



40 Appartements für anspruchsvolle Senioren
in enkelgerechter Bauweise

Teil A

Unverbindliche Visualisierung der Nord West Ansicht



Inhalt

01

Das Quartier.

Der beste Ort für die besten Jahre

Das Konzept
Lageplan Quartier
Das Angebot im Überblick
Fischbeker Höfe
Das Angebot
Mikrolage
Makrolage

02

Der smoodje.

Vorbild für die Zukunft des Bauens

Die Entstehung des smoodje
Fassadenholz
Dachgewächshaus
Fassadenbegrünung
Innenausstattung
Grundrisse

03

Das Investment.

Hohe staatliche Förderung

Grundrisse
Eine Interview des Energieberaters
KfW 40 QNG
Chancen & Risiken
Referenzen
Haftungsausschlüsse
Impressum

01

Das Quartier.

Der beste Ort für die besten Jahre

Erleben Sie die Lebendigkeit der Quartiersentwicklung in den Fischerbeker Höfen im Süden Hamburgs. Hier ist bereits ein lebendiges Zuhause für die Generation 60 +, ein Kindergarten und ein Ärztehaus entstanden. Jetzt entsteht smoodje, der nächste Schritt in dieser aufblühenden Gemeinschaft. Willkommen in einer neuen Ära der Quartiersentwicklung!

02

Der smoodje.

Vorbild für die Zukunft des Bauens

Dieses Leuchtturmprojekt definiert nachhaltiges Bauen neu: Ein hybrider Holzbau mit hochwertigen, rezyklierten Massivholzwänden, karbonisiertem Fassadenholz, schadstofffreien Baustoffen und energetischer Unabhängigkeit. smoodje ist einzigartig als Haus, Rohstofflager und Zuhause. Es ist DeepGreen und fördert Biodiversität – eine bisher unerreichte Symbiose von Mensch und Natur. Die CO₂-neutrale Herstellung betont unseren Anspruch an umweltfreundliches Bauen.

**Das vielleicht nachhaltigste
Gebäude Europas**

03

Invest in die Zukunft.

Hohe staatliche Förderung

Ein zukunftsfähiges Investment in einem immer stärker benötigtem Marktsegment, in dem bereits heute ein absoluter Mangel besteht. Die vorbildliche Bauweise übertrifft bei weitem die Nachhaltigkeitskriterien, die auf EU und Bundesebene gefordert werden. Nicht nur, dass der aktuell höchste Standard KfW 40 QNG erfüllt wird. Auch die auf europäischer Ebene gewollte Zero-Emission Strategie und somit die künftigen ESG-Anforderungen des Pariser Klimaabkommens werden hier vorbildlich präsentiert.

Das Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der Firma DeepGreen Fischbeker Höfe Haus C GmbH & Co KG (geschäftsansässig: Am Inselpark 7, 21109 Hamburg) als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die neu zu errichtenden bis zu 40 Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus nebst Tiefgarage im Baumpieperweg 14-21 in 21149 Hamburg.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Neuerrichtung von bis zu 40 Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Amtsgericht Hamburg-Harburg, Grundbuch von Gemeinde: Fischbek, Blatt: 10409, Flurstück: 8686 Fläche insgesamt: 1.373 m². Die Erdgeschosswohnungen Nr. 03-08 erhalten eine Terrasse und eine anteilige Grünfläche als Sondernutzungsrecht (SNR). Die Wohnungen im 1.-3. OG erhalten jeweils einen Balkon bzw. Loggia als Sondernutzungsrecht (SNR). Ferner stehen allen bis zu 40 Wohnungen in gleicher Anzahl Abstellräume im Keller zur Verfügung. Den 40 Wohnungen sind insgesamt 8 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumsrechte zugeordnet.

Die Fertigstellung der Wohnungen erfolgt voraussichtlich bis zum 30.06.2025 und der Rest insbesondere Außenanlagen wird bis zum 30.09.2025 fertig gestellt.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen primär zum Zweck der dauerhaften Vermietung erwerben wollen oder im Einzelfall perspektivisch zur Eigennutzung. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswohnung im Rahmen der individuellen

Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und mit einem vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungstermin zu erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

Daten und Fakten

Liegenschaft - Baumpieperweg 14, 21449 Hamburg	
Prospektherausgeber	DeepGreen Fischbeker Höfe Haus C GmbH & Co KG
Projektentwicklung	www.deepgreen-development.de
Produkt	Wohnungsneubau KfW EH40 QNG Plus Standard
Baujahr	2024-2025
Anzahl WE	ca. 40 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Wohnungsgrößen	ca. 38,10 m² bis 52,60 m² Ø ca. 43,04 m² (Wohn-/Nutzfläche)
Kaufpreis pro WE	Insgesamt von ca. 320.000,- € bis 450.000,- € (mit Küche und Außenanlagen)
Kaufpreis Stellplatz	40.000,- €
Lineare Abschreibung	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG 3,0 % linear für die Dauer von 33 Jahren, bezogen auf die Neubausubstanz (Errichtung nach dem 31.12.2022 gemäß JStG 2022);
Degressive Sonder-AfA:	dazu kommt nach aktueller Gesetzeslage wegen der Änderung durch das Wachstumschancengesetz (rückführende Einführung einer degressiven Sonder-Afa voraussichtlich ab 01.10.2023) in Höhe von 5 % zur Anwendung. Im ersten Jahr können 5% der Investitionskosten geltend gemacht werden und danach 5% des Restwertes
KfW-Förderung:	Grundlage KfW EH40 QNG Plus Standard Programme 297/287 und 300
Erwerbsnebenkosten	ca. 7,50 %, davon 5,50 % Grunderwerbsteuer
Mieterwartung	ca. 21,66-23,76 €/m² pro Wohnfläche (netto-kalt) und ca. 90,- € pro Monat pro Stellplatz
Mietnebenkosten	WEG-Verwaltung Wohnungen voraussichtlich mtl. 35,00 € inkl. USt. SE-Verwaltung Wohnungen voraussichtlich mtl. 35,00 € inkl. USt.
Instandhaltungsrücklage	geplant 0,25 €/m² im Monat pro Wohnung
Angaben zum Grundbuch	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Grundbuch Gemeinde Fischbek, Grundbuch Blatt 10409, Flurstück 8686, Fläche 1.373 m²
Wohnfläche	Gesamte Wohn-/Nutzfläche ca. 1.720 m²



HAUS A Fischbeker Höfe

116 Service Wohnungen
Kita, Boule-Platz, Concierge Service,
Sauna, Fitness, Clubraum, Gerontologi-
sche Arztpraxis

Fertigstellung 2023

HAUS B Fischbeker Höfe

Ca. 90 Pflegeapartments, Restaurant mit
Orangerie, Schwimmbad, Veranstaltungs-
räume, Ambulante Pflegedienststation, Café mit
Außenterrasse, Demenzwohngruppe mit 9 bis 11
Plätzen und Veranstaltungssaal, Tagespflege.

Fertigstellung 2025

HAUS C smoodje

40 ökologisch geprägte Service-
Wohnungen mit Dachgarten und
Gewächshaus,

Fertigstellung 2025

HAUS D Ärzte-/ Therapeutenhaus

Physiotherapie, Zahnarzt, Allgemein-
medizinische Praxis, Heilpraktiker

Fertigstellung 2022

01

Das Quartier.

Der beste Ort für die besten Jahre

Dieses Quartier ist mehr als nur ein Ort zum Leben.

Erleben Sie die Lebendigkeit der Quartiersentwicklung in den Fischerbeker Höfen im Süden Hamburgs. Hier ist bereits ein lebendiges Zuhause für die Generation 60 +, ein Ort grenzenloser Möglichkeiten und inspirierender Gemeinschaft. Jetzt entsteht smoodje, der nächste Schritt in dieser aufblühenden Gemeinschaft. Willkommen in einer neuen Ära der Quartiersentwicklung!

A group of diverse elderly people are sitting at an outdoor dining table, smiling and laughing. The table is set with wine glasses, plates, and a vase of red and white flowers. The background shows a blurred outdoor setting with trees and a building.

gemeinsam

Das Quartier.

DAS QUARTIER

stell dir vor...

... wie du neue Energie schöpfst, während du das wohltuende Hydrotherapie
Schwimmbad genießt. Du entspannst dich, gönnst dir gesunde Mahlzeiten direkt
vom Dach des grünen Gewächshauses auf deinen Tisch.

In deinem Zuhause umgeben dich natürliche Holzelemente, die nicht nur
Gemütlichkeit schaffen, sondern maximal wohngesund sind.

Dieser Ort ist eine Quelle der Gesundheit, maßgeschneidert für deine
Bedürfnisse, inspiriert dieser Ort zu mehr Lebensfreude.

QUARTIERSENTWICKLUNG

Willkommen in den Fischbeker Höfen

Ein einzigartiges Areal mit schwellenfreier, höflicher Architektur und einladenden Grünflächen. Eingebettet zwischen Natur und Urbanität. Mit maßgeschneiderten Grundrissen und einem modularen Service-Konzept für Menschen mit hohen Ansprüchen an Komfort und Lebensqualität. Ein Ort, der eine Vielfalt an Möglichkeiten bietet und bei dem jeder selbst entscheiden kann, was gerade benötigt wird – allein oder in guter Gemeinschaft. Hier wird die Idee vom selbstbestimmten Leben in der nachberuflichen Lebensphase Wirklichkeit.

Der erste Bauabschnitt hat sich bereits zu einem lebendigen Zuhause für Senioren und Treffpunkt aller Generationen entwickelt. Von Filmabenden bis zu Ausflügen in die Natur, vom Klönschnack im lauschigen Kirschgarten bis zu regelmäßigen Treffen im Clubraum. Ein belebter Ort, bunt bewohnt, persönlich und nahbar.

Durch die Lage und das Konzept ermöglichen die Fischbeker Höfe ein selbstständiges und aktives Leben für Senioren. Ohne überholte Altersschubladen. Hier leben Menschen, die das Leben genießen wollen. Im Unterschied zu klassischen Pflegeheimen und vielen anderen Wohnanlagen für ältere Menschen findet man im Quartier ein echtes Zuhause mit einem inspirierenden Umfeld. Unterstützung und Serviceangebote für unterschiedliche Bedürfnisse sind nie weit.

Mehr zu den Fischbeker Höfen nur einen Klick entfernt 







FISCHBEKER HÖFE

Bücherwurm oder Gourmet? Spieleabend oder gemeinsames Pastakochen? Zu mir oder zu dir?

In den Fischerbeker Höfen im südlichen Hamburg wird die nachberufliche Lebensphase zum vielseitigen Abenteuer. Hier ist alles möglich. Barrierefreie Gebäude und großzügige Grünflächen schaffen Raum für individuelle Entfaltung und gemeinschaftliche Erlebnisse – dieses Quartier bietet den Rahmen für grenzenlose Möglichkeiten und ein selbstbestimmtes Leben in jeder Facette.

Ein Ort für
Pioniere.
Ein Ort für ein
langes Leben.

FISCHBEKER HÖFE

A man and a woman are sitting in a meditative pose in a park at sunset. The woman, on the left, has blonde hair and is wearing a white tank top and a light grey cardigan. The man, on the right, has grey hair and a beard, and is wearing a white t-shirt. They are both looking off to the side with serene expressions. The background is a soft-focus view of trees and foliage, with the warm light of the setting sun creating a golden glow and lens flare effects.

fit bleiben.

Das Quartiers-Angebot.

EIN ORT FÜR EIN LANGES LEBEN

Ein einzigartiges Angebot

Nach dem Motto: „Was ich kann, kann ich.
Was ich nicht kann, kann ich machen lassen!“



Fit bleiben

- Spa & Aqua-Fit im Wellnessbereich des Hydrotherapie-Schwimmbads*
- Individuelle und bedarfsgerechte Sport- und Fitnessangebote von Ergotherapie bis Yoga
- Frischluft-Oase im angrenzenden Naturschutzgebiet



Freizeit gestalten

- Gemeinsame Ausflüge und Veranstaltungen von Film- bis Weinabend
- Freizeitaktivitäten von Wandern bis Boule
- Concierge-Service für individuelle Planung wie z.B. haushaltsnahe Dienstleistungen, Ausflüge etc.
- Event- und Ausstellungsflächen* für Kunst & Kultur oder Specials von Konzert bis Lesung



Zusammen sein

- Gesund essen im schicken Quartiers-Restaurant mit Kaminecke*
- Aktives Miteinander in der Community: Freunde und Nachbarn treffen in Café* oder Bar*
- Dachgarten mit Gewächshaus, Orange-rie und Dachterrasse*

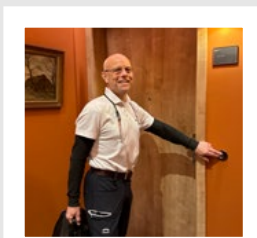


Gesund bleiben

- Sicherheit optional durch Hausnotrufdienst mit 24/7 Bereitschaft erhältlich, Videogegensprechanlage
- Medizinische Versorgung im Gesundheitszentrum mit Physiotherapiepraxis, Heilpraktikern und Ärzten
- Bei Bedarf Pflege und Betreuung durch ambulante Pflegedienste

OHNE WARTEZEIT

Ein echter "Haus"-Arzt



Dr. med. Torsten Niecke

Können Sie uns etwas über Ihre medizinische Fachrichtung berichten?

Natürlich. Ich bin Allgemeinmediziner mit einer langjährigen Erfahrung in meiner eigenen Praxis am Ballindamm inmitten der trubeligen Hamburger City. Mein besonderes Interesse gilt der Geriatrie. Geriatrie bedeutet, die spezifischen Bedürfnisse älterer Menschen zu verstehen und zu erfüllen. Dabei fließt meine Erfahrung als Sportmediziner ebenfalls mit ein.

Warum haben Sie sich für die Fischbeker Höfe entschieden?

Die Fischbeker Höfe bieten die perfekte Umgebung, um mich meiner Leidenschaft für die Geriatrie zu widmen. Hier kann ich mich voll und ganz auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner konzentrieren und eine persönliche Betreuung gewährleisten. Die exklusive Tätigkeit für die Fischbeker Höfe ermöglicht es mir, eine enge Beziehung zu meinen Patienten aufzubauen und ihre Gesundheit bestmöglich zu unterstützen.

Was sind die Vorteile für die Bewohner der Fischbeker Höfe?

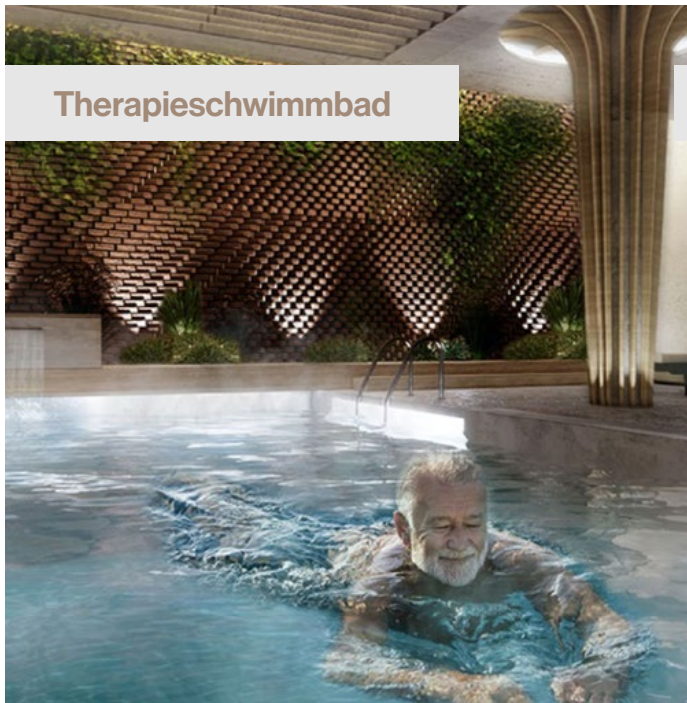
Die Bewohner haben immer einen Platz in meiner Praxis, und ich führe regelmäßige Hausbesuche durch. Es ist für mich wie eine Praxis für "Family & Friends".

Wie sehen Sie Ihre Rolle in der Gemeinschaft?

Nach all den Jahren in der Medizin freue ich mich darauf, meine Erfahrung und Zeit den Bewohnern der Fischbeker Höfe zu widmen. Ich freue mich darauf, Teil dieser Gemeinschaft zu sein und dazu beizutragen, dass sich die Bewohner hier nicht nur zu Hause fühlen, sondern auch eine umfassende medizinische Betreuung erhalten.

"Die lebendige Gemeinschaft und die Möglichkeit, meine langjährige Erfahrung einzubringen, haben mich zu den Fischbeker Höfen geführt."

Therapieschwimmbad



Gesundheitszentrum



Fitnessangebote



Freizeitaktivitäten



Veranstaltungssaal



Quartiersrestaurant



HAUS A
Clubraum



HAUS A
Lobby



HAUS A
Sauna



HAUS A
Fitnessraum



HAUS B
Quartiers-Restaurant



HAUS B
Hydrotherapiebad



GESCHICHTEN IN HOLZ GESCHNITZT

„Hier fühle ich mich Zuhause“

In den Fischbeker Höfen kann man das Älterwerden genießen. Hier kann ich die Freizeit- und Betreuungsangebote nutzen, aber auch meine ganz individuellen Interessen ausleben. Die komfortable Einrichtung mit Sauna, Sportangeboten, Schwimmbad und Gemeinschaftsräumen sowie die wundervolle Umgebung bieten alles, was man sich im Alter wünschen kann.

M. Böhme, Bewohner der Fischbeker Höfe, Haus A



smoodje ist ein Ort, an dem die
Bewohner das Leben in der
Stadt in vollen Zügen genießen
können, ohne dabei auf die
Schönheit und Ruhe der Natur
verzichten zu müssen.

naturban.

Die Lage.



MAKROLAGE HAMBURG

Hamburg - die energiegeladene Metropole im Norden Deutschlands



Drittgrößter Hafen Europas

Ein zentraler Pfeiler der Hamburger Wirtschaft ist der Hafen. Als drittgrößter Hafen Europas ist er ein bedeutender Dreh- und Angelpunkt für den internationalen Handel. Mit erstklassigen Infrastrukturen und effizienten Logistikdienstleistungen bietet der Hafen von Hamburg eine optimale Anbindung an globale Märkte.



Führender Standort für die Luftfahrt

Hamburg ist führender Standort für die Luftfahrt- und Luftfahrtindustrie. Mit renommierten Unternehmen wie Airbus, ist die Stadt ein Zentrum für Innovation und technologischen Fortschritt. Der Luftfahrtsektor bietet vielfältige Geschäftsmöglichkeiten und zieht hochqualifizierte Fachkräfte aus der ganzen Welt an.



Energieüberschuss Wind- und Solarstrom

Hamburg setzt auf Wind- und Solar-energie und hat bereits heute einen beeindruckenden Energieüberschuss. Dies stärkt nicht nur die Wirtschaft und schafft Arbeitsplätze. Die Stadt kombiniert nachhaltige Energiegewinnung und kulturelle Vielfalt und strahlt somit sowohl ökologisch als auch kulturell in die Zukunft.

MIKROLAGE HAMBURG NEUGRABEN-FISCHBEK

Alles ganz nah

Hamburgs Südwesten gilt mit ihren ausladenden Heidelandschaften zu den schönsten Naturschutzgebieten Norddeutschlands. Und nicht umsonst startet mit dem Heidschnuckenweg von hier einer der schönsten Wanderwege Deutschlands. Zahlreiche Ausflugsziele, Wander-, Rad- und Reitwege finden sich also direkt vor der Haustür. Neu Wulmstorf und Neugraben sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Und auch das Tor zur Welt ist ganz nah: Mit der Bushaltestelle vor der Haustür bietet die Lage die perfekte Anbindung in die Hamburger City. Hamburg-Altona liegt rund 20 Minuten entfernt, die Hamburger City eine gute halbe Stunde.

 PKW

7 Min. zur A7

12 Min. zu Airbus / zum Hafen

20 Min. nach Altona / Ottensen

35 Min. bis zur Hamburger City

 S-Bahn

8 Min. nach Buxtehude

33 Min. zum Hamburger Hauptbahnhof

30 Min. nach Stade

15 Min. ins Harburger Zentrum





Herzlich willkommen in Neugraben-Fischbek, einem Ort, der den Alltag besonders angenehm gestaltet. Die Mikrolage dieses Stadtteils präsentiert sich mit einem optimalen Mix aus Bequemlichkeit und Naturverbundenheit. Mit dem Rewe-Markt, der Sparkasse und einem Bäcker in direkter Nähe sind wichtige Anlaufstellen für den täglichen Bedarf schnell erreichbar. Der Bus hält direkt vor der Tür, und eine gut angebundene S-Bahn-Station ermöglicht eine unkomplizierte Fortbewegung. Das nahegelegene Einkaufszentrum bietet eine vielfältige Auswahl, während das Naturschutzgebiet zu erholenden Spaziergängen einlädt

MIKROLAGE HAMBURG NEUGRABEN FISCHBEK

Alles ganz nah

02

Das Projekt.

Die Zukunft des Bauens

**smoodje ist Nachfolger des preisgekrönten „Woodcube“
und Vorbild für zukunftsweisendes Bauen**

Dieses Leuchtturmprojekt definiert nachhaltiges Bauen neu: Ein hybrider Holzbau mit hochwertigen, rezyklierten Massivholzwänden, karbonisiertem Fassadenholz, schadstofffreien Baustoffen und energetischer Unabhängigkeit. smoodje ist einzigartig als Haus, Rohstofflager und Zuhause. Es ist DeepGreen und fördert Biodiversität – eine bisher unerreichte Symbiose von Mensch und Natur. Die CO₂-neutrale Herstellung betont unseren Anspruch an umweltfreundliche Bauweisen.

wegweisend

Das Projekt.

DER BAUTRÄGER

Eine Referenz für die Zukunft des Bauens



Matthias Korff,
Geschäftsinhaber
DeepGreen Development
Projektentwickler und Initiator der
Fischbeker Höfe

Was motiviert Sie im Bauwesen?

Meine Frau und ich sind seit 30 Jahren im Bauträgergeschäft tätig. In dieser Zeit haben wir diverse Kasernen und Industriedenkmäler zu hochwertigen Wohnquartieren umgebaut. Hierbei haben wir immer wieder festgestellt, dass in den vergangenen Jahrzehnten Baustoffe verwendet wurden, die weder menschen- noch umweltgerecht sind. Diese auszubauen und durch schadstofffreie Materialien zu ersetzen ist teuer und macht deutlich, dass es sinnvoll ist, von vornherein wohngesund zu bauen. Wir verwenden daher nur noch Baustoffe, die sich sortenrein recyceln lassen und nicht als (Sonder-)Müll auf Deponien landen. Recyclingfähigkeit bedeutet für uns nicht Downcycling, sondern mindestens gleichwertige Wiederverwendungsmöglichkeiten.

Baudenkmäler und Bestandsgebäude haben einen großen Vorteil. Da die Herstellung von Beton und Dämmstoffe einer der wesentlichsten CO₂ Emittenten ist, (ca. 35% der CO₂ Emissionen werden hierdurch erzeugt) und die Bauwirtschaft für ca. 40% des Massenmüllaufkommens verantwortlich ist, ist der Bestandserhalt absolut sinnvoll. Inzwischen wird uns ja auch immer bewusster, dass die verfügbaren Rohstoffe knapp werden. Das Bauwesen hat mit 22% der Gesamtmenge den größten Anteil aller deutschen Wirtschaftssektoren am Rohstoffeinsatz. Es ist klar, dass wir so nicht weitermachen können und neue bauliche Wege gehen müssen.

Der Nachteil bei Bestandsgebäuden sind die unzeitgemäßen Verbrauchswerte, die nicht nur die Umwelt, sondern vor allem dauerhaft das Portemonnaie belasten und abhängig machen. Die Europäische Leitlinie ist daher, dass künftig alle Gebäude kaum noch Energie verbrauchen. Das bezieht sich aktuell nur auf den Verbrauch im Betrieb. Künftig wird auch die Graue Energie, also die Energieverbräuche der Herstellungsprozesse, in den Vordergrund gestellt werden.

Was macht DeepGreen anders?

Auf der Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg, haben wir in nur 4 Monaten Bauzeit, das weltweit erste 5-geschossige Mehrfamilienhaus im KfW 40 Standard errichtet. Beim „Woodcube“ wurden die Wände und Decken aus unbehandelten und unverleimten Massivholzelementen hergestellt. Somit wurde bereits im Bau mehr CO₂ gebunden, als durch die Transporte und Herstellungsprozesse sonstiger Einbauten freigesetzt wurden. Und nicht nur das Raumklima ist unvergleichlich gut. Wir wissen, dass dieses Haus auch noch in hundert Jahren nützlich sein wird. Entweder weil es noch genutzt wird, oder die Baustoffe gleichwertig an anderer Stelle wiederverwendet wurden. Damit haben wir maßgeblich zum aktuellen Holzbauboom beigetragen und wurden z.B. mit dem deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet.

DeepGreen bedeutet also wirklich DeepGreen?

Wir stellen uns täglich die Frage, was ist wirklich ökologisch. Verleimtes und mit giftigen Farben gestrichenes Holzspielzeug ist erkennbar nicht ökologisch. Vor allem wenn das Holz nicht von hier ist. Wir müssen also alle Prozesse im Blick haben und unsere individuellen Möglichkeiten in Betracht ziehen. Das wir für den smoodje das Holz des benachbarten Gebäudebestandes nutzen dürfen und das das Haus darüber hinaus energieautark betrieben werden kann, ist natürlich sensationell. Oder besser gesagt: DeepGreen.





Unser Rohstofflieferant:

Unsere Quelle für den smoodje:
die historischen Dachstuhl der ehemaligen
Röttiger Kaserne von nebenan, aus der heute
die Fischbeker Höfe entstehen –
aufbereitet und zu modernen Holzelementen
neu verbaut – upcycling at it's best



DIE FISCHBEKER HÖFE ALS ROHSTOFFLIEFERANT

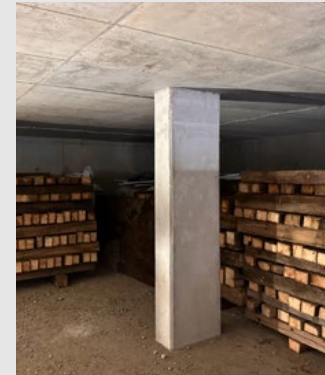
Wie aus dem historischen Dachstuhl der Fischbeker Höfe ein Neubau entsteht.



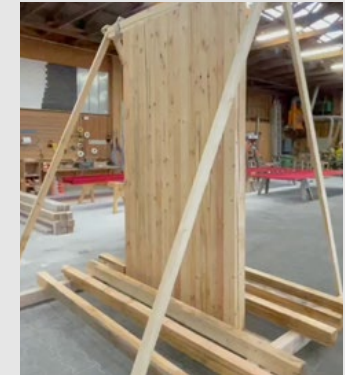
Beim Umbau der historischen Gebäude der ehemaligen Röttiger Kaserne zu den Fischbeker Höfen wurden die Dachstühle entfernt und durch zwei neue Massivholzgeschosse ersetzt.



Der alte Dachstuhl wurde geerntet und eingelagert.



Die eingelagerten Dachbalken bilden nun die Basis für den smoodje.



Die Massivholzbalken werden recycelt und zu umweltfreundlichen Massivholzwänden verbaut.



Bilderdokumentation nur einen Klick entfernt

Doppelte CO₂- Speicherung – der smoodje ist bereits in der Herstellung CO₂-neutral

Die Wiederverwendung des historischen Dachstuhls ermöglicht eine doppelte CO₂-Speicherung. Dies kompensiert die Emissionen, die durch die Herstellung und den Transport zusätzlicher Baumaterialien ökobilanziell für den "smoodje" entstehen. Bei der Auswahl weiterer Baustoffe legen wir besonderen Wert auf minimale CO₂-Emissionen sowie ressourcenschonende und regional verfügbare Materialien.





