DFK NORD
Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

Exposé

HAMBURG

Försterweg 169, 22525 Hamburg

KfW-Zuschuss
26.250 €
55 EE
Effizienzhaus

49 attraktive Eigentumswohnungen und drei Gewerbeeinheiten

Försterweg 169, 22525 Hamburg

Willkommen in Hamburg - Stellingen

Ein Hauch von Freiheit weht durch die Straßen und Gassen Hamburgs. Der Hafen der Hansestadt hat die Elbmetropole zu einem besonderen Schmelztiegel der Kulturen geformt. Hier begegnen sich Menschen aller Herren Länder. Dabei ist das internationale Flair bei weitem nicht alles, was die weltoffene Perle des Nordens zu bieten hat. Zu den bekanntesten Attraktionen zählen neben dem Hafen vor allem die neue Elbphilharmonie mit der angrenzenden Speicherstadt und der Hamburger „Michel". Wie für eine Metropole üblich, gibt es in Hamburg nichts, das es nicht gibt. Unzählige Einkaufsstraßen mit inhabergeführten Geschäften sowie große Einkaufszentren versorgen nicht nur die Bewohner der Stadt, sondern ziehen auch die Besucher der Metropole an.

Der wichtigste Faktor für ein erfolgreiches Immobilien-Investment ist die Lage. Hamburg und insbesondere der Stadtteil Stellingen gelten in diesem Zusammenhang als Top-Lage in Deutschland und Europa. Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen steigen seit Jahrzehnten und ebenso die erzielbaren Mieten. Diese Entwicklung hat auch die Corona-Pandemie nicht stoppen können. So liegen die Kaufpreise für Neubauwohnungen in Hamburg-Stellingen schon heute zwischen 6.000 und 8.000 Euro pro Quadratmeter.

Hier bewegt sich die DFK mit Preisen von rund 7.000 Euro pro Quadratmeter für eine Neubauwohnung im mittleren Bereich der Skala. Die erzielbaren Wertsteigerungen sind dementsprechend attraktiv. Zudem zählt Stellingen mit Mietpreisen von 15 Euro pro Quadratmeter zu den absoluten Top-Adressen in der Hansestadt. Und es geht weiter: Die Tendenz weist für die Zukunft Steigerungsraten von drei bis fünf Prozent pro Jahr aus. Objekte mit diesen einzigartigen Voraussetzungen stehen bei Investoren und Banken hoch im Kurs. Deshalb stehen Kreditinstitute Finanzierungsanfragen für Wohnungen in dieser Top-Lage stets positiv gegenüber. Kredite werden daher in der Regel ohne Schwierigkeiten ausgegeben.

