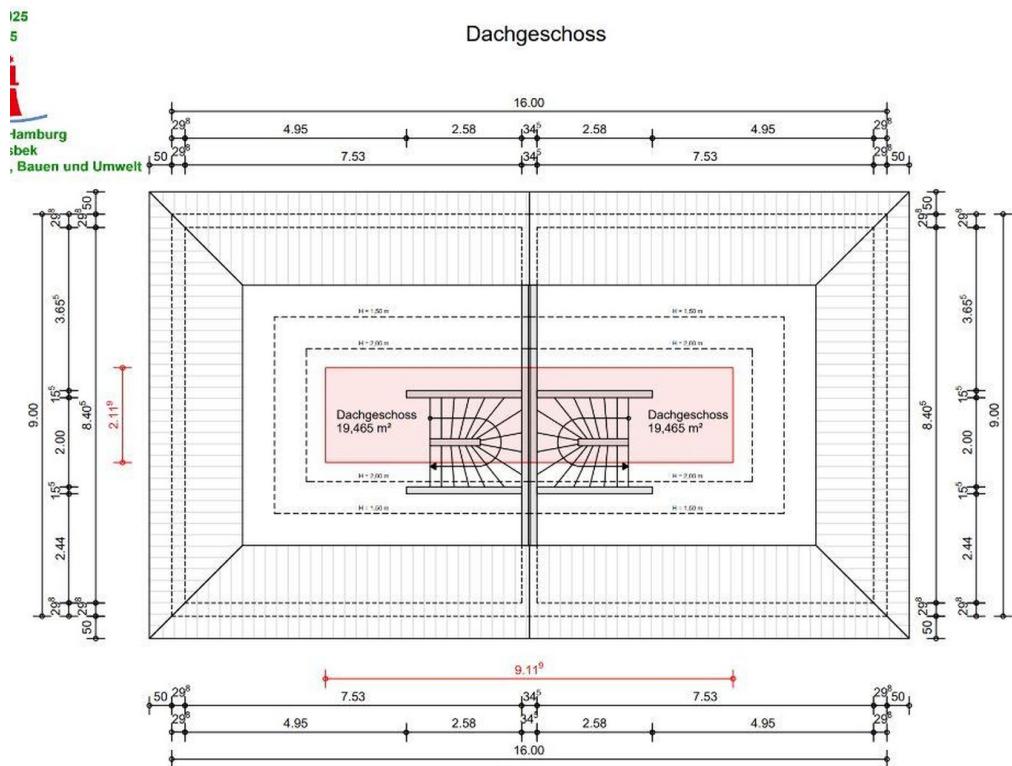
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



