

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung in begerhrter Lage von Iserbrook



Objekt-Nr. OM-429830

#### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Speer

22589 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.400 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Nebenkosten	120 €	Zustand	Erstbezug
Heizkosten	60 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Straßen von Iserbrook befindet sich diese stilvolle und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines architektonisch anspruchsvollen Hauses. Die Wohnung vereint klassische hanseatische Eleganz mit modernstem Wohnkomfort und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ein zukunftsweisendes Energiekonzept.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet dank großzügiger Fensterflächen ein helles, freundliches Ambiente. Die moderne Einbauküche in elegantem Weiß fügt sich harmonisch in den Raum ein und ist mit hochwertigen Markengeräten von Siemens ausgestattet.

In den Wohnräumen sorgt ein edler Designboden in „Honey Oak“-Optik für eine warme, wohnliche Atmosphäre. Das stilvolle Duschbad ist mit handgefertigten italienischen Keramikfliesen sowie formschönen weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Fußbodenheizung in allen Räumen garantiert behagliche Wärme.

Der sonnige Südwest-Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein.

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz – niedrige Nebenkosten garantiert

Die Wohnung befindet sich in einem hochenergieeffizienten KfW-40-QNG-Neubau und erfüllt höchste Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeinsparung. Ein modernes Energiekonzept aus Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie einer Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für besonders geringe Heiz- und Stromkosten. Die 3-fach verglasten Fenster und die effiziente Gebäudehülle tragen zusätzlich zu einem hervorragenden Raumklima und minimalem Energieverbrauch bei.

Dieses nachhaltige Gesamtkonzept ermöglicht Ihnen nicht nur einen umweltbewussten Lebensstil, sondern auch dauerhaft niedrige Nebenkosten.

## Lage

Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Stadtteil von Hamburg mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon