

Investiere in Deins

Immobilien als Kapitalanlage



**KfW
40 EE**

Hamburg



Fuhlsbüttler Str. 428 -442
22309 Hamburg

Investiere in Deins mit der DFK Group



Profitiere von Wertzuwachs und Mieteinnahmen

Wir bauen und sanieren
ausschließlich in Wachstums-
und Metropolregionen.



Werde mit Investitions- verantwortung begleitet

Von der Bank bis zur Vermietung
Deiner Immobilie. Wir begleiten
Deinen immobiliengebundenen
Vermögensaufbau. Vor, während
und nach dem Kauf.



Verlass Dich auf planbare Investitionsanteile

Mieteinnahmen, Zinsen, Tilgung,
Ausgaben, Renovierungen. Vor
dem Kauf steht Dein monatlicher
Investitionsaufwand fest -
auf den Euro genau.

DFK Group - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



DFK Construction

Als Kapitalanlage gedacht
und gebaut

- ✓ Hohe Bauqualität
- ✓ Zukunftssichere Lage
- ✓ Für die langfristige Vermietung entwickelt



DFK Finance

Inkl. Full-Service
Sicherheiten

- ✓ Kaufpreisfälligkeit erst bei Abnahme
- ✓ Professionelle Finanzierungsstrategie



DFK Home

Für Sie vermietet

- ✓ Mietzahlungen ohne Wenn und Aber
- ✓ Full-Service Mietsonderverwaltung
- ✓ Übernahme von Reparaturkosten

+500

Wohnungen jährlich
neu oder saniert

+800

Mio. EUR
Immobilienvermögen



Eigentum + Mieter
dfkgroup.de

102 attraktive Eigentumswohnungen

 Fuhlsbüttler Str 428 -442, 22309 Hamburg



Objektbeschreibung



Bei diesem Objekt handelt es sich um den Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 102 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Etagen und bietet Wohnflächen zwischen 25,50 m² und 69 m². Die Wohnungen sind als Mikro-Apartments konzipiert und entsprechen den heutigen Anforderungen an effizientes und komfortables Wohnen in der Stadt. Dank des barrierefreien Zugangs und des integrierten Aufzugs sind alle Wohneinheiten bequem erreichbar.

Energetisch erfüllt das Gebäude die höchsten Standards. So erreicht es die Stufe eines KfW-Effizienzhauses 40 EE. Dies garantiert höchste Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Das Gebäude ist vollständig gedämmt, um Wärmeverluste zu minimieren und Energiekosten zu senken. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärme-anlage, die für ein angenehmes Raumklima in den Wohnungen sorgt. Ergänzend dazu sind alle Fenster dreifach verglast, sodass sowohl Schall- als auch

Wärmeschutz auf höchstem Niveau gewährleistet sind.

Ein Fahrradabstellraum steht sowohl im Kellergeschoss als auch im Erdgeschoss zur Verfügung, sodass Bewohner ihr Fahrrad sicher und wettergeschützt unterbringen können. Balkone sind in vier Wohneinheiten vorhanden. Die Wohnungen entsprechen in Schnitt und Ausstattung allen Anforderungen aktueller und zukünftiger Mieter und sind vollständig möbliert. Neben der bereits komplett eingerichteten Küche – inklusive aller wichtigen Elektrogeräte wie Kühlschrank, Herd und Dunst-abzugs-haube – sind auch die Wohn- und Schlafbereiche hochwertig ausgestattet. Moderne Möbel, stilvolle Beleuchtung und durchdachte Stauraumlösungen sorgen für sofortigen Wohnkomfort ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand. Auch die Bäder sind vollständig ausgestattet. Hier werden eine elegante Waschtischanlage, inklusive Spiegel mit LED-Beleuchtung, sowie ein wandhängendes Tiefspül-WC und eine geräumige, bodengleiche Komfortdusche eingebaut. Für besonderen Wohnkomfort sorgen die großen Fenster, die viel Tageslicht in die Innenräume bringen.