Leben im Grünen mitten in Hamburgs City

200 Meter

Fußweg bis zur S-Bahn-Station

In nur

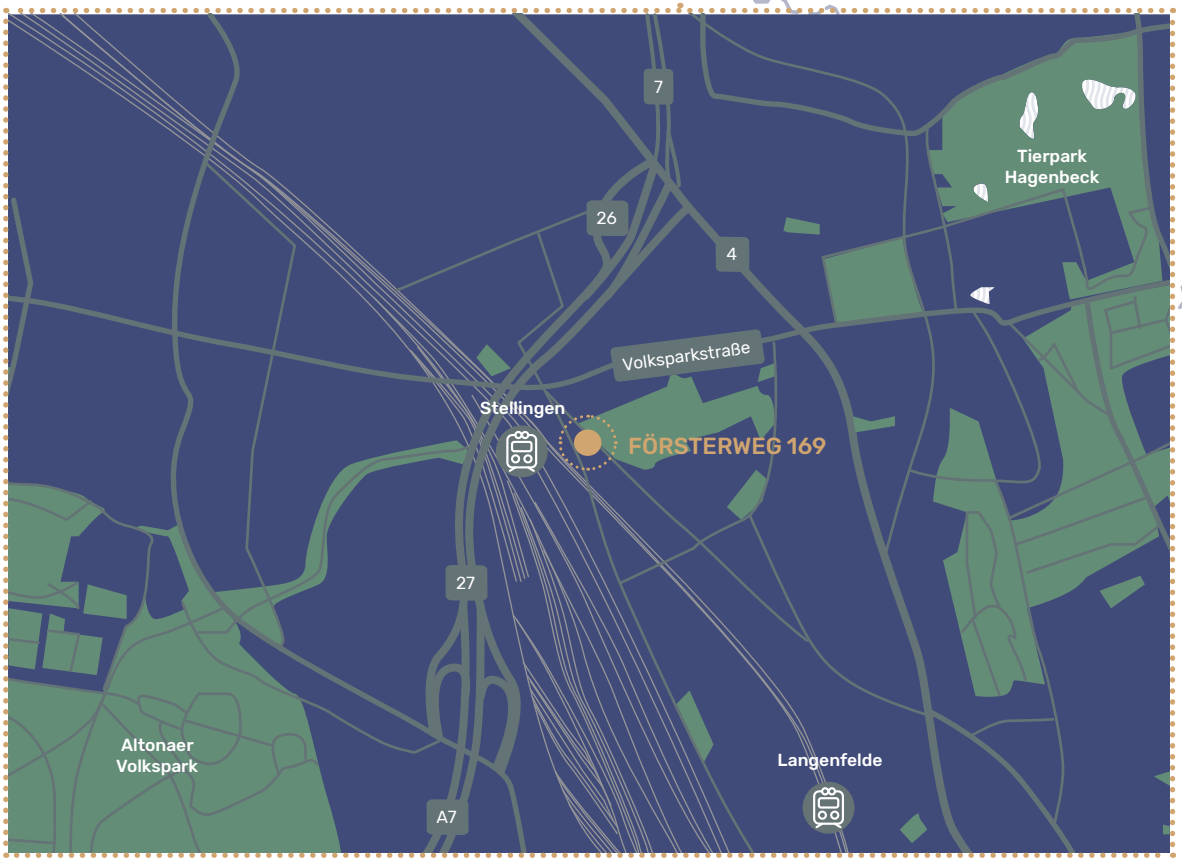
5 Minuten

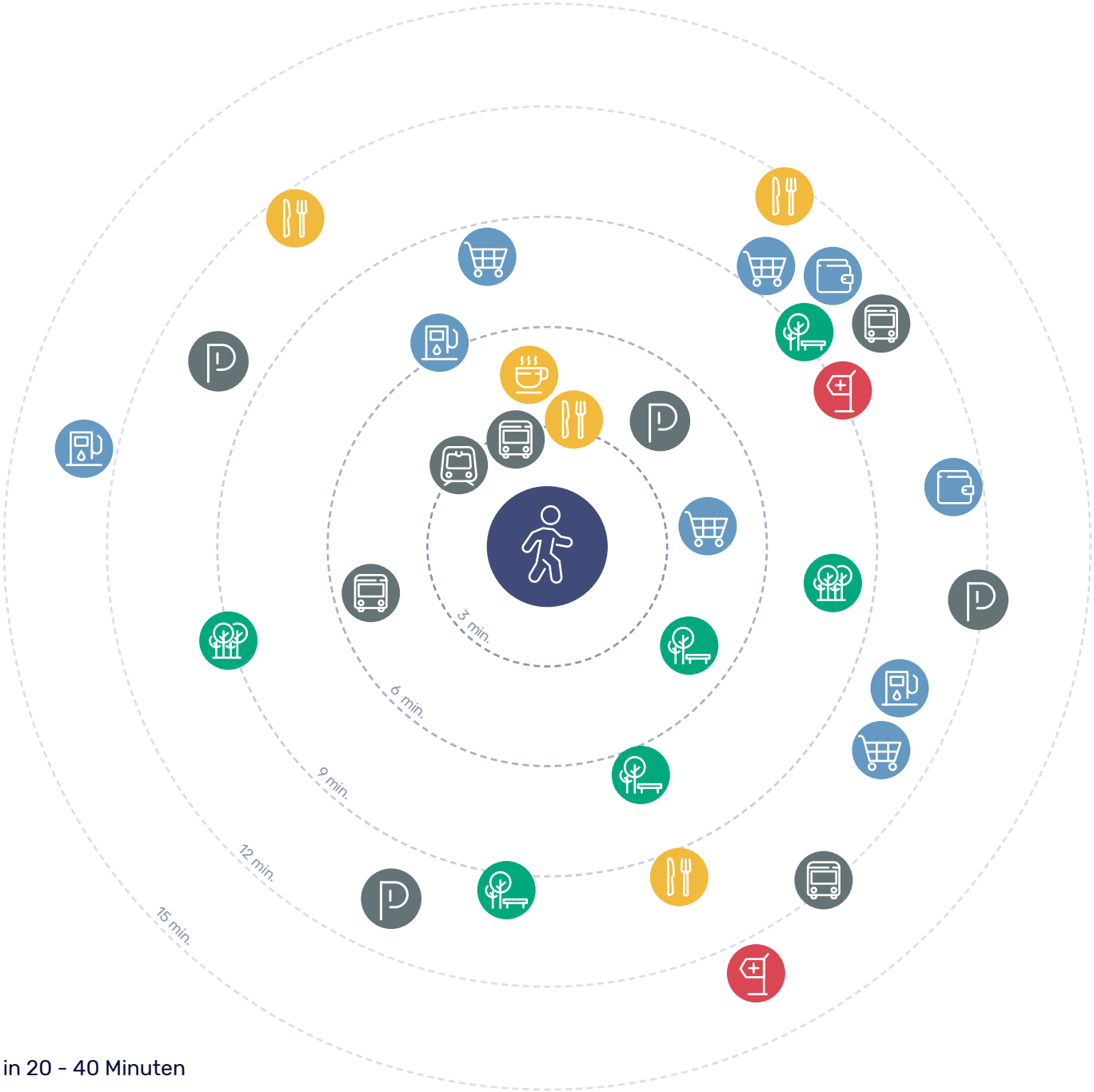
auf der Autobahn

Im Umkreis von

500 Metern

Supermärkte, Spielplätze und Parks





in 20 - 40 Minuten
zu Fuß erreichbar

Highlights in der Nähe

Försterweg 169
22525 Hamburg

- Apotheken
- Krankenhäuser
- Supermärkte
- Banken
- Tankstellen
- Park
- Spielplätze
- Cafés
- Restaurants
- Bushaltestellen
- Parkplätze

Full-Service in Zahlen

Fakten:

Immobilienkaufpreis
554.000 € - 673.000 €

Zimmer pro Wohnung
3 - 4

Quadratmeter
79 - 91 m²

Fertigstellung
12/2022

Wohneinheiten
49

Eigenkapitalrendite*
7,79 %

+		—	
Miete	1.260 €	Zinsen	739 €
		Nebenkosten	133 €
		Tilgung	923 €
Einnahmen mtl.	1.260 €	Ausgaben mtl.	1.795 €

Ihr monatlicher Aufwand:	535 €

*Kalkulationsbasis: Drei-Zimmer-Wohnung mit Garage/Stellplatz, Kaufpreis 554.000 € inkl. Full-Service. Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren. Bei Berücksichtigung der Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 1,6 % p.a., einer Tilgung von 2,0 % und einer Wertsteigerung von 1 %.

Ausstattung

- Balkon / Loggia
- Badezimmer mit Vollausstattung
- Einbauküche inkl. Küchengeräte
- Kellerraum
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Bodenbeläge

Objektbeschreibung

