

Exposé

Reihenendhaus in Barsbüttel / Stellau

Zuhause beginnt hier in 22885 Barsbüttel Stellau



Objekt-Nr. **OM-473291**

Reihenendhaus

Vermietung: **2.180 € + NK**

Ansprechpartner:
Himaschu Luthra

Stellauer Hauptstr. 9
22885 Barsbüttel / Stellau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.540 €
Grundstücksfläche	350,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	120,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 2025 fertiggestellte Endreihenhaus vereint energieeffizientes Wohnen, moderne Architektur und eine familienfreundliche Raumaufteilung in begehrter Lage von Barsbüttel-Stellau.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem ca. 350 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Paare sowie Berufstätige, die Wohnen und Homeoffice optimal miteinander verbinden möchten.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, davon 4 flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie 3 Badezimmer (Bad mit Badewanne, Duschbad und Gäste-WC). Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse und dem Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Als Endreihenhaus profitieren Sie von zusätzlichen Fenstern, mehr Tageslicht und einem besonders angenehmen Wohngefühl.

Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Zur modernen Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung, Glasfaseranschluss, Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Wolf, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche.

Als KfW-55-Effizienzhaus mit Energieeffizienzklasse A+++ überzeugt die Immobilie durch niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen. Darüber hinaus sind bereits Vorbereitungen für eine Wallbox sowie eine Photovoltaikanlage vorhanden.

Das Haus ist ab dem 01.09.2026 bezugsfrei.

Ausstattung

Endreihenhaus mit zusätzlichem Tageslicht durch mehr Fenster

- ca. 120 m² Wohnfläche
- ca. 350 m² Grundstück
- Südwest-Terrasse
- gepflegter Garten
- hochwertige Einbauküche inklusive
- fünf Zimmer
- vier Schlafzimmer
- drei Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Wolf)
- KfW-55-Effizienzhaus
- Energieeffizienzklasse A+++
- Glasfaseranschluss
- Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern
- Vorbereitung für Wallbox
- Vorbereitung für Photovoltaik

- Hauswirtschaftsraum
- Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- zwei PKW-Stellplätze
- Haustiere nach Absprache
- Nichtraucherhaus

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Stellauer Hauptstraße in 22885 Barsbüttel, im Ortsteil Stellau.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an Hamburg.

Kindergarten, Spielplätze, Bäcker sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Besonders familienfreundlich ist die Schulbusanbindung zu den Grundschulen Barsbüttel und Willinghusen.

Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 30–35 Minuten erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A24 bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Garten



Garten-1

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Dusche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



HWR

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Spitzboden, Staufläche

Exposé - Anhänge

1. Expose



ENDREIHENHAUS ZUR MIETE

Endreihenhaus mit Südwest-Garten

Stellauer Hauptstraße 9 · 22885 Barsbüttel

5 Zimmer · ca. 120 m² Wohnfläche · ca. 350 m² Grundstück · KfW-55 · A+ · Glasfaser

OBJEKTPROFIL

Ein Haus für Alltag, Familie und Beruf.

Haus 9 ist ein modernes Endreihenhaus innerhalb eines Ensembles aus fünf Reihenhäusern. Die Endlage bietet mehr Privatsphäre, zusätzliche Fenster und ein spürbar helleres Wohngefühl als ein Reihemittelhaus. Die Aufteilung mit vier Schlafzimmern, drei Bädern und Glasfaseranschluss ist auf Familienleben und Homeoffice ausgelegt.



120 m²

Wohnfläche

5

Zimmer

3

Bäder/WC

A+

Effizienzklasse

350 m²

Grundstück

4

Schlafzimmer

2

Stellplätze

15,6

kWh/(m²·a)

Das Exposé im Überblick.

01 Objektprofil

02 Wohnkonzept

03 Ausstattung

04 Raumaufteilung

05 Grundrisse

06 Innen- und Außenansichten

07 Energie & Nachhaltigkeit

08 Lage & Infrastruktur

09 Familie & Homeoffice

10 Mietkonditionen

11 Bewerbung & Hinweise

12 Kontakt

WOHNKONZEPT



Licht, Gartenblick und klare Räume



Südwest-Garten für Alltag und Erholung

Modernes Wohnen in Barsbüttel-Stellau.

