

Exposé

Wohnung in Hamburg

Top Lage in Wandsbek - QNG Neubau



Objekt-Nr. OM-383137

Wohnung

Verkauf: **427.581 €**

Ansprechpartner:
Yama Saheem

Stemwarder Str. 24
22043 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	67,87 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Zimmer | Küche | Bad | Balkon

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wohnung 08 bietet Ihnen modernes Wohnen mit Komfort und Charme – perfekt für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Highlights der Wohnung:

- 2 gut geschnittene Zimmer – ideal für Wohnen und Schlafen
- Küche – funktional und mit Platz für Ihre kulinarischen Ideen
- Helles Badezimmer – mit Dusche
- Balkon – Ihr privater Freiraum für entspannte Stunden
- Obergeschosslage – ruhig, sonnig und mit schöner Aussicht

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und ein angenehmes Wohngefühl. Der Balkon lädt zum Verweilen ein – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim Glas Wein am Abend

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

Barriearme 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.

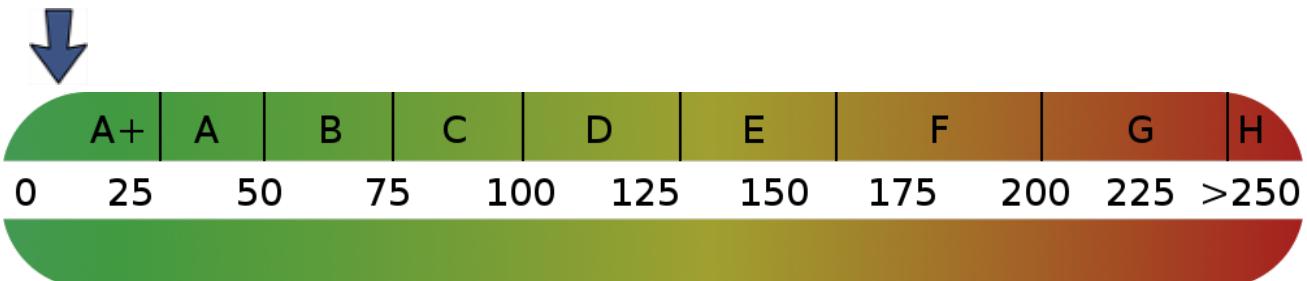
Durch die Kombination aus hoher Lebensqualität, kompletter Nahversorgung, guter Verkehrsanbindung und stabilem Wohnumfeld zählt diese Lage zu den zukunftssicheren Adressen Hamburgs. Sie ist gleichermaßen ideal für Eigennutzer, die eine komfortable Wohnumgebung schätzen, wie auch für Kapitalanleger, die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