- KfW 40 EE
- Vollständig ausgestattete Küchen und Bäder
- Neubauwohnungen in bester Lage

Fakten

€ Immobilienkaufpreis
ab 262.650 €

📏 Quadratmeter
25,50 - 69 m²

🏠 Wohneinheiten
102

🏠 Zimmer pro Wohnung
1 - 2

📅 Baujahr
2026

💰 Eigenkapitalrendite*
15,8 %

Objekt I Fuhlsbüttler Str 428 -442, 22309 Hamburg



80,00 €

Ihr monatlicher Aufwand

+		-	
Miete (vertraglich gesichert)	765,00 €	Zinsen	765,00 €
Steuervorteil**	+ 320,00 €	Nebenkosten	50,00 €
		Tilgung	350,00 €
Einnahmen mtl. 1.085,00 €		Ausgaben mtl. 1.165,00 €	

Kalkulationsbasis:

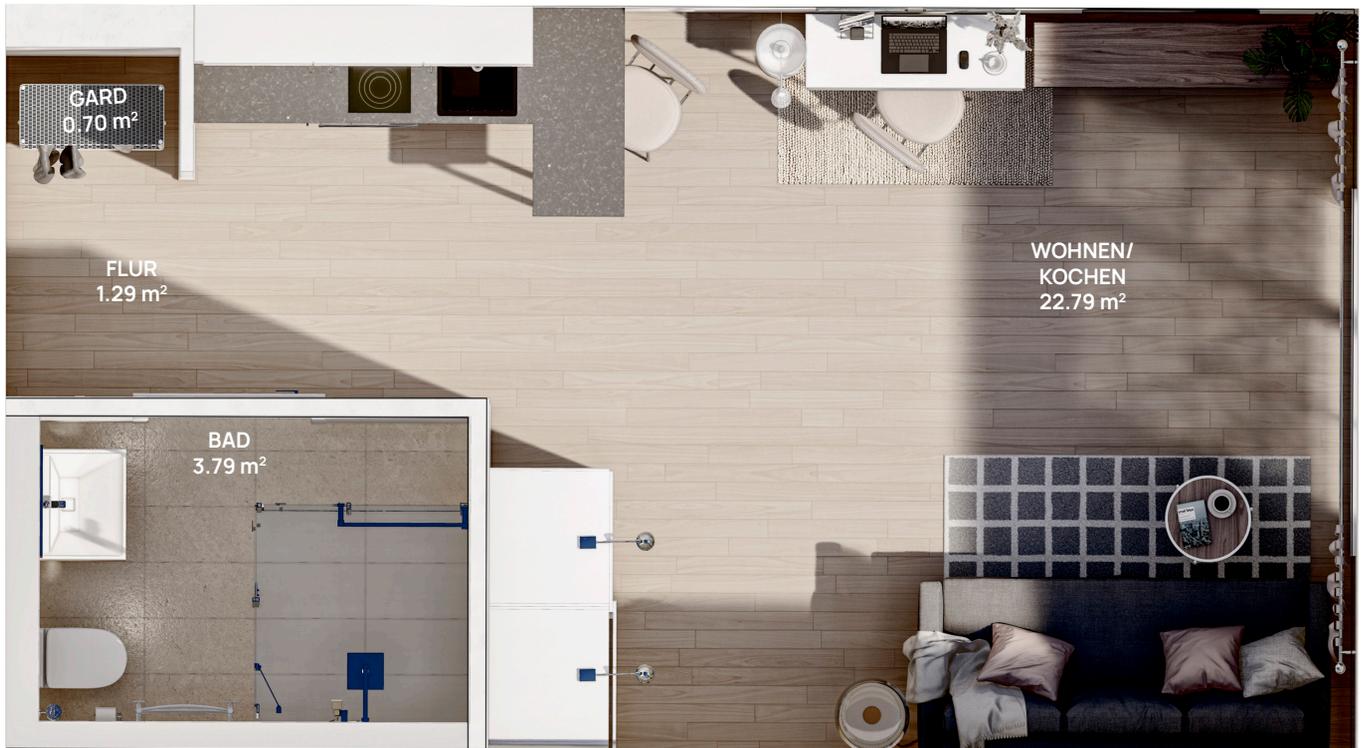
* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit einem Kaufpreis von 262.650 €. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 3,5 % p.a., einer Tilgung von 1,6 % und einer Wertsteigerung von 2 % p.a..

** Geschätzter durchschnittlicher Steuervorteil p.a. in den ersten zehn Jahren bei degressiver Abschreibung von 5 %: Beispielrechnung für einen kinderlosen Haushalt mit einem Jahreseinkommen von 80.000 € und 42 % Steuersatz. Der Steuervorteil variiert je nach individuellen Voraussetzungen.