Die Immobilie verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer klaren, familiengerechten Aufteilung. Garten, Terrasse und helle Wohnräume schaffen einen Rahmen, der sowohl für den Alltag mit Kindern als auch für konzentriertes Arbeiten zu Hause funktioniert.

Endlage. Mehr Licht. Mehr Privatsphäre.

Das Endreihenhaus liegt innerhalb eines modernen Ensembles aus fünf Reihenhäusern und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung über drei Wohnebenen.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Südwest-Garten. Vier Schlafzimmer bieten Raum für Familie, Gäste, Hobby oder mehrere Homeoffice-Arbeitsplätze.

Die Endlage ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal: nur ein direkter Nachbar, zusätzliche Fenster an der Giebelseite und ein heller, offener Wohncharakter.



Die wichtigsten Argumente auf einen Blick.

Endreihenhaus

Nur ein direkter Nachbar, mehr Privatsphäre und zusätzliche Fenster.

Homeoffice-ready

Glasfaseranschluss und Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern.

Moderne Technik

Wolf Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Zukunft vorbereitet

Vorbereitung für Wallbox und Photovoltaikanlage.

Familiengerechte 5 Zimmer

Vier Schlafzimmer plus Wohn- und Essbereich auf drei Ebenen.

Energieeffizient

KfW-55, A+, Endenergiebedarf 15,6 kWh/(m²·a).

Außenbereich

Südwest-Terrasse, Garten, Außenwasserhahn und ca. 350 m² Grundstück.

Einbauküche inklusive

Die Küche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Technik und Komfort, klar zusammengefasst.

Wohnfläche	ca. 120 m ²	Internet	Glasfaseranschluss
Grundstück	ca. 350 m ²	Netzwerk	Anschlüsse in allen Zimmern
Zimmer	5, davon 4 Schlafzimmer	Küche	Einbauküche inklusive
Bäder	Badewanne, Duschbad, Gäste-WC	Außenbereich	Südwest-Terrasse ca. 9 m ² , Garten
Heizung	Wolf Luft-Wasser-Wärmepumpe	Zusatzfläche	Spitzboden als Abstellfläche
Wärmeverteilung	Fußbodenheizung	Stellplätze	2 PKW-Stellplätze
Lüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	Vorbereitung	Wallbox und Photovoltaik

Drei Ebenen. Klar gedacht.

01 Erdgeschoss

Wohn- und Essbereich, separate Küche, Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Gäste-WC, Zugang zur Südwest-Terrasse und zum Garten.

02 Obergeschoss

Elternschlafzimmer, weiteres Schlafzimmer/Studio, Familienbad mit Badewanne und Flur.

