

smoodje
by DeepGreen



40 SERVICEAPPARTEMENTS
IN VORBILDLICH NACHHALTIGER BAUWEISE



SMOODJE. EINE REFERENZ FÜR DIE ZUKUNFT DES BAUENS.

Im Hamburger Süden entsteht ein zukunftsweisendes Bio-Mehr-Werte-Haus, das neue Maßstäbe in puncto Nachhaltigkeit setzt. smoodje ist DeepGreen's direkter Nachfolger des preisgekrönten Exzellenzgebäudes „Woodcube“ im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg und steht für höchste Innovationskraft. CO₂-neutral schon in der Herstellung, multilateral energieeffizient und konsequent nachhaltig ausgestattet.

Die Zutaten: Kerngesundes Holz aus Hamburger Waldbeständen, welches die letzten 90 Jahre als Dachstuhl der benachbarten historischen Kasernengebäude diente und aus dem nun massive Außenwände für die künftige Gebäudehülle gefertigt werden. Die Innenräume und Ausstattung erstellt aus konsequent regionalen, schadstofffreien und wo immer es geht, gesundheitsfördernden heimischen Hölzern und Materialien; hohe Energie- und Wassereinsparung, u. a. durch Grau- und Regenwasseraufbereitung und Abwasserwärme-Rückgewinnung; ein durchdachtes Begrünungskonzept für die Fassade mit regionaler Pflanzenvielfalt und autarke Versorgungsmöglichkeiten – von der Photovoltaikanlage bis hin zum Biogemüse vom eigenen Dachgewächshaus. smoodje kombiniert die Vorteile einer traditionellen Bauweise mit modernsten wissenschaftlichen Erkenntnissen: Öko-Hightech mit dem Ziel, langlebigen, gesunden Wohlfühlraum und generationsübergreifende Werte zu schaffen.

Als Nachbarschaftsnetzwerk mit gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen innerhalb des Quartiers Fischbeker Höfe, das für die Generation 60+ konzipiert wurde, ist smoodje die perfekte Verbindung von Natur und Urbanität und sorgt für ein Mehr an Lebensqualität. Lassen Sie sich vom einzigartigen smoodje Wohnkonzept begeistern und investieren Sie jetzt in unsere Zukunft.



1 Aquaponisch betriebenes Dachgewächshaus

3 Vertikale Gärten mit vielen unterschiedlichen Pflanzen

5 Modernste Hochleistungs-PV-Module auf dem Dach

7 Massivholzbauweise aus rezyklierten Holzbeständen

2 Schwarze Glas-Glas Photovoltaik-Module

4 Grauwasseraufbereitung

6 Karbonisiertes Fassadenholz

8 Regenwasserzisterne

GENERATIONEN ÜBERGREIFEND GEBAUT.

GUTE GRÜNDE FÜR SMOODJE.

Dachterrasse mit Gewächshaus & Outdoorküche



- + **HOLZBAUWEISE AUS REGIONALEM UPCYCLINGHOLZ**
Direkt vor Ort, in den Wäldern der Fischbeker Heide gewachsen, im historischen Dachstuhl des Nachbarensembles verbaut und für smoodje neu „geerntet“. Besonders wärmedämmend und idealer Wertstoffspeicher. Holz ist gespeichertes CO₂. Durch die Wiederverwertung verdoppelt sich dieser Effekt.
- + **KARBONISIERTES FASSADENHOLZ**
Schon die Wikinger flammten Holz für Boote und Fundamente ab, um dieses extrem haltbar zu machen. Wir finden die coole und edle Anmutung aber fast genau so wichtig.
- + **EIN HAUS ALS ROHSTOFFLAGER, SCHADSTOFFFREI FÜR MENSCH UND NATUR**
Ressourcenschonend hergestellt, sortenrein wiederverwertbar und wohngesund. Unsere Baustoffe sind immer giftfrei und somit „DeepGreen“.
- + **STOMBILANZIELL ENERGIEAUTARK DANK SOLARSTROM**
Die Glas-Glas-Photovoltaik-Hochleistungsmodule an Dach und Fassade erzeugen mehr Energie, als ein Haushalt verbraucht. Die Hochleistungsmodule stammen aus deutscher Produktion. Hinweis: die PV-Anlage gehört nicht zum Kaufgegenstand. Wirtschaftlicher Eigentümer bleibt der Verkäufer oder dessen Vertragspartner.
- + **GRAUWASSERAUFBEREITUNG, ABWASSERWÄRMERÜCKGEWINNUNG, REGENWASSERSPEICHER**
Wasser ist Leben. Wasser ist knapp. Bis zu 70 % Frischwasserersparnis und zusätzliche Warmwasserersparnis durch Abwasserwärmerückgewinnung. smoodje verschwendet keinerlei Wasser.
- + **KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG**
Durch die unspürbare Absaugung der verbrauchten Raumluft und permanente Frischluftzufuhr steigt der Wohnkomfort. Durch hocheffiziente Wärmetauscher werden bis zu 90% der Wärme zurückgewonnen und in das Heizsystem überführt.
- + **BIODIVERSES BEGRÜNKONZEPT: VERTIKALE GÄRTEN MIT HEIMISCHEN PFLANZEN**
Regionale Vielfalt aus essbaren und ungiftigen Pflanzenarten. Ein farbenfrohes Spektrum für ein angenehmes Klima. Gut für Mensch und Umwelt.
- + **DACHTERRASSE MIT GEWÄCHSHAUS & OUTDOORKÜCHE**
Für sinnvolles Gärtnern und eine autarke hauseigene Bio-Gemüse-Versorgung. Vom Dach auf den Tisch.
- + **HOLZBAUKONZEPT UND MATERIALPRÜFUNG**
 TECHNISCHE UNIVERSITÄT DARMSTADT
In Zusammenarbeit mit der TU-Darmstadt.
- + **QUALITÄTSSIEGEL KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU**
  