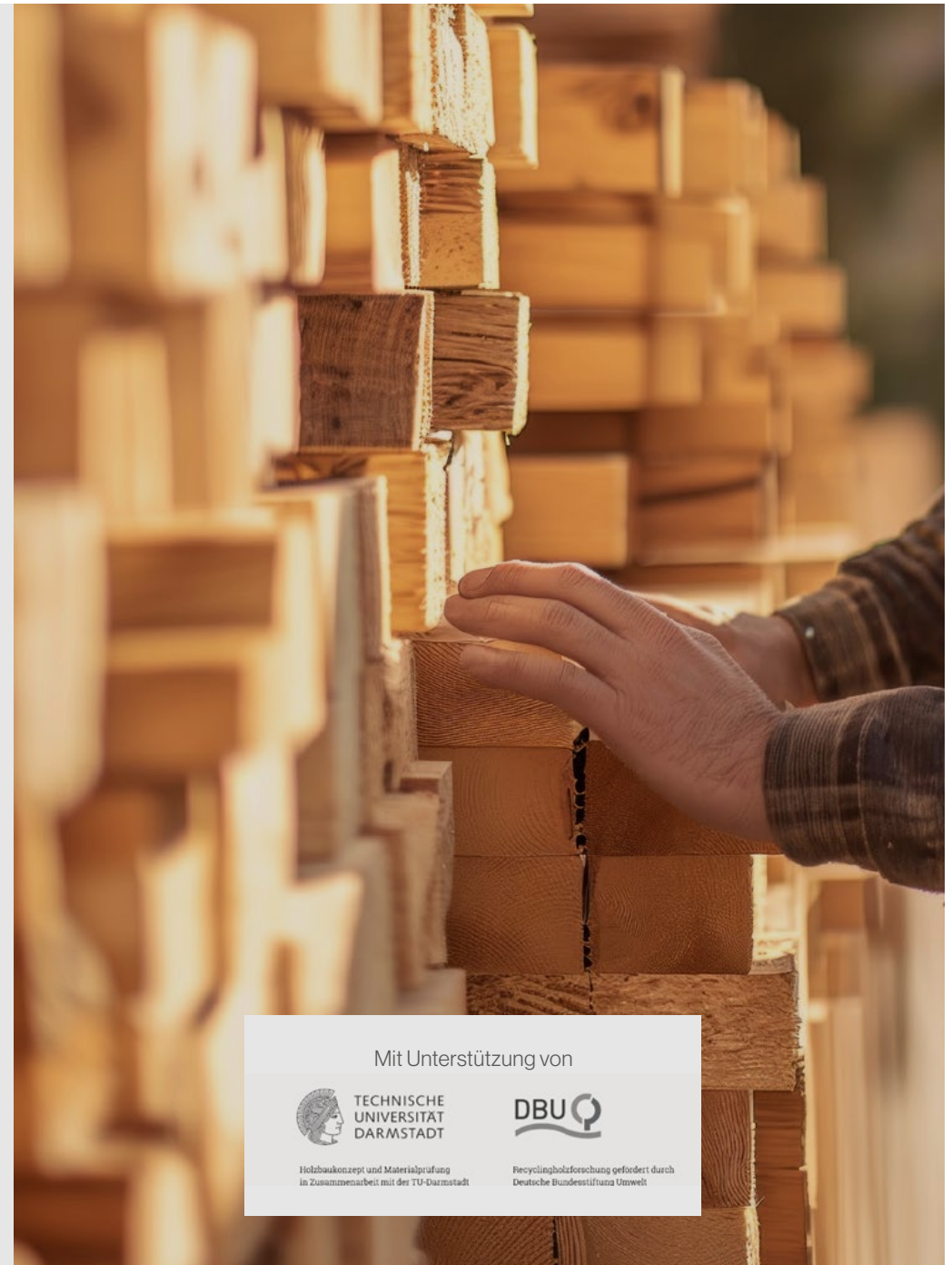
DIE GEBAUTE ZUKUNFT

Warum wir Massivholz lieben

- + Regional bezogenes Holz bindet CO₂, während konventionelle Baustoffe in ihrer Herstellung CO₂-Emissionen bedingen.
- + Massive Holzwände bieten einen Wärmedämmwert, der herkömmliche Bauweisen um Längen schlägt.
- + Im Sommer bleibt es Innen länger kühl, im Winter länger wohlig warm.
- + Durch seine Diffusionsoffenheit der unbehandelten Holzstruktur lässt das Haus quasi "atmen" und kann somit kein Schimmel entstehen.
- + Erhöhtes Wohlbefinden: Schon beim Betreten der Wohnung fallen der angenehme Duft und das wohltuende Klima der unbehandelten Hölzer auf.
- + Massive Holzwände bieten einen hohen Schallschutz.
- + Wertvoller Rohstoffspeicher, welcher sich über Generationen wiederverwenden lässt.

Das schönste Beispiel für die Wiederverwendung ist der "geerntete Dachstuhl.

- + Die Analyse des Dachstuhlholzes der Universität Darmstadt zeigt, dass das 90 Jahre alte Holz qualitativ mindestens genauso hochwertig ist wie frisches Holz.
- + Diese Untersuchung wurde durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt gefördert.
- + Effektiver Beitrag zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks.



Mit Unterstützung von



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Holzbaukonzept und Materialprüfung
in Zusammenarbeit mit der TU-Darmstadt



Recyclingholzforschung gefördert durch
Deutsche Bundesstiftung Umwelt



- | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|---|---|
| 1 | Aquaponisch betriebenes Dachgewächshaus | 2 | Vertikale Gärten mit vielen unterschiedlichen Pflanzen | 3 | Modernste Hochleistungs PV-Module auf dem Dach | 4 | Massivholzbauweise aus rezyklierten Holzbeständen |
| 5 | Schwarze Glas-Glas Photovoltaik-Module | 6 | Karbonisiertes Fassadenholz | | | | |

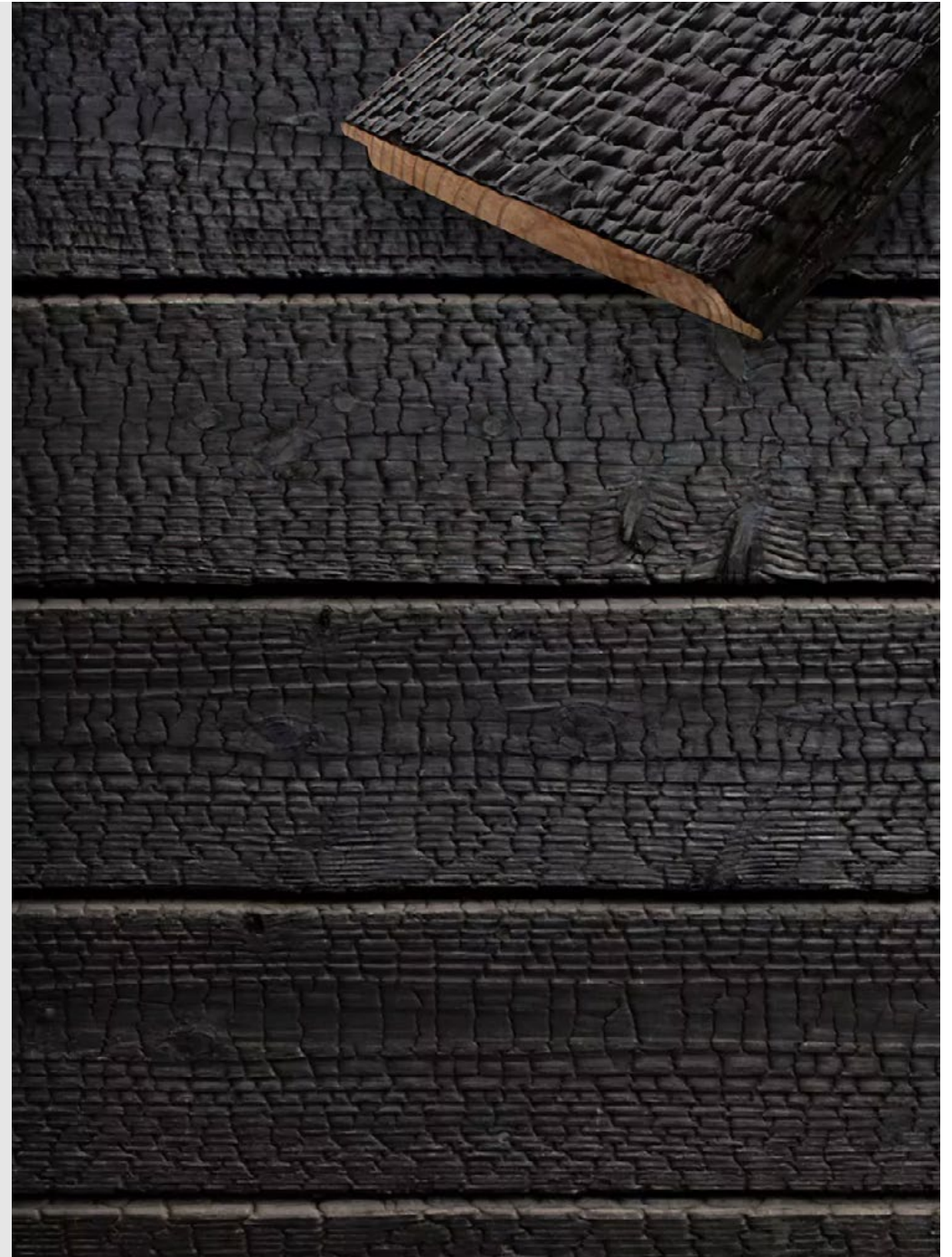
VEREDELUNGSTECHNIK

Karbonisiertes Fassadenholz

Das Abflammen von Holz ist eine der ältesten Holzschutzmaßnahmen. Das in Japan als Yakisugi genannte Verfahren ist eine seit Jahrhunderten bewährte traditionelle Veredelungstechnik. Auch die Wikinger haben ihre Boote damit hochseetauglich gemacht. Das für die Außenfassade vom smoodje verwendete Lärchenholz aus norddeutschen Forstbeständen wird durch diese Veredelung verrottungs- und wasserfest, wartungsfrei – und wunderschön.

! Gut zu wissen:

Das gezielte Verbrennen der Materialoberfläche bewirkt eine Konservierung, da die Holzzellen verdichtet werden und das Holz vor Schimmelpilzen, Fäulnis und Wasser geschützt ist.



energieautark

Photovoltaik auf Dach und Fassade.

Stell dir vor, dein Zuhause erzeugt mehr Energie als du verbrauchst.

smoodje, ein Haus der Zukunft! Mit Photovoltaikanlagen an der Fassade und dem Dach wird mehr Energie erzeugt, als die ein Haushalt verbraucht – und das unabhängig von Strompreisschwankungen. Ein smarter Weg zur Klimawende und ein Vorbild für kommende Wohnstandards!

Ein sparsamer Single Haushalt hat einen Verbrauch von ca. 1.000 kWh,
smoodje erzeugt 48.000 kWh



Unveränderte Visualisierung

ENERGIE-PLUS-HAUS

Energietank- stelle auf Dach und Fassade

Wir setzen konsequent auf Hochleistungsmodule aus Deutscher Produktion und somit auch mit einem möglichst geringem Ressourceneinsatz. Klare Lieferketten und keine zweifelhaften Herkunftsländer. Das bedeutet für uns DeepGreen.

- + Glas-Glas-Photovoltaik-Fassadenmodule an Süd und Westseite – maßgeschneidert für smoodje in Deutschland hergestellt
- + Photovoltaik auf der westlichen Dachfläche
- + Bilanziell wird mehr Energie erzeugt, als die Haushalte verbrauchen (Üblicher Verbrauch vorausgesetzt).
- + Die erzeugte Jahresleistung beträgt ca. 48.000 KWh.
- + Die ganzjährigen Energie-Erträge machen das Gebäude zu einem Energie-Plus-Haus.
- + Die PV Anlage wird contractet und ist aufwandsfrei für den Eigentümer.
- + Die Mieter profitieren von günstigen Bezugspreisen

Im Südwesten laden Sonneninseln zum gemeinsamen Speisen oder Rausgucken ein. Oder einfach um im Strandkorb zu relaxen.

VERWENDEN STATT VERSCHWENDEN

Geschlossene Stoffkreisläufe



Wasser- und Energieersparnis

Die Energie und Wasserversorgung wird einen hohen Autarkiegrad ermöglichen.



Wärmerückgewinnung und dezentrale Lüftungsanlage

Der geringe Wärmebedarf wird über ein klimaneutrales Fernwärmenetz eines biogasbetriebenen BHKW's gewährleistet. Zudem wird mittels einer effizienten Wärmerückgewinnung der dezentrale Lüftungsanlage der Wärmebedarf auf ein Minimum reduziert.



Kein Müll und Altlasten

Im wahrsten Sinne „natürlich“ wird der smoodje weitestgehend ohne Bauchemie, Leim und giftige Baustoffe gebaut. Verwendung von einstofflichen und leicht trennbaren Baustoffen, welche sich rückstandslos und altlastenfrei zurückbauen und wiederverwenden lassen.



REGENWASSERZISTERNE

Regenwasser- nutzung

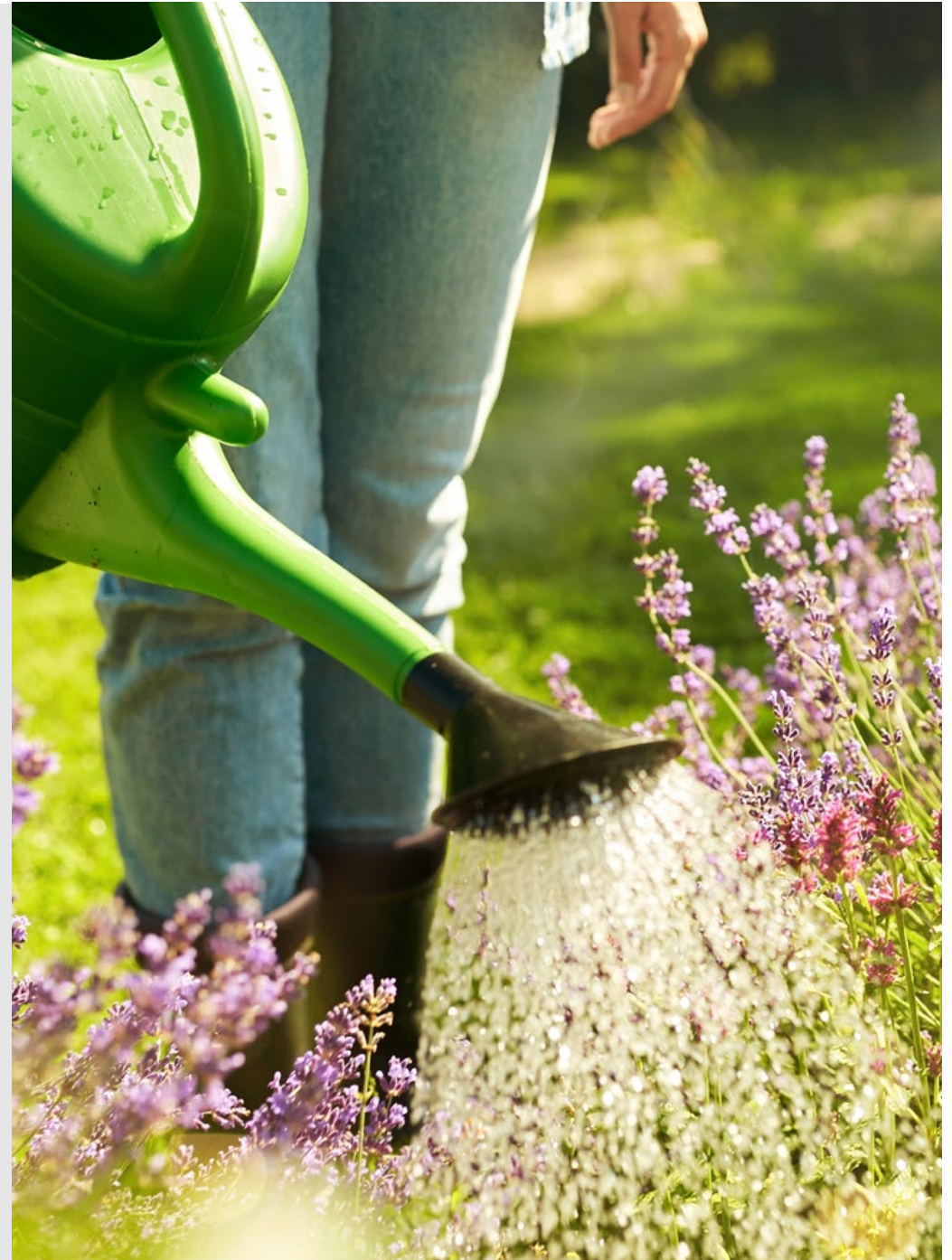
Wasser ist das Element des Lebens. Und des Sparens.