03 Dachgeschoss

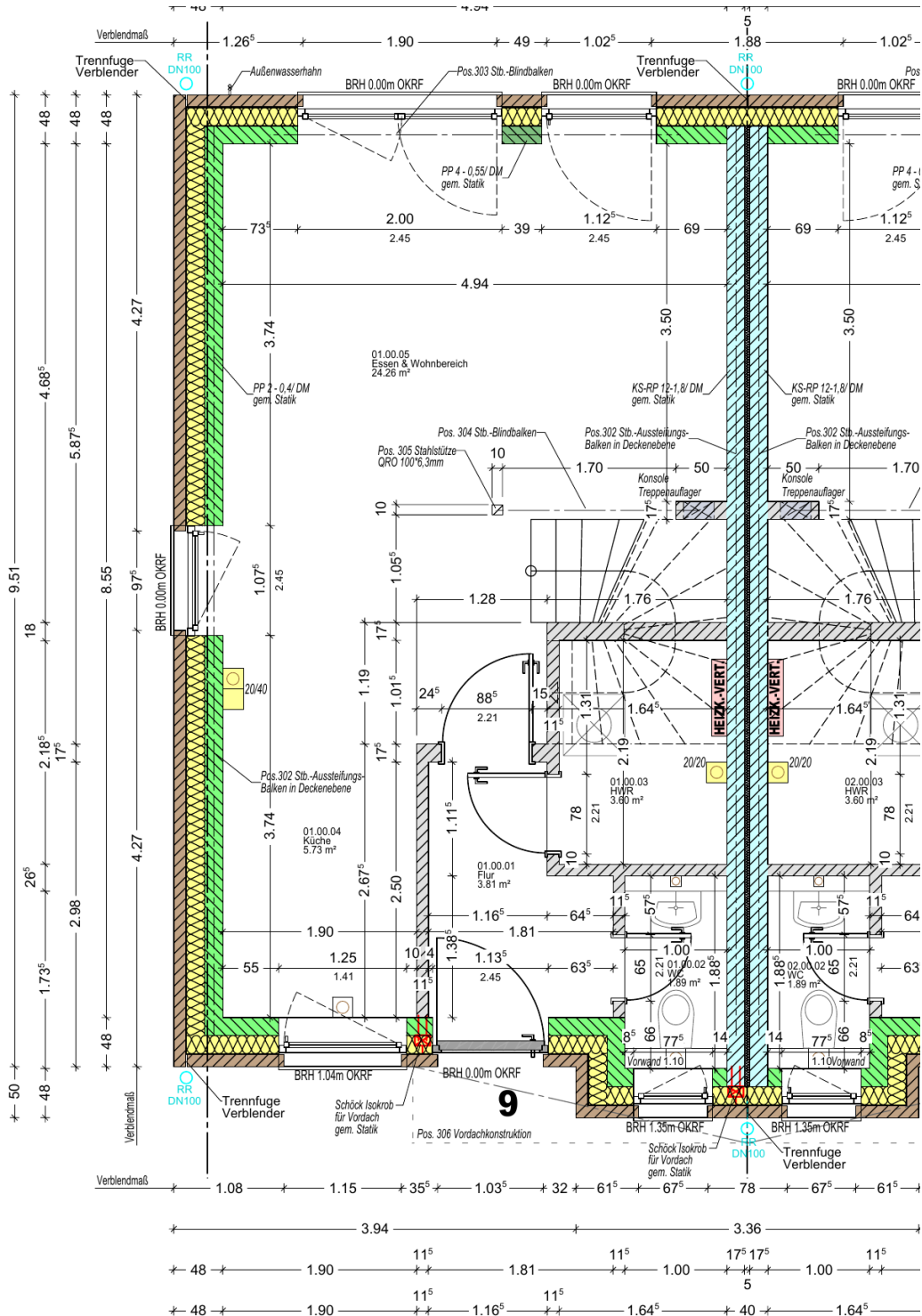
Zwei weitere Zimmer - ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - plus modernes Duschbad.

04 Spitzboden

Zusätzliche Abstellfläche für Koffer, saisonale Dekoration und Dinge, die im Alltag Platz brauchen.

