



# ELBENSEMBLE

— H O O P T E —

EXPOSÉ · VERMIETUNG

## Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten

Faslamsstieg, 21423 Winsen (Luhe)-Hoopte · Landkreis Harburg

**2.100 € kalt · 2.250 € gesamt**

zzgl. Heizkosten · Erstbezug nach Vereinbarung



ⓘ Die Haus-Aufnahmen zeigen ein baugleiches, bereits fertiggestelltes und bezogenes Haus an einem anderen Standort; Einzelheiten können abweichen. Möbel und Dekoration sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Mietangebots – die Einbauküche ist enthalten.

## Das Objekt

Im Faslamsstieg in Hoopte, in zweiter Reihe direkt hinter dem Hoopter Elbdeich, vermieten wir zwei spiegelgleiche Doppelhaushälften mit je rund 150 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Die Häuser sind Neubauten (Baujahr 2026) und waren noch nie bewohnt; der Einzug ist nach Vereinbarung möglich. Die Straße hoch, über den Deich – und Sie stehen an der Elbe.

Das Haus verfügt über 4 großzügig geschnittene Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, sowie ein modernes Bad und ein Gäste-WC. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung, die über eine energieeffiziente Wärmepumpe betrieben wird.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur eigenen Terrasse und dem gepflegten Garten – ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Abende im Freien. Zwei Außenstellplätze liegen direkt am Haus und sind ohne Aufpreis Teil der Miete.

## Eckdaten

|                                                                                                    |                                    |                                                                                                    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  Objektart      | Doppelhaushälfte                   |  Wohnfläche ca. | 150 m²                  |
|  Zimmer         | 4                                  |  Schlafzimmer   | 3                       |
|  Badezimmer     | 1 (plus Gäste-WC)                  |  Ebenen         | 2 (Erd- & Obergeschoss) |
|  Baujahr        | 2026                               |  Objektzustand  | Neubau, Erstbezug       |
|  Lage           | 2. Reihe am Elbdeich               |  Bezugsfrei     | nach Vereinbarung       |
|  Stellplätze    | 2 Außenstellplätze (ohne Aufpreis) |  Haustiere      | nach Vereinbarung       |
|  Heizung        | Fußbodenheizung · Wärmepumpe       |  Energieträger  | Strom                   |
|  Energieausweis | liegt vor (Baujahr 2026)           |                                                                                                    |                         |

## Mietkosten

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Kaltmiete                                                       | 2.100 €        |
| Nebenkosten-Vorauszahlung<br>ohne Heizkosten                    | 150 €          |
| 2 Außenstellplätze<br>ohne Aufpreis, im Mietvertrag enthalten   | inklusive      |
| <b>Gesamtmiete pro Monat</b><br>zzgl. Heizkosten nach Verbrauch | <b>2.250 €</b> |

Die Heizkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Die beiden Außenstellplätze sind ohne Aufpreis Teil des Mietvertrags. Die Vermietung erfolgt ohne Makler, eine Provision fällt nicht an.

## Ausstattung

- ✓ **Elbe in Laufweite** – Zweite Reihe am Elbdeich: die Straße hoch, über den Deich – und Sie stehen am Wasser.
- ✓ **Einbauküche** – Hochwertig und harmonisch in den offenen Wohnbereich integriert – inklusive.
- ✓ **Fischgrät-Optik** – Pflegeleichter Bodenbelag in eleganter Fischgrät-Optik.
- ✓ **Terrasse & Garten** – Direkter Zugang zum eigenen Garten – für Abende im Freien. Den Sonnenuntergang über der Elbe gibt's ein paar Schritte weiter auf dem Deich.
- ✓ **Haustiere** – Nach Vereinbarung – der Deich ist die schönste Hunderunde weit und breit.
- ✓ **Neubau & Erstbezug** – Baujahr 2026 – Sie sind die Ersten, die hier wohnen.
- ✓ **Fußbodenheizung** – Betrieben über eine energieeffiziente Wärmepumpe. Kein Öl, kein Gas.
- ✓ **Modernes Bad** – Mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss – dazu ein Gäste-WC im Erdgeschoss.
- ✓ **2 Außenstellplätze** – Zwei Stellplätze direkt am Haus gehören zu jeder Hälfte – ohne Aufpreis.

Außerdem: Terrasse · Garten · Einbauküche · Gäste-WC · 2 Außenstellplätze

## Lage

📍 Faslamsstieg, 21423 Winsen (Luhe)-Hoopte



Die Landschaftsbilder sind KI-generierte Stimmungsbilder der Elbmarsch rund um Hoopte. Sie zeigen nicht den genauen Ausblick vom Grundstück.

Hoopte ist der nordwestlichste Ortsteil von Winsen (Luhe) und liegt direkt an der Elbe, die hier die Grenze zu Hamburg bildet. Der Faslamsstieg ist ein neuer, ruhiger Stich in zweiter Reihe hinter dem Hoopter Elbdeich – vorne die Häuser am Deich, dahinter die Elbe.

Im Ort gibt es einen Kindergarten, ein Hofcafé, einen Seglerhafen und Gasthäuser direkt am Wasser. Einkaufen, Ärzte und Apotheken finden Sie in Stelle (≈ 9 Min.) und Winsen (≈ 13 Min.), dort auch Gymnasium und Realschule. Die Bahnhöfe Stelle und Winsen verbinden Sie mit Hamburg, mit dem Auto sind Sie in rund 35 Minuten in der Innenstadt.

|                         |                 |                                   |           |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------|
| <b>Elbe &amp; Deich</b> | ≈ 3 Min. zu Fuß | <b>Fähre Hoopte–Zollenspieker</b> | ≈ 2 km    |
| Bahnhof Stelle          | ≈ 8 Min.        | Einkaufen in Stelle               | ≈ 9 Min.  |
| Winsen (Luhe), Bahnhof  | ≈ 13 Min.       | Hamburg-Harburg                   | ≈ 25 Min. |
| Lüneburg                | ≈ 35 Min.       | Hamburg Innenstadt                | ≈ 35 Min. |

## Bilder

Die Haus-Aufnahmen zeigen ein baugleiches, bereits fertiggestelltes und bezogenes Haus an einem anderen Standort; Einzelheiten können abweichen. Möbel und Dekoration sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Mietangebots – die Einbauküche ist enthalten.



Gartenseite mit Terrasse



Straßenansicht & Stellplätze



Wohnen & Essen



Einbauküche



Obergeschoss



Schlafzimmer



Bad mit Wanne & Dusche



Arbeitszimmer

## Kontakt & Besichtigung

Besichtigungstermine vereinbaren Sie direkt mit uns.

### Vermietung Elbensemble

E-Mail: [vermietung@elbensemble.de](mailto:vermietung@elbensemble.de)

Telefon: 0173 3651754

Online-Anfrage: [elbensemble.de/anfrage](https://elbensemble.de/anfrage)

---

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten; maßgeblich ist allein der Mietvertrag. Die Haus-Aufnahmen zeigen ein baugleiches, bereits fertiggestelltes und bezogenes Haus an einem anderen Standort; Einzelheiten können abweichen. Landschaftsbilder sind KI-generierte Stimmungsbilder. Stand: Oktober 2026.