

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

**Exklusive Neubau-Doppelhaushälfte in Iserbrook –  
modern, energieeffizient & hochwertig**



Objekt-Nr. OM-430660

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Speer

22589 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	280 €
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	9.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nebenkosten	250 €	Badezimmer	2
Heizkosten	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser stilvollen und lichtdurchfluteten Neubau-Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Iserbrook. Das architektonisch durchdachte Haus vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie ein zukunftsorientiertes Energiekonzept.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein stilvolles Badezimmer sowie einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit praktischem Stauraum.

Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das drei großzügig geschnittene Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern bereithält. Diese schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Ebene perfekt ab.

Der ausgebaute Spitzboden eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und lässt Ihrer Kreativität freien Lauf. Ob als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder privater Rückzugsort – hier stehen Ihnen zahlreiche Nutzungskonzepte offen.

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz – niedrige Nebenkosten inklusive

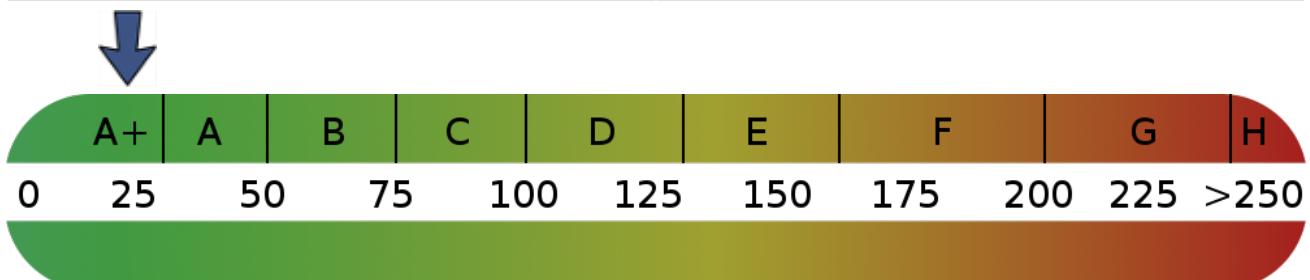
Das Gebäude entspricht einem modernen Niedrigenergiestandard und ist mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher sowie einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Dieses innovative Energiekonzept sorgt für dauerhaft niedrige Heiz- und Stromkosten und bietet Ihnen ein nachhaltiges, zukunftssicheres Wohnerlebnis.

## Lage

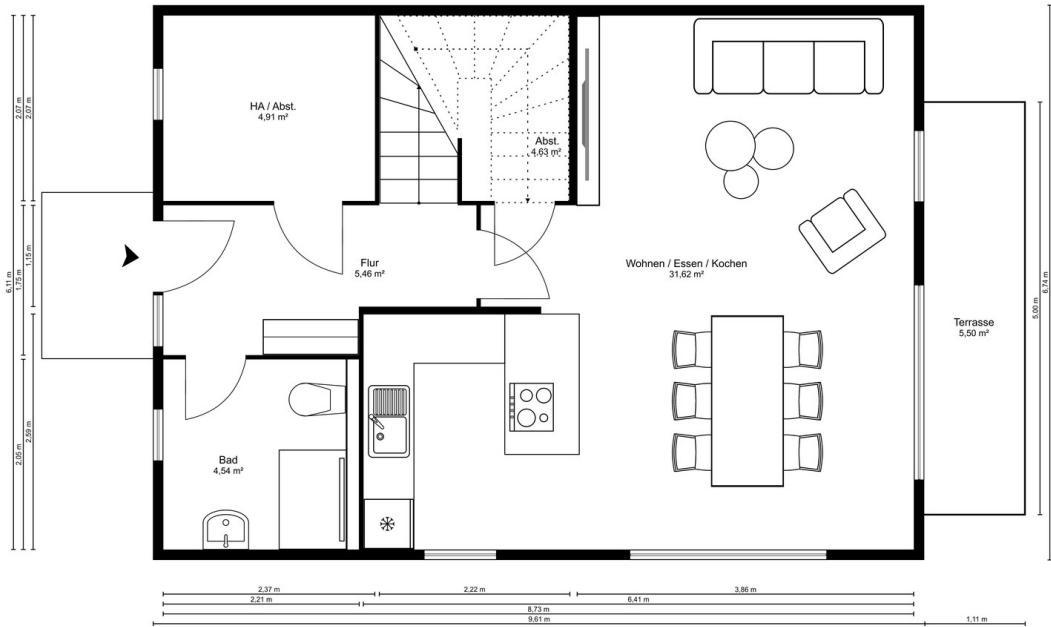
Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Stadtteil von Hamburg mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