Erdgeschoss

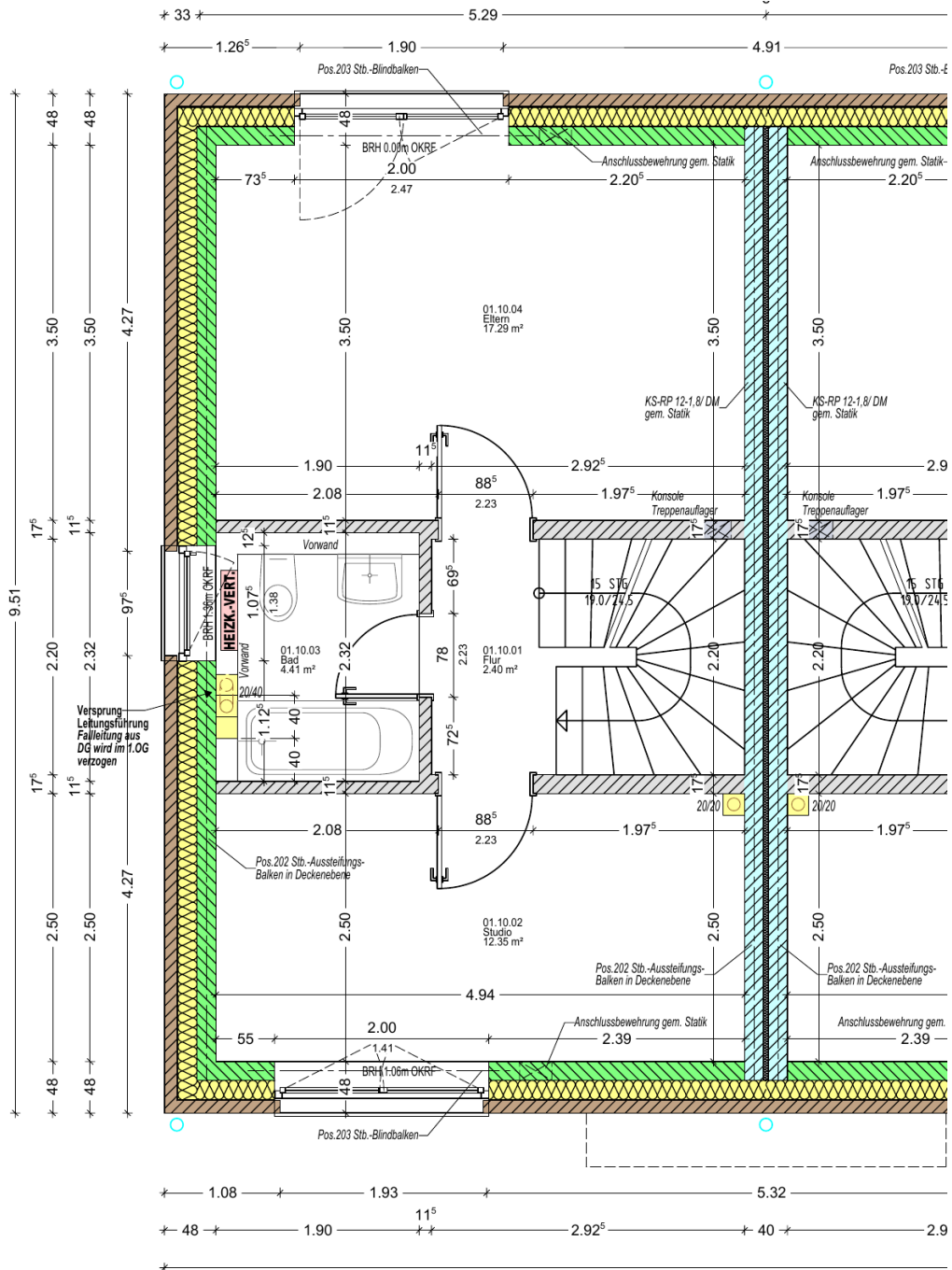
Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang, separate Küche, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC.