Ausstattung

-  Badezimmer mit Vollausstattung
-  Einbauküche inkl. Küchengeräte
-  3-fach Verglasung
-  Aufzug
-  Hochwertige Bodenbeläge
-  Kellerraum
-  Barrierearm
-  Altersgerecht
-  Balkon / Terrasse
-  Fußbodenheizung
-  Smart-Home Ready
-  Abstellraum
-  Fernwärme
-  Exklusive Aussicht

Grundrisse & Impressionen



Grundriss Wohnung 3



Ausstattungsbeispiel Wohnzimmer*



Ausstattungsbeispiel Wohnzimmer mit Küche*



Ausstattungsbeispiel Badezimmer*

*Die Abbildungen der beweglichen und nicht beweglichen Gegenstände dienen der allgemein unverbindlichen Veranschaulichung der möglichen Ausstattung!



Grundriss Wohnung 13

Ausstattungsbeispiel Wohnzimmer*



Ausstattungs-
beispiel
Wohnzimmer
mit Küche*



Ausstattungs-
beispiel
Schlafzimmer*

Ausstattungs-
beispiel
Badezimmer*



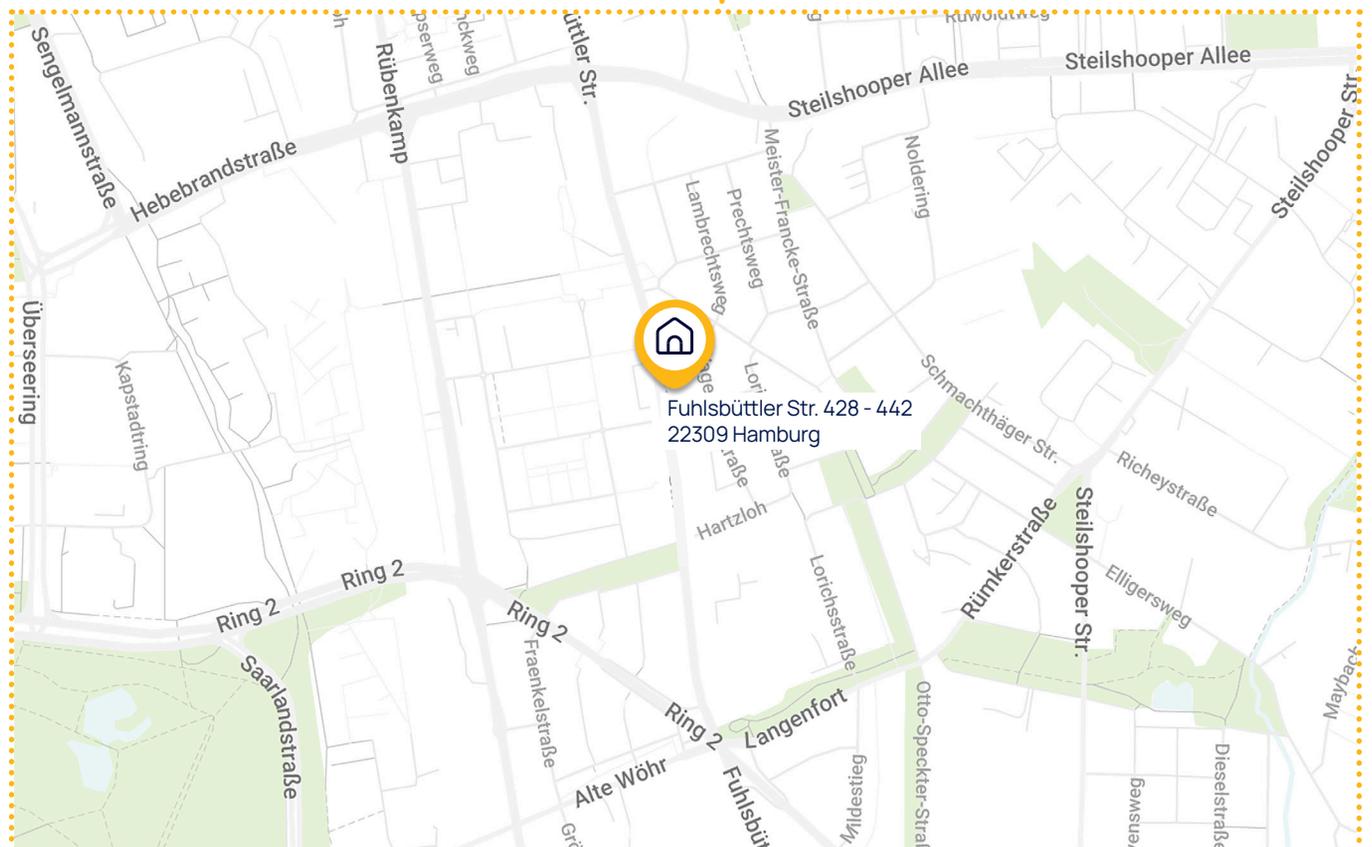
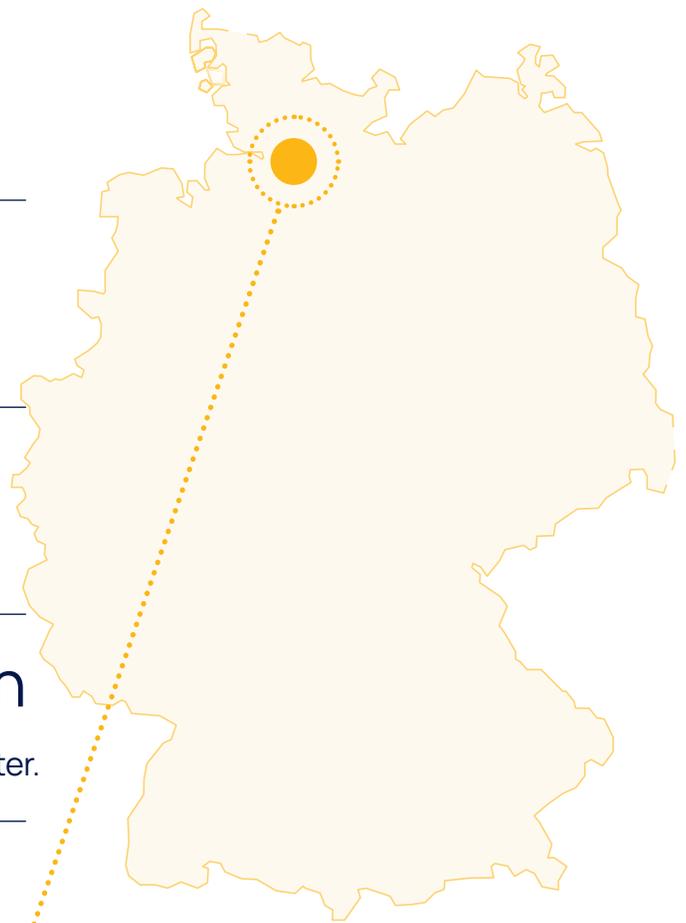
*Die Abbildungen der beweglichen und nicht beweglichen Gegenstände dienen der allgemein unverbindlichen Veranschaulichung der möglichen Ausstattung!