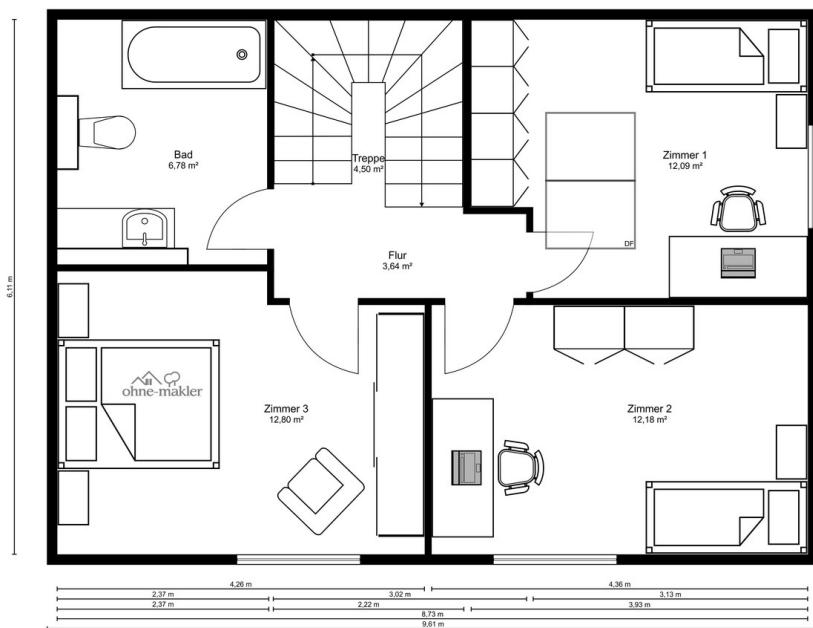


# Exposé - Grundrisse



ohne-makler

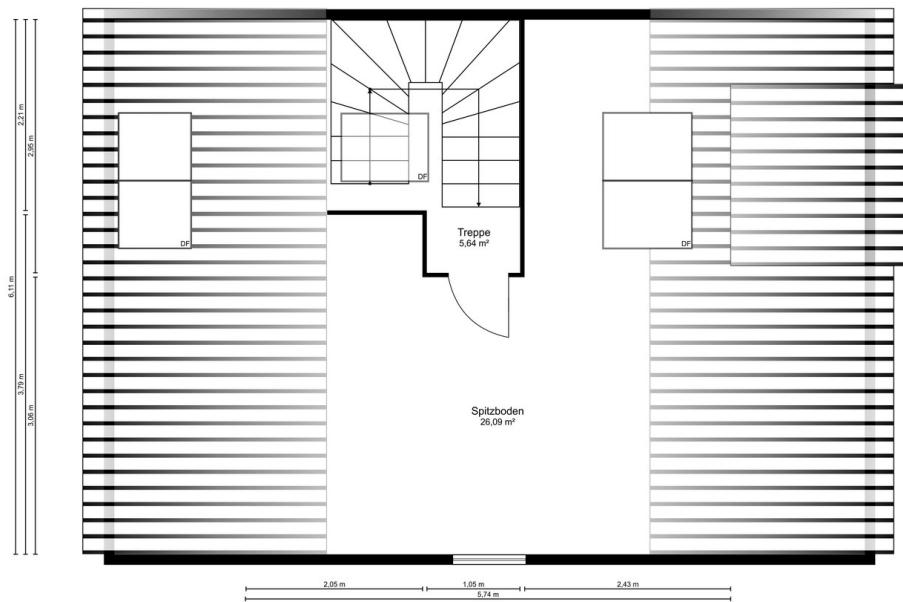
Erdgeschoss



ohne-makler

Obergeschoss

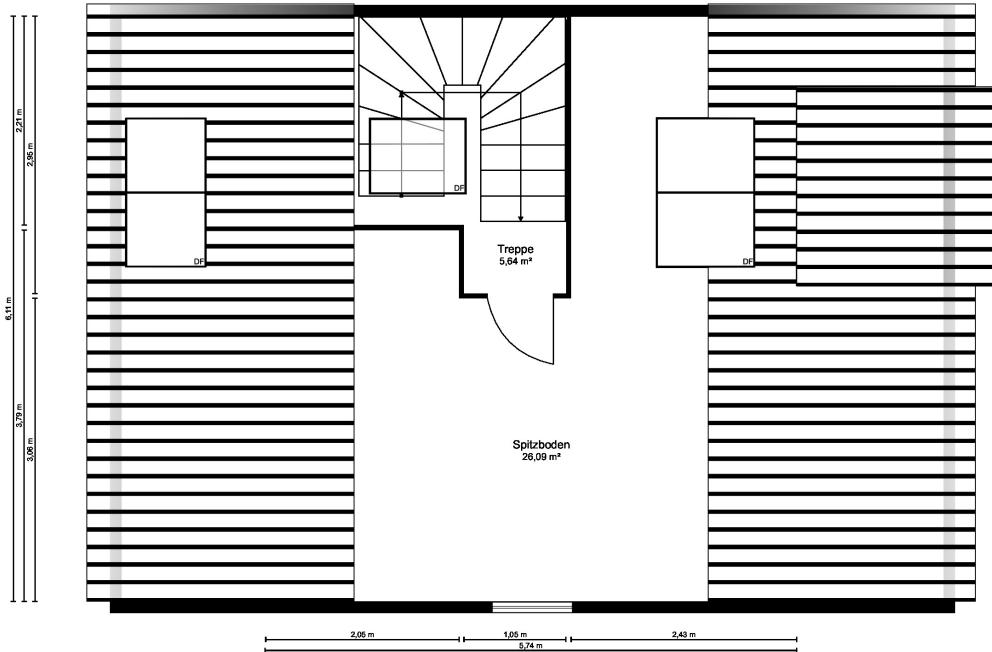
# Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