KFW 40 QNG Premium DGNB Gold Zertifizierung möglich Gefördert durch Deutsche Bundesstiftung Umwelt
- + **LEUCHTTURMPROJEKT MIT SIGNALWIRKUNG**
Überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach generationsübergreifenden, gut durchdachten Wohnkonzepten mit Mehrwert.
- + **STARK WACHSENDE ZIELGRUPPE UND BEGRENZTE ANGEBOTE**
Investition in ein Marktsegment mit Zukunft. Überdurchschnittlich hohe Mieterwartung.
- + **STEUERLICHE ABSCHREIBUNG**
6 % degressiv, 10 % Außenanlagen

smoodje
by DeepGreen

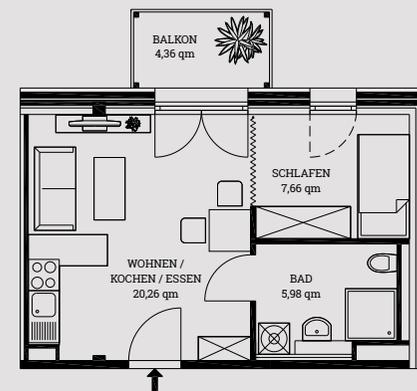


- + MASSIVE FICHTENHOLZDIELEN AUS REGIONALEM FORSTBESTAND
Speziell für den smoodje eingeschlagene Fichtenholzdiele. Mit derartigen, 6m langen Dielen wurden schon vor hunderten Jahren Schlösser und Burgen ausgestattet, die heute noch immer genutzt, und irgendwie immer besser werden.
- + SICHTBARE NATUR UND SAUBERES INNENRAUMKLIMA
Unser Baumeister ist die Natur. Daher bewahren wir natürliche Baustoffe und verzichten auf gesundheitsgefährdende Bauchemie.
- + BODENTIEFE FENSTER MIT BESTER WÄRMEISOLIERUNG
3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischer Sonnenschutz von außen.

- + GANZHEITLICH BARRIEREREDUZIERT
Barrierefreie Designbäder und barriereoptimierte Küchenausstattung mit Geschirrspüler & Kombi-Backofen. Flexible Abtrennungsmöglichkeiten zwischen Wohn- und Schlafbereich für jede Lebenssituation. Schwenkbare TV-Halterungen. Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss.
- + REGIONALES HANDWERK UND KURZE LIEFERWEGE
Ausstattung im Wesentlichen von Lieferanten und Herstellern aus der Region, u. a. mit Badarmaturen der Hamburger Manufaktur Herzbach.
- + TERRASSEN, GÄRTEN, LOGGIEN & BALKONE
Schattenspendend oder halbüberdacht, als zusätzliches Zimmer von Frühstück bis Sundowner.
- + WELLNESSWOHNEN
Vom Sundowner auf dem Dachgarten, bis zum gemütlichen Wellnesstag im Schwimmbad. Zuhause ist es am schönsten.