Erdgeschoss

Obergeschoss

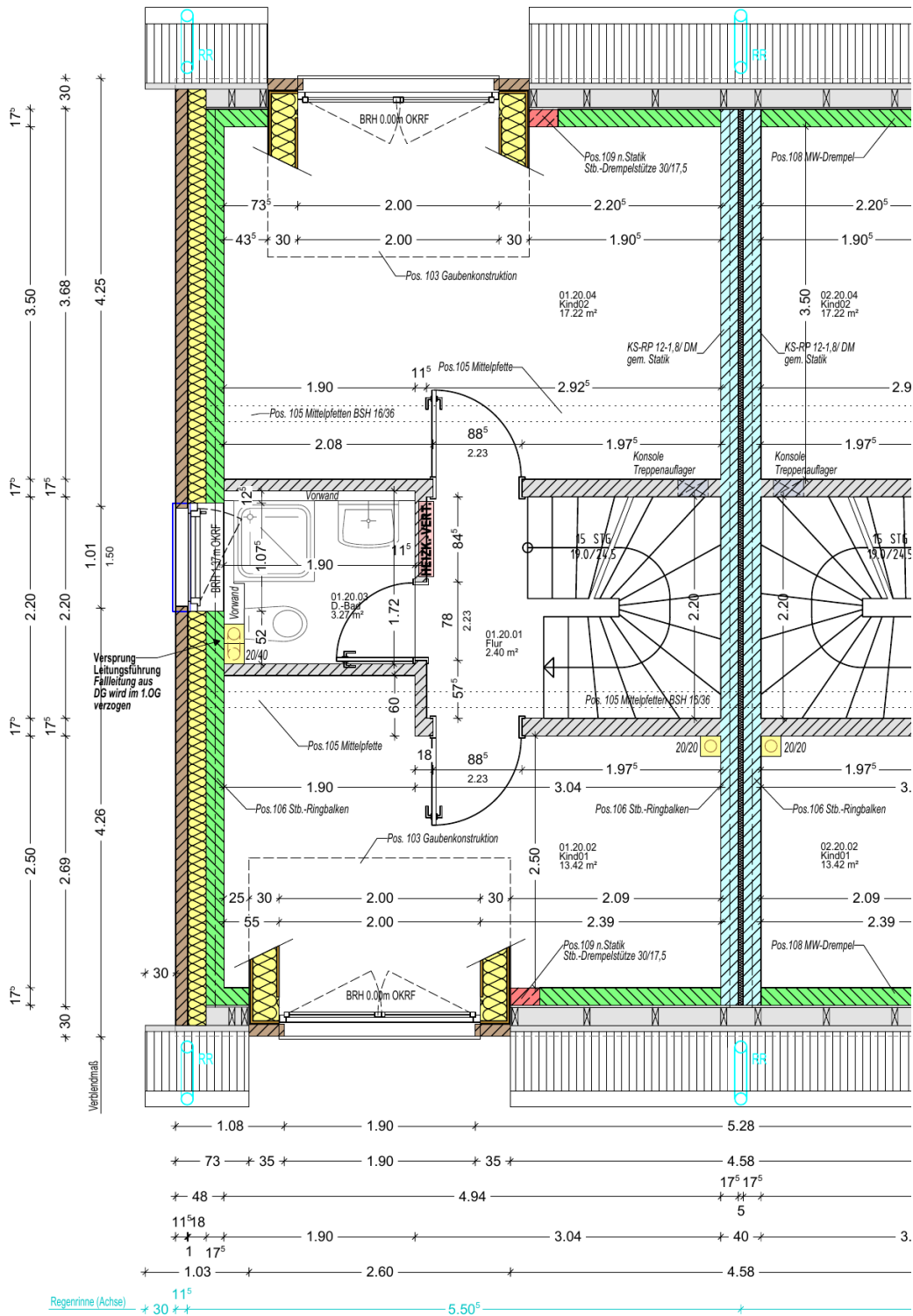
Elternschlafzimmer, weiteres Schlafzimmer/Studio und Familienbad mit Badewanne.



Obergeschoss

Dachgeschoss

Zwei flexibel nutzbare Zimmer und Duschbad - ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice.



Dachgeschoss

AUSSENBEREICH

Garten, Terrasse und Ankommen.



Terrasse mit Blick ins Grün



Gartenfläche mit optional übernehmbarem Gartenhaus



Endhaus mit Klinkerfassade



Südwest-Ausrichtung für helle Stunden

INNENANSICHTEN

Helle Räume. Klare Linien.



Wohnbereich - Einrichtung nicht enthalten



Einbauküche inklusive



Treppenanlage



Schlafzimmer / flexibles Zimmer

Sehr geringer Energiebedarf. Zukunftsorientierte Technik.

