

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

QNG+ zertifizierte EG-Wohnung - nachhaltig wohnen und steuerlich profitieren (WHG 01)



Objekt-Nr. OM-383130

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **377.056 €**

Ansprechpartner:
Yama Saheem

Stemwarder Str. 24
22043 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	31.03.2027
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	61,31 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss vereint Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Zweitwohnung.

Highlights der Wohnung:

- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Separates Schlafzimmer mit ruhiger Lage und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung
- Moderne Küche, die zum Kochen und Genießen einlädt
- Bad mit Dusche
- Balkon mit Blick ins Grüne – ein echtes Plus für die Lebensqualität

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Atmosphäre. Dank der Lage im Erdgeschoss ist sie bequem erreichbar und bietet zugleich einen angenehmen Rückzugsort.

Optional können Sie einen Tiefgaragenstellplatz für 35.000 € oder einen Carportstellplatz für 20.000 € erwerben.

Ausstattung

► Ihr neues Zuhause in Hamburg-Jenfeld – Nachhaltiger Neubau mit Zukunft

► Moderne Architektur trifft auf ökologische Exzellenz

Neubau in nachhaltiger Holzrahmenbauweise – ressourcenschonend & energiesparend

KfW-Effizienzhaus 40 Plus mit QNG-Nachhaltigkeitszertifikat

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher – eigener Strom vom Dach

Fußbodenheizung, Dreifachverglasung, elektrische Rollläden, bodentiefe Fenster

Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – für frisches Raumklima

Barriearame Planung mit klaren, lichtdurchfluteten Grundrissen

Verwendung hochwertiger, schadstoffgeprüfter Materialien

Zukunftssicher & energieautark – ideal für moderne Eigentümer

► Förderfähig & steuerlich attraktiv (bei Vermietung)

✓ KfW-Förderdarlehen bis zu 150.000 € je Wohneinheit

► für Käufer mit förderfähigem Vorhaben

► mit attraktiven Zinssätzen, z. B. ab 0,01 % effektiv

✓ Degressive Abschreibung: 5 % jährlich auf den jeweiligen Restwert

► ermöglicht schnellere steuerliche Entlastung in den ersten Jahren

► ideal für Investoren mit Fokus auf Liquidität

✓ Lineare Abschreibung: 3 % jährlich der Anschaffungskosten

- gleichmäßige Verteilung über die Nutzungsdauer
- geeignet für stabile langfristige Investitionsplanung

Beide Abschreibungsmodelle sind für Käufer nutzbar, die die Wohnung zur Vermietung erwerben.

► Komfort-Extras

Tiefgaragen- und Carport-Stellplätze optional verfügbar

Elektroladeoption und Fahrradstellplätze geplant

► Beste Lage im grünen Hamburg-Jenfeld (Bezirk Wandsbek)

Ruhig gelegen mit exzellenter Anbindung an A24 & ÖPNV

Schulen, Einkauf, Naherholung (Öjendorfer Park) in direkter Umgebung

Nur wenige Minuten ins Zentrum von Hamburg

► Ihr Mehrwert auf einen Blick:

- ✓ Energieeffizienz der neuesten Generation
- ✓ Staatlich förderfähig
- ✓ 3 % oder 5 % steuerliche Abschreibung bei Vermietung
- ✓ Wertstabile Bauweise mit Top-Ausstattung
- ✓ Zukunftssicher für Eigennutzer & Kapitalanleger

► Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Stemwarder Straße im Hamburger Stadtteil Jenfeld, einem gefragten Wohngebiet im Bezirk Wandsbek. Die Lage vereint ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden – mehrere Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Discounter liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Das Einkaufszentrum Jenfeld erreichen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag besonders komfortabel und unkompliziert macht.

Für Familien bestehen kurze Wege zu Kindergärten und Schulen, die ebenfalls fußläufig erreichbar sind. Sportlich Aktive profitieren von der Nähe zum Wandsbeker Sport- und Turnverein, der in rund 10 Minuten erreicht ist, sowie vom Jenfelder Moorpark, der zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt. Wer gerne an der frischen Luft ist, findet am Öjendorfer See ideale Erholungsmöglichkeiten – die Badestelle liegt nur etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad oder 5 Minuten mit dem Auto entfernt. Auch Hundebesitzer kommen auf ihre Kosten: Eine großzügige Hundeauslaufzone befindet sich in rund 20 Minuten Fußweg.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Ein gut ausgebautes Busnetz bringt Sie schnell zu den nächstgelegenen U- und S-Bahn-Stationen sowie in andere Stadtteile und ins Hamburger Zentrum. Mit dem Auto gelangen Sie in nur 3 Minuten auf die A24, was Ihnen eine bequeme und schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglicht.

Durch die Kombination aus hoher Lebensqualität, kompletter Nahversorgung, sehr guter Verkehrsanbindung und stabilem Wohnumfeld zählt diese Lage zu den zukunftssicheren Adressen Hamburgs. Sie ist gleichermaßen ideal für Eigennutzer, die eine komfortable

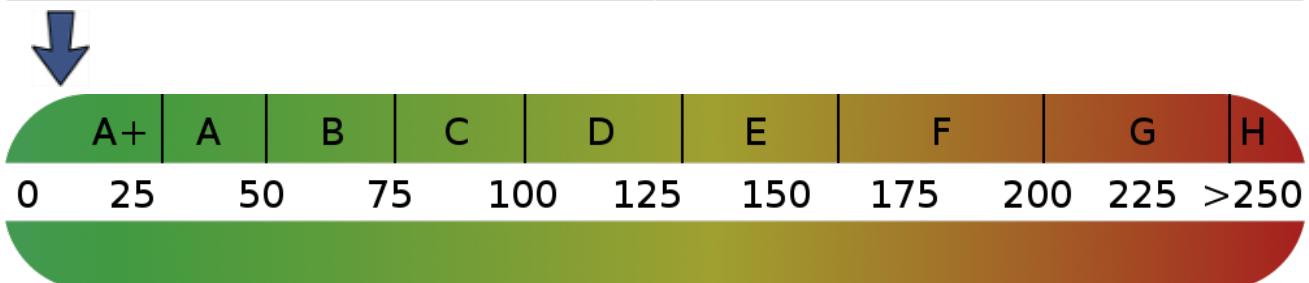
Wohnumgebung schätzen, wie auch für Kapitalanleger, die langfristig in eine werthaltige und nachhaltige Immobilie investieren möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