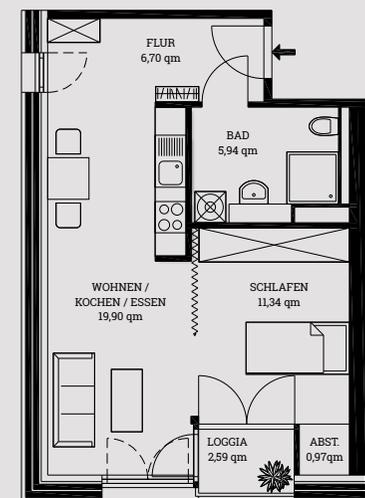
GESUND WOHNEN.

UNNACHAHMLICH
HOHE
LEBENSQUALITÄT
GENIESSEN.



WOHNUNG NUMMER 12

1. Obergeschoss
Gesamtfläche ca. 36,08 qm



WOHNUNG NUMMER 18

1. Obergeschoss
Gesamtfläche ca. 46,14 qm

MITTEN IM LEBEN. SO SOLLTE DIE
GENERATION 60+
IMMER WOHNEN.

Die neue Generation 60+ fühlt sich jünger, vitaler und eigenständiger als je zuvor. Sie trotzen sozialer Isolation, wollen aktiv Verbindungen zu Menschen schaffen, gemeinschaftlich sicher und geborgen leben und dabei unabhängig und selbstbestimmt bleiben. Und all das, trotz der mit dem Alter verbundenen möglichen gesundheitlichen und physischen Einschränkungen. Dazu braucht es neue Lebens- und Wohnkonzepte. Wohnformen, die private Rückzugsorte sind und sich den individuellen Bedürfnissen des Einzelnen anpassen, aber auch die unmittelbare Umgebung für ein aktives Leben in der Gemeinschaft mit einbeziehen sowie medizinisch-pflegerische Angebote bedarfsgerecht vorhalten.

In den Fischbeker Höfen wird die Idee vom selbstbestimmten Leben in der nachberuflichen Lebensphase Wirklichkeit. Mit einer maßgeschneiderten Architektur und einem modularen Service-Konzept für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität. Der erste fertiggestellte Bauabschnitt (Haus A) hat sich bereits zu einem lebendigen Quartier und Treffpunkt aller Generationen entwickelt, an dem positive Alterskultur in guter und bereichernder Gemeinschaft gelebt wird. Von Kinoabenden bis zu Ausflügen in die Natur, vom Klönschnack im lauschigen Kirchgarten bis zu regelmäßigen Treffen im Clubraum oder Spa-Bereich.