- **Moderner Neubau in Top-Lage**
- **Bad und Küche komplett ausgestattet**
- **Fußbodenheizung und Blockheizkraftwerk für wohlige Wärme**
- **KfW-Effizienzhaus 55 EE**

Bei diesem Objekt entstehen zwei Mehrfamilienhäuser, die in einem Baukörper zusammengefasst sind. Auf insgesamt acht Etagen plus Untergeschoss bieten die Häuser eine Gesamtfläche von etwas über 5.670 Quadratmetern. Darin finden insgesamt 49 Wohnungen Platz. Diese verfügen über zwei, drei oder vier Zimmer mit Wohnflächen zwischen 49 und 91 Quadratmetern. Insgesamt sieben Einheiten werden barrierearm hergestellt. Alle Wohnungen sind mit einem Balkon bzw. einer Loggia ausgestattet - jeweils optisch ansprechend gestaltet mit mattierten Glasbrüstungen. Im Erdgeschoss befinden sich drei Gewerbeflächen sowie ein Teil der Abstellräume für die Wohnungen. Außerdem können auf dieser Etage Fahrräder und Kinderwagen untergebracht werden. Das Untergeschoss beherbergt eine Tiefgarage sowie die Haustechnik für Heizung und Wasser. Darüber hinaus sind hier die weiteren Abstellräume für die Wohnungen sowie weitere Räume für Fahrräder und Kinderwagen zu finden. Außerdem verfügt der Komplex über zwei Aufzüge. Abgerundet wird das Ensemble im Außenbereich mit weiteren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, die teilweise überdacht sind. Zudem ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen.