# Exposé - Galerie



### Wohnfläche je Hälf

## Erdgeschoss:

Wohn- Esszimmer, Küche: 37,960 m<sup>2</sup>

Flur: 7,679 m<sup>2</sup>

HWR: 7,757 m<sup>2</sup>

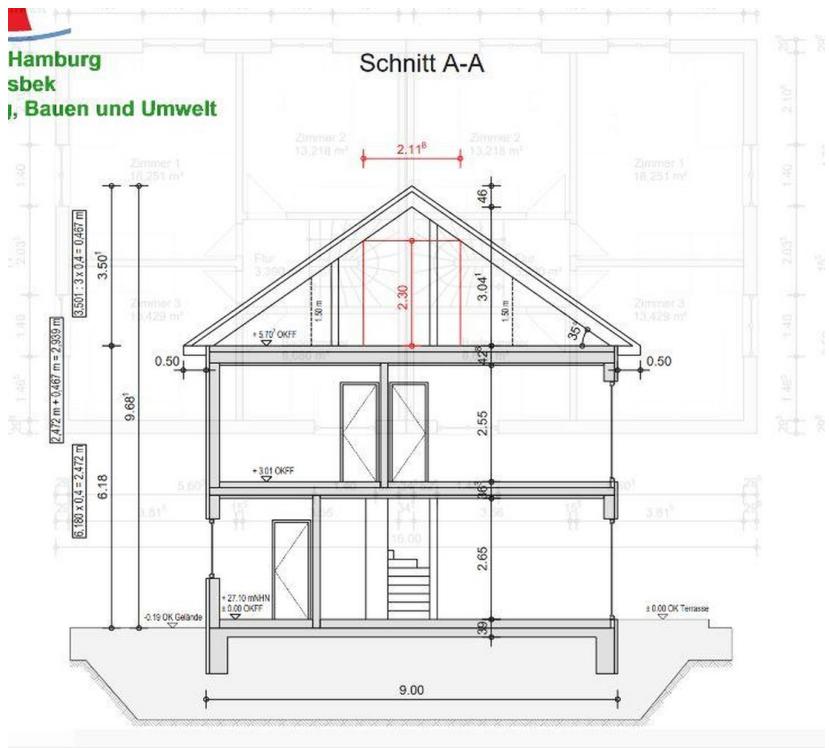
WC: 4,618 m<sup>2</sup>

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

Erdgeschoss: 60,264 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 60,264 m<sup>2</sup> + Obergeschoss 56,974 m<sup>2</sup> +

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



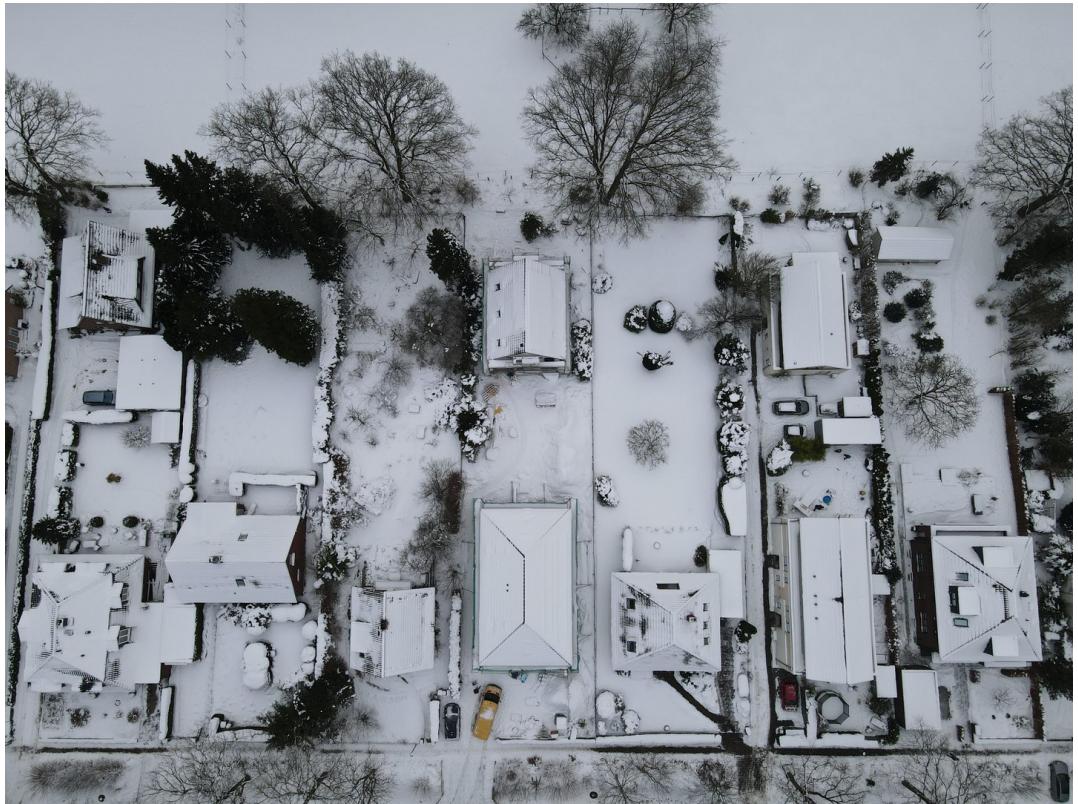
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