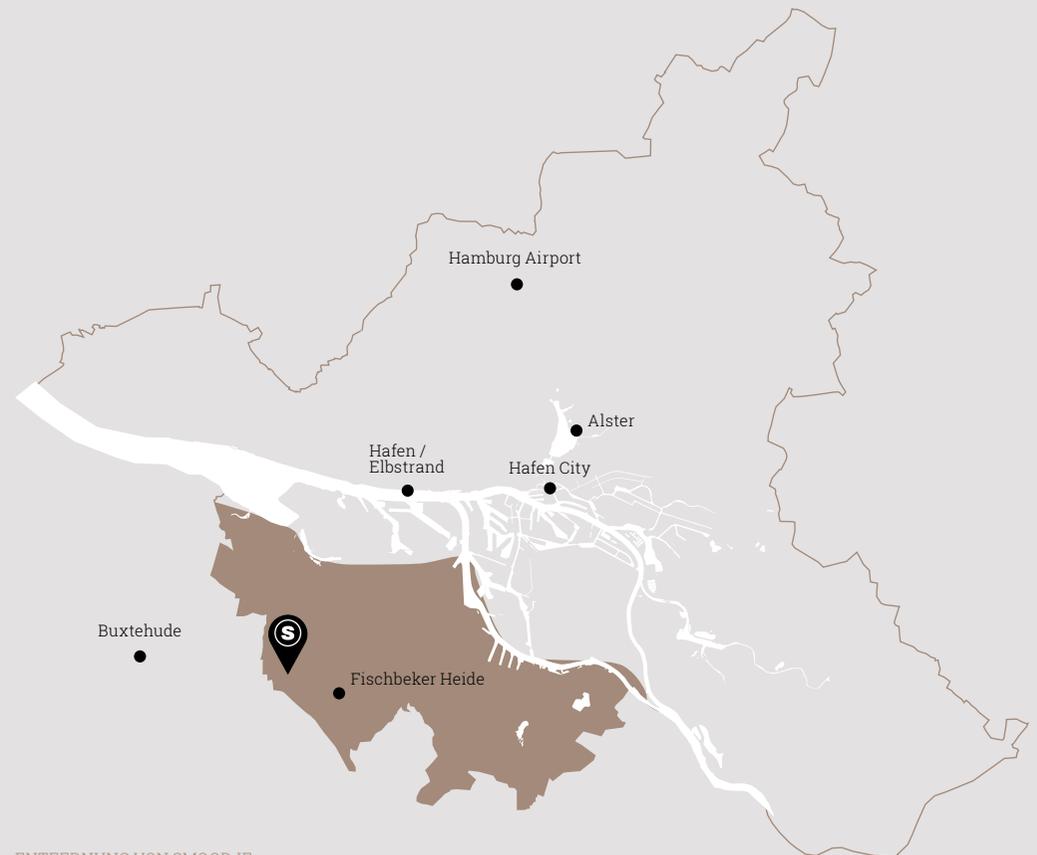


HAMBURG, NEUGRABEN-FISCHBEK. GRÜNER WIRD'S NICHT.

Hamburgs Südwesten gilt mit den Naturschutzgebieten Fischbeker Heide und Moorgürtel als Naturjuwel. Und nicht umsonst startet mit dem Heidschnuckenweg von hier einer der schönsten Wanderwege Deutschlands. Zahlreiche Ausflugsziele, Wander-, Rad- und Reitwege finden sich hier direkt vor der Haustür.

Auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger Kaserne entstand in den letzten Jahren die Gartenstadt „Fischbeker Heidbrook, Naturverbunden Wohnen“. Die Bewohner der ca. 800 Ein- und Mehrfamilienhäuser genießen die Vorzüge der umgebenden Landschaftsschutzgebiete, kombiniert mit einem vielfältigen Aktivitätenangebot und urbaner Infrastruktur. smoodje liegt in ruhiger Südlage des Quartiers „Fischbeker Höfe“ und bietet Zugang zu zahlreichen Freizeit- und Betreuungsangeboten für verschiedenste Lebensstile und Interessen.

Und auch das Tor zur Welt ist ganz nah: Mit der Bushaltestelle vor der Haustür oder zu Fuß zur S Bahn, bietet die Lage die perfekte Verbindung zwischen Hamburger City, Welthafen, sowie den vielen umgebenden Naturschutzgebieten und dem wirtschafts-starken Umland der Metropolregion.



ENTFERNUNG VON SMOODJE
MIT DEM PKW CA.

- + 7 Min. zur A7
- + 12 Min. zu Airbus / zum Hafen
- + 20 Min. nach Altona / Ottensen
- + 35 Min. bis zur Hamburger City
- + Die Asklepios Klinik und das Elbe Klinikum Buxtehude sind im Notfall nur wenige Minuten Fahrzeit entfernt

ENTFERNUNG VON SMOODJE
MIT DER S-BAHN CA.

- + 8 Min. nach Buxtehude
- + 33 Min. zum Hamburger Hauptbahnhof
- + 30 Min. nach Stade
- + 15 Min. ins Harburger Zentrum



FISCHBEKER HÖFE. DER SCHÖNSTE ORT FÜR DIE BESTEN JAHRE.

Anspruchsvoll und altersgerecht wohnen. Die urbane Form eines gemeinschaftlichen Dorflebens.

smoodje ist Teil der Fischbeker Höfe-Quartiersentwicklung, dessen erster Bauabschnitt (Haus A) 2023 mit einer Kita und ökologisch hochmodernen Service-Wohnungen für die Generation 60+ fertiggestellt und bereits vollständig an glückliche Bewohner übergeben wurde.

Für Ende 2024 ist, zeitgleich mit smoodje (Haus C), die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts (Haus B) geplant. Hier entstehen unter anderem ein Schwimmbad mit Spa-Bereich, Restaurant, Veranstaltungsflächen und ein Café mit Außenterrasse. Beide Gebäude sind über die Tiefgarage miteinander verbunden.