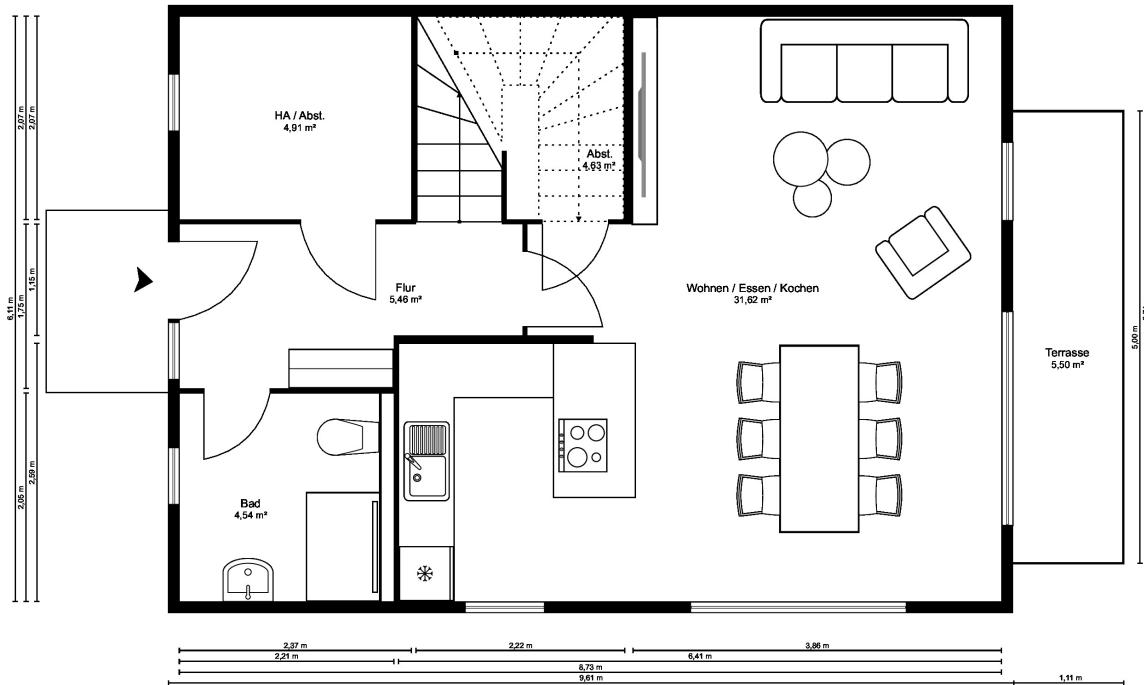
Spitzboden

# Exposé - Grundrisse



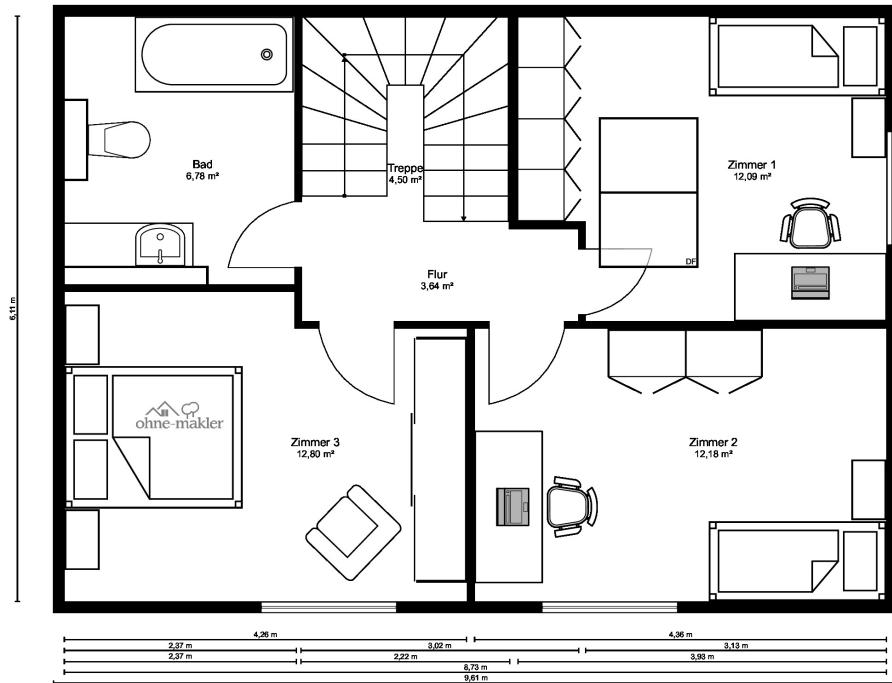
 ohne-makler

# Exposé - Grundrisse



ohne-makler

# Exposé - Grundrisse



 ohne-makler