

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Neubauwohnung im Erdgeschoss mit Sonder-AfA-Potenzial (QNG+) (WHG 02)



Objekt-Nr. OM-383135

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **348.705 €**

Ansprechpartner:
Fakhria Saheem

22043 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	56,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet ein behagliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung und einer geschützten Loggia, die zum Verweilen einlädt. Ideal für Singles, Paare oder als komfortabler Rückzugsort mitten im Leben.

Wohnkomfort auf einen Blick:

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für Erholung und individuelle Einrichtung
- Küche mit ausreichend Raum für Kochvergnügen
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Überdachte Loggia – wettergeschützter Außenbereich mit Wohlfühlcharakter

Die Wohnung überzeugt durch ihre Lage im Erdgeschoss – barrierearm und bequem erreichbar – sowie durch ihre angenehme Atmosphäre. Die Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen privaten Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

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

Barrierearme 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 liegt in der Stemwarder Straße im Hamburger Stadtteil Jenfeld, einem gefragten Wohngebiet im Bezirk Wandsbek. Die Lage verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden – mehrere Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Discounter befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen sind in direkter Umgebung, was den Alltag komfortabel und unkompliziert macht.

Für Familien bietet die Lage kurze Wege zu Kindergärten und Schulen, die ebenfalls fußläufig erreichbar sind. Verschiedene Restaurants, Cafés und kleine Bars in der Umgebung sorgen für ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Grünflächen und Parks in der Nähe laden zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Ein gut ausgebautes Busnetz bringt Sie schnell zu den nächstgelegenen U- und S-Bahn-Stationen sowie in andere Stadtteile und ins Hamburger Zentrum. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist günstig, sodass sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Regionen zügig erreichbar sind.

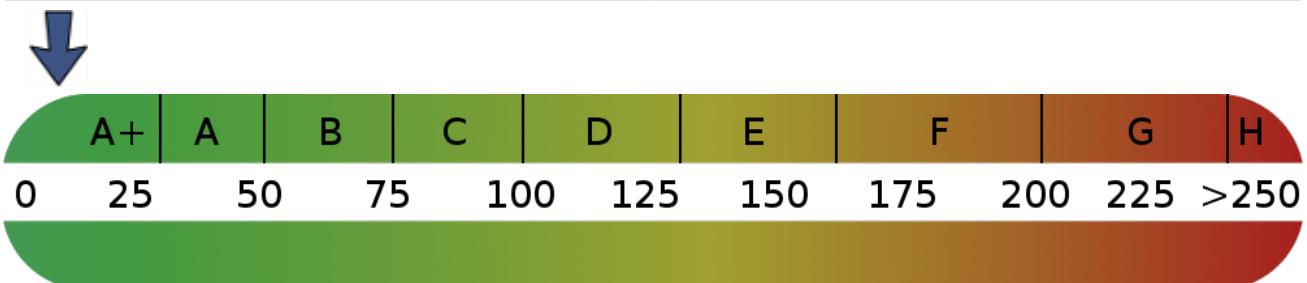
Durch die Kombination aus hoher Lebensqualität, kompletter Nahversorgung, guter Verkehrsanbindung und stabilem Wohnumfeld zählt diese Lage zu den zukunftssicheren Adressen Hamburgs. Sie ist gleichermaßen ideal für Eigennutzer, die eine komfortable Wohnumgebung schätzen, wie auch für Kapitalanleger, die langfristig in eine werthaltige Immobilie investieren möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