Lebendig wohnen in Hamburg-Nord

In unter **20 Minuten** mit dem Auto in
der Speicherstadt und der HafenCity.

Nur **5 Gehminuten**
zur nächsten U-/S-Bahn und Bushaltestelle.

Mit dem Auto in weniger als **15 Minuten**
auf der Autobahn, am Flughafen oder an der Alster.





 Supermarkest

 Banken

 Spielplätze

 Religion

 Post

 Bahnhof

 Parkplätze

 Bushaltestellen

 Mobilität

 Krankenhäuser

 Apotheken

 Schulen

 Kindergärten

 Restaurants

 Cafés

 Park

 Gewässer

Highlights in der Nähe

Fuhlsbüttler Str 428 -442
22309 Hamburg

Lagebeschreibung

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen in direkter Nähe
- Ideale Verkehrsanbindungen
- Lebendiges Stadtleben mit kurzen Wegen zu Naherholungsgebieten wie dem Stadtpark und der Alster.

Das Neubauprojekt in der Fuhlsbüttler Straße 428-442 liegt im Stadtteil Hamburg-Nord und kombiniert urbanes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Supermärkte, Banken und Apotheken. Auch Schulen und medizinische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufspendler, Studierende und junge Familien macht.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Die nächste U- und S-Bahn-Station ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus. Der Flughafen Hamburg ist in nur zehn Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet optimale Anbindungen

für Vielflieger und Geschäftsreisende. Die nächste Autobahnauffahrt ist lediglich 15 Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage eine hohe Lebensqualität. Der nahegelegene Hamburger Stadtpark zählt zu den größten und beliebtesten Grünanlagen der Stadt und lädt mit weitläufigen Wiesen, Sportanlagen und Spazierwegen zur Erholung ein. Die Alster, ein weiteres beliebtes Naherholungsgebiet, ist in nur zehn Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersport, Radtouren oder entspannte Spaziergänge entlang des Ufers.

