

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Nachhaltiges (QNG) Investment in Hamburg - 10 Minuten zum Einkaufszentrum (WHG 06)**



Objekt-Nr. OM-383136

### Wohnung

Verkauf: **357.210 €**

Ansprechpartner:  
Yama Saheem

Stemwarder Str. 24  
22043 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	31.03.2027
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	56,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen: Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept, viel Tageslicht und einen Balkon, der das Wohnen ins Freie erweitert. Ideal für Singles, Paare oder als clevere Kapitalanlage.

Highlights der Wohnung:

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia – perfekt für entspannte Stunden
- Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für Erholung
- Küche – funktional und gut
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Balkon mit Ausblick – Ihr privater Rückzugsort im Freien
- Obergeschosslage – angenehm ruhig und lichtdurchflutet

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünflächen sind bequem erreichbar. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnatmosphäre. ausgestattet und rundet das Gesamtbild ab.

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

Barrieararme 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, Aufzug, 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

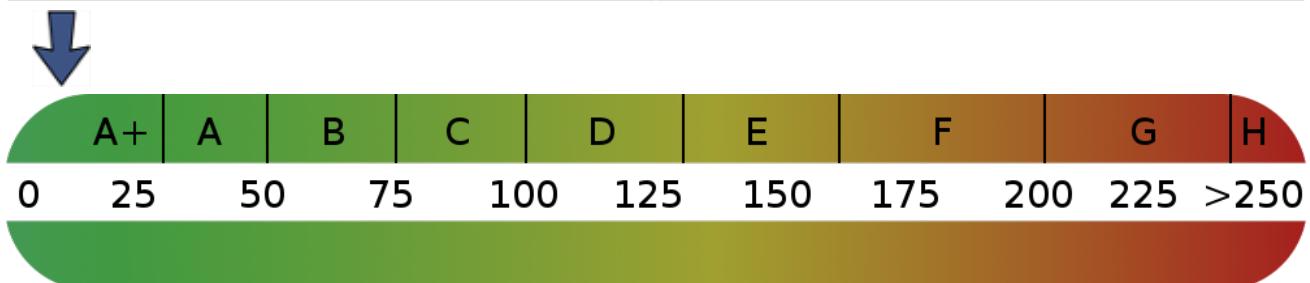
Wohnumgebung schätzen, wie auch für Kapitalanleger, die langfristig in eine werthaltige und nachhaltige Immobilie investieren möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