Wie bei Projekten der DFK üblich, werden die Wohnungen mit komplett eingerichteten Küchen und Bädern an die Eigentümer übergeben. Sowohl die Küchenelemente und -geräte als auch die Badmöbel und Armaturen stammen von renommierten Herstellern. Kaltwasseranschlüsse für Wasch- und Geschirrspülmaschinen sind ebenfalls vorgesehen. Hinzu kommt ein Stromanschluss für einen Wäschetrockner. Die Räume werden mit ausreichend Steckdosen sowie Antennen-und Datendosen für Fernsehen, Telefon und Internet ausgestattet. Alle Einheiten sind mit einer Gegensprechanlage ausgerüstet, über welche sich die Haupteingangstür öffnen lässt. Für behagliche Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die über einzelne Raumthermostate je nach Raum individuell gesteuert werden kann. Die Heizung wird über ein modernes Blockheizkraftwerk mit Wärme gespeist. Die optische Gestaltung ist modern und zeitlos. Dabei werden die Bäder mit großformatigen Fliesen gefliest - in den Nassbereichen deckenhoch. Die übrigen Wandflächen erhalten einen weißen Putz. Am Boden werden, abgesehen von den gefliesten Flächen, hochwertige, für Fußbodenheizungen geeignete Vinylbeläge verlegt.

Lagebeschreibung

Die hier angebotenen Wohnungen werden im Westen Stellingens errichtet. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Stellingen. Die S-Bahn-Haltestelle liegt lediglich 200 Meter entfernt. Zu Fuß bedeutet dies eine Wegzeit von knapp zwei Minuten. Mit den Linien S3 und S21 geht es vom Bahnhof Stellingen in kurzer Taktung in die Hamburger Innenstadt sowie zu den ICE-Bahnhöfen Altona und Hamburg Hauptbahnhof. Die Fahrt dauert knapp 15 Minuten. Auch die Anbindung an die Autobahn ist von hier aus ausgezeichnet. So liegen mit den Anschlussstellen Stellingen und Volkspark gleich zwei Auffahrten zur Autobahn A7 in einem Radius von unter fünf Minuten rund um das Objekt. In gleicher Entfernung ist die B4 zu erreichen.

- **Viel Natur mitten in Hamburgs City**
- **Zu Fuß zur S-Bahn und in 15 Minuten in die Innenstadt**
- **Ausgezeichnete Mikrolage: Supermärkte, Parks, Restaurants und Spielplätze fußläufig erreichbar**

Stellingen-Natur pur mitten in der Metropole

Der Hamburger Stadtteil Stellingen ist vor allem für seinen Zoo bekannt. Dabei ist der Tierpark Hagenbeck der einzige Großzoo Deutschlands, der sich noch heute in Familienbesitz befindet. An der nördlichen Grenze des Parks schließt sich die Stellinger Feldmark an. Das Gelände ist durch natürliches Grün geprägt und wird aufgrund seiner Hügel von den Hamburgern liebevoll „Stellinger Schweiz" genannt. An dieser Stelle hat sich der Stadtteil seinen ursprünglichen, ländlichen Charakter erhalten. Ansonsten dominieren Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbegebiete das Bild. Dazwischen erheben sich einige prägnante, historische Gebäude, wie das 1912 erbaute Rathaus im Hamburger Barockstil und der 50 Meter hohe Wasserturm, der heute als Wohnhaus dient.

Stellingen liegt im nördlichen Teil der Elbmetropole Hamburg im Bezirk Eimsbüttel. Das Gebiet gilt als Verkehrsknotenpunkt und Transit-Stadtteil. Denn hier verläuft mit der Bundesstraße B4, die namentlich Kieler Straße heißt, eine der größten Durchfahrtsstraßen aus Richtung Norden in die Hamburger City. Zugleich durchquert die Autobahn A7 den Stadtteil. Darüber hinaus verfügt Stellingen über drei S-Bahn-Stationen an der Strecke Hamburg-Altona nach Kiel. Unmittelbar an der Grenze zum benachbarten Stadtteil Lokstedt befindet sich noch der U-Bahnhof Hagenbecks Tierpark, wo die U-Bahnlinie 2 verkehrt.

DFK
NORD
Unsere Verantwortung.
Ihr Vertrauen.

www.dfknord.de

Leistungen

–

Immobilien

Finanzierung

Vermietung

DFK NORD AG
Gottlieb-Daimler-Straße 9
24568 Kaltenkirchen
Tel.: +49 4106 6380 310
E-Mail: info@dfknord.de