HAUS A

1 Kita + 116 Serviceapartements, Servicebüro mit Concierge, Clubraum, Fitness und Spa-Bereich

HAUS B

Schwimmbad und Spa-Bereich, Restaurant, Veranstaltungsflächen und Café, 96 Pflegeapartements sowie diverse Pflege- und gesundheitsfördernde Angebote

SMOODJE (HAUS C)

40 modulare barriere-reduzierte Wohnungen mit Service- und Gemeinschaftsangeboten

D

Gesundheitszentrum mit Ärzten und Physiotherapie-Praxis

E

Bushaltestelle



FISCHBEKER HÖFE. **AUS BEST
AGERN WERDEN
FREE AGER.**

Bücherwurm oder Gourmet? Spieleabend oder gemeinsames Pastakochen?
Zu mir oder zu dir? Das Konzept Fischbeker Höfe ist eine Welt voller Möglichkeiten,
mit einem Angebot, von dem jeder nur profitieren kann.

Mit Service-, Pflege- und Unterstützungsangeboten in guter Gesellschaft:

- + Concierge-Service Alltagshilfen, individuelle Dienstleistungen und Organisation
 - + Spa & Aqua-Fit im Wellnessbereich des Hydrotherapie-Schwimmbads
 - + Medizinische Versorgung im Gesundheitszentrum mit Physiotherapiepraxis, Heilpraktikern & Ärzten
 - + Individuelle und bedarfsgerechte Sport- und Fitnessangebote von Ergotherapie bis Yoga
 - + Pflege und Betreuung durch ambulante Pflegedienste
 - + Gemeinsame Ausflüge und Veranstaltungen über das Servicemanagement des Quartiers
 - + Sicherheit durch Hausnotrufdienst mit 24/7 Bereitschaft, Videogegensprechanlage
 - + Freizeitaktivitäten von Wandern bis Boule
 - + Event- und Ausstellungsflächen für Kunst & Kultur oder Specials von Konzert bis Lesung
 - + Gesund essen im Quartiers-Restaurant mit Kaminecke
 - + Aktives Miteinander in der Community: Freunde und Nachbarn treffen in Café oder Bar
 - + Beste Infrastruktur: Supermarkt, Bäcker, Banken etc. fußläufig erreichbar
- Hinweis: einige Angebote erst nach Fertigstellung Haus B verfügbar.



ZAHLEN. DATEN. FAKTEN. SMOODJE ZEIGT, DASS DIE
NOTWENDIGEN MEGATRENDS
DER ZUKUNFT SCHON HEUTE
MÖGLICH SIND.



Safe, smart und flexibel wohnen bis ins hohe Alter und in bester Gesellschaft. Investieren Sie jetzt in neue Werte, vereint in dem wohl nachhaltigsten Gebäude Europas und in einen stark wachsenden und völlig unterdeckten Mietmarkt.

ANLAGETYP	Wohnen / Servicewohnen
PROSPEKTERAUSGEBER	DeepGreen Projekt Fischbeker Höfe Haus C GmbH & Co KG, Am Inseipark 7 21149 Hamburg
ANGEBOTENES OBJEKT	„smoodje“ (Fischbeker Höfe Haus C)
ANZAHL APARTMENTS	40
APARTMENTGRÖSSEN	38-52 qm
ANZAHL STELLPLÄTZE	8
KAUFPREIS PRO APARTMENT	ab € 300.000.-

ERWERBSNEBENKOSTEN	ca. 6 %
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	voraussichtlich € 0,25 p. qm
RENDITE	ca. 3,3 %
STEUERLICHE ABSCHREIBUNG	6 %*
FERTIGSTELLUNG	voraussichtlich 12/24

* Um den Wohnungsbau zu fördern, hat die Bundesregierung im Rahmen des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes mit § 7 Abs. 5 a EStG eine neue degressive AfA für neugebaute Wohnungen beschlossen (Wachstumschancengesetz, 20/8628). Das Gesetz soll am 1. Januar 2024 in seinen wesentlichen Teilen in Kraft treten. Derzeit wird das Gesetz noch beraten, so dass noch Änderungen möglich sind.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung.

Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

DeepGreen Fischbeker Höfe Haus C GmbH & Co. KG, Am Inseipark 7, 21109 Hamburg (Herausgeber),

trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen.

Stand der Informationen: November 2023. (Änderungen vorbehalten).

Bildnachweis: DeepGreen Development, pbp, more of us, Bildagenturen.

Bei den Projektdarstellungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen und Grundrissbeispiele.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.fischbeker-hoefe.de www.deepgreen-development.de