Hamburg-Nord ist eine dynamische Wachstumsregion mit einer stetigen Entwicklung neuer Wohn- und Infrastrukturprojekte. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in diesem Viertel macht das Neubauprojekt zu einer langfristig attraktiven Investition. Die Kombination aus zentraler Lage, urbaner Infrastruktur und kurzen Wegen zu Erholungsgebieten sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer.



Willkommen in Hamburg

Hamburg, der sichere Hafen des Nordens, ist mit über 1,9 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Metropole Deutschlands. Die Hansestadt begeistert durch ihren maritimen Charme, ihre lange Kaufmannstradition und ihre wirtschaftliche Stärke. Mit dem drittgrößten Hafen Europas sowie einem breit gefächerten Wirtschaftssektor, der von Logistik und Medien bis zur Luftfahrt reicht, zählt sie zu den bedeutendsten Handelszentren des Kontinents. Die historische Speicherstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, und die moderne HafenCity mit Wahrzeichen wie der Elbphilharmonie unterstreichen Hamburgs spannenden Mix aus Tradition und Moderne.

Im Stadtteil Hamburg-Nord, zu dem Fuhlsbüttel und weite Teile Barmbeks zählen, erstreckt sich die Fuhlsbüttler Straße als eine zentrale Lebensader. Sie ist bekannt für ihre urban geprägte Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Wohnquartieren. Dank der Nähe zum Flughafen Hamburg und der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz (U- und S-Bahn, diverse Buslinien) profitieren Bewohner und Besucher von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit – nicht nur innerhalb der Stadt, sondern auch ins gesamte Umland.



Die umliegenden Viertel zeichnen sich durch eine lebendige Infrastruktur und vielfältige Freizeitangebote aus. So liegen der weitläufige Hamburger Stadtpark, mehrere Grünanlagen sowie kulturelle Einrichtungen wie Museen und Theatersäle nur wenige Minuten entfernt. Auch im Gesundheitssektor ist Hamburg-Nord stark aufgestellt. Kliniken wie die Asklepios Klinik Barmbek zählen zu den modernsten Krankenhäusern der Hansestadt. Hinzu kommen renommierte Unternehmen verschiedenster Branchen, die sich hier angesiedelt haben und die wirtschaftliche Bedeutung des Stadtteils stetig weiterentwickeln.

Hamburgs Position als international bedeutender Wirtschafts- und Kulturstandort, kombiniert mit der urbanen Vielfalt und den guten Verkehrsanbindungen entlang der Fuhlsbüttler Straße, macht die Lage für Wohnen, Arbeiten und Investitionen gleichermaßen attraktiv. Ob Shopping, Kulinarik, Kultur- oder Naturerlebnis – der Norden der Elbmetropole bietet eine hohe Lebensqualität und verknüpft hanseatische Traditionen mit den Vorzügen einer modernen Großstadt.

Gute Gründe für Hamburg

Hansestadt zwischen Tradition und Moderne



Dynamische Wirtschaftsmetropole

- Einer der wichtigsten Handels- und Logistikstandorte Europas
- Starker Dienstleistungssektor mit wachsender Innovationskraft
- Sitz zahlreicher internationaler Unternehmen und Start-ups



Wachsender Landkreis

- Zukunftsweisende Wohnprojekte und nachhaltige Stadtplanung
- Hohe Investitionen in Infrastruktur und Mobilität
- Entwicklung neuer Stadtquartiere wie HafenCity und Altona



Beste Infrastruktur

- Direkte Anbindung an U-/S-Bahn, Buslinien und Fernverkehr
- Flughafen Hamburg in nur zehn Minuten erreichbar
- Autobahnanschluss in 15 Minuten für schnelle überregionale Verbindungen



Hohe Lebensqualität

- Große Erholungsflächen wie der Stadtpark und die Alster für Freizeitaktivitäten
- Vielfältige Gastronomie, Kultur und Shoppingmöglichkeiten
- Leben am Wasser mit direkter Nähe zur Elbe und dem Hafen

dfkgroup.de

Immobilien
Investment
Vorsorgekonzepte

DFK Group

Gottlieb-Daimler-Straße 9, 24568 Kaltenkirchen

Tel.: +49 419 191-0000, Fax: +49 419 191-0002

E-Mail: info@dfkgroup.de, Webseite: www.dfkgroup.de