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Baujahr Gebäude	2025
Baujahr Wärmeerzeuger	2025
Endenergiebedarf	15,6 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf	28,0 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+
Energieträger	Strom-Mix / Umweltthermie
Erneuerbare Energien	Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
Treibhausgasemissionen	8,7 kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)
Ausweis gültig bis	31.08.2035

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2025-005932984

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,7 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **15,6 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **28,0 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß GEG¹

<input checked="" type="checkbox"/> Primärenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Gebäudedämmung	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile	<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen an die Bauteile

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **15,6 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
Solarthermische Anlagen	17,3 %	10,2 %
Wärme- und Kälteanlagen	18,8 %	27,3 %
Summe	36,1 %	37,5 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 0,0 % unterschritten. Anteil der Primärenergie: 0,0 %.

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die ein Einheitsmaß zur vergleichenden Ergebnisermittlung ermöglichen. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, das allgemeine Bauniveau oder die baurechtliche Höhe nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hilfsmittel Schauen & Co. Energieberater 1889 0247

Platz zum Arbeiten. Raum zum Leben.

Die Raumaufteilung eignet sich für Berufstätige, die regelmäßig im Homeoffice arbeiten. Vier Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Glasfaser und Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern schaffen die technische Grundlage für stabile Arbeitsplätze.

Glasfaser
schnelle Verbindung

**LAN in jedem
Zimmer**
stabile Arbeitsplätze

5 Zimmer
flexible Nutzung

Ruhige Lage
konzentriertes Arbeiten

Ein Haus, das mit dem Leben mitwächst.

Fünf Zimmer, drei Bäder, eigener Garten und ein zusätzlicher Spitzboden schaffen ein Zuhause, das den Alltag einer Familie mitdenkt. Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Bäcker befinden sich in der Nähe. Schulbusse fahren zur Grundschule Barsbüttel und zur Grundschule Willinghusen.



- Kindergarten in der Nähe
- Schulbus zur Grundschule Barsbüttel
- Schulbus zur Grundschule Willinghusen
- Einkaufsmöglichkeiten und Bäcker in der Nähe
- Hamburger Innenstadt ca. 35 Minuten

Südwest-Garten mit Raum zum Leben.

Die Terrasse mit ca. 9 m² und der Garten schaffen einen privaten Außenbereich für Familienzeit, Erholung und Sommerabende. Ein Außenwasserhahn ist vorhanden. Die Gartenpflege obliegt dem Mieter.

Gartenhaus, Zaun und Bepflanzung gehören dem aktuellen Mieter und können bei Interesse direkt mit diesem vereinbart werden.



MIETKONDITIONEN

Klar und transparent.

Kaltmiete	2.180,00 €
PKW-Stellplätze	2 × 50,00 € = 100,00 €
Nebenkostenvorauszahlung	150,00 €
Wasser	separate Abrechnung
Kaution	3 Monatskalmieten = 6.540,00 €
Bezugsfrei	ab 01.09.2026
Haustiere	nach vorheriger Absprache
Rauchen	im Haus nicht gestattet
Gartenpflege	durch den Mieter

Für eine schnelle und faire Prüfung.

Bitte reichen Sie bei ernsthaftem Interesse die folgenden Unterlagen ein. Vollständige Unterlagen ermöglichen eine zügige Rückmeldung und erleichtern die Terminabstimmung.

- Selbstauskunft
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Letzte drei Gehaltsabrechnungen
- Kopie Personalausweis
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, sofern vorhanden

Die auf den Fotos sichtbare Einrichtung dient der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil der Vermietung. Die Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Gartenhaus, Zaun und Bepflanzung gehören dem derzeitigen Mieter; eine Übernahme ist bei Interesse separat zu vereinbaren.



KONTAKT

Interesse an Haus 9?

Gerne senden Sie Ihre Anfrage mit kurzer Vorstellung und vollständigen Bewerbungsunterlagen per E-Mail.

Himaschu Luthra
stellau@ms-hh.de



QR-Code: E-Mail-Anfrage

Impressum/Kontakt: Himaschu Luthra · Stellauer Hauptstraße 9 · 22885 Barsbüttel
Alle Angaben nach bestem Wissen auf Basis der bereitgestellten Unterlagen. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.