Nicht verschwenden, sondern verwenden: smoodje fängt Niederschlagswasser auf den Dach- und Grundstücksflächen auf und sammelt es in einer Regenwasserzisterne. Es wird gefiltert und im Anschluss für die Fassaden- und Grünanlagenbewässerung, Garten und Dachgewächshaus genutzt.

Dadurch werden sich Frisch- und Abwasserkosten spürbar reduzieren.



Frischwasserautarke
Außen- und Fassadenbewässerung



Vom Dach auf den Tisch

Dachgewächshaus.



Wie ein Bio-Supermarkt auf dem Dach

AUTARK ERZEUGTES BIO-GEMÜSE

Vom Dach auf den Tisch

Mit einem Gewächshaus auf dem Dach, ganz nah an der norddeutschen Sonne, kann man sowohl südländisches Obst und Gemüse als auch heimische Pflanzen wie Zwiebeln und Kartoffeln schon frühzeitig im Jahr biologisch und verpackungsfrei ernten. Das Gewächshaus auf dem Dach der Nordwestseite bietet Potenzial für die Ernte von einer Tonne Gemüse, das entspricht ca. 2 kg Gemüse pro Monat je Haushalt. Ein positiver Treibhauseffekt für sinnvolles Gärtnern und eine lebensmittelautarke hauseigene Bio-Gemüse-Versorgung.



DER POSITIVE TREIBHAUSEFFEKT

Das Gewächshaus auf der Dachterrasse

Eine innovative Perspektive für die urbane Landwirtschaft. Nicht nur eine Menge Gemüse, sondern auch erhebliche CO₂-Einsparungen. Keine aufwendigen Transporte, keine überflüssigen Kühlungen – das Gewächshaus ist nicht nur stilvoll, sondern auch äußerst umweltfreundlich. Und ganz nebenbei: Alles wird digital überwacht und bewirtschaftet, um optimale Bedingungen für das Pflanzenwachstum zu gewährleisten. Während die eine Hälfte des Dachgewächshauses dem Gärtnern vorbehalten ist, ist die andere Hälfte gemütlicher Raum für gesellige Runden.

**Stell dir vor:**

Kein Verpackungsmüll, kein Chemieeinsatz – und bis zu einer Tonne Bio-Gemüse pro Jahr! Das wird durch smarte aquaponische Bewässerung ermöglicht: bei der die Ausscheidungen der Fische als natürlicher Dünger für Salate, Paprika, Tomaten, Zucchini, Kräuter, Melonen und vieles mehr dienen. Die Pflanzen geben den Fischen Nährstoffe zurück, womit sich ein geschlossener Nahrungskreislauf ergibt.



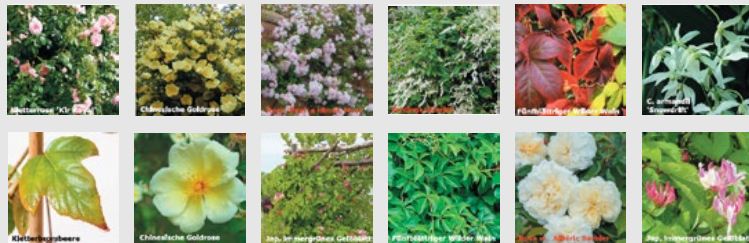
 **Kurzvideo**

FASSADENBEGRÜNUNG

Vertikale Gärten

Durchdachtes Begrünungskonzept: Vertikale Gärten mit heimischen Pflanzen

Speziell für smoodje und seine Lage, angrenzend an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, wurde ein einzigartiges Begrünungskonzept für die Fassade entwickelt. Ein farbenfrohes Spektrum mit 12 verschiedenen essbaren und ungiftigen Pflanzenarten für ein angenehmes Klima. Fassadenbegrünung funktioniert wie ein natürlicher Feinstaubfilter, die Begrünung trägt zur Dekarbonisierung der Umluft und somit auch der Raumluft bei. Gut für Mensch und Umwelt. Die Bewässerung wird automatisch geregelt und durch Grau- und Regenwassernutzung ökologisch sinnvoll gewährleistet.



A person with long, wavy hair is seen from behind, sitting in a meditative lotus position on a wooden dock. They are wearing a light-colored, long-sleeved top and a long, flowing skirt. Their hands are resting on their knees in a mudra. The dock is made of wooden planks and has a brown, textured rug or blanket underneath the person. In the background, there is a calm body of water reflecting the warm, golden light of a sunset or sunrise. The far shore is covered in dense, dark green trees and foliage, with some hills visible in the distance. The overall atmosphere is peaceful and serene.

Gesünder schläft man nur im Wald.

Innenausstattung.



EIN HAUS WIE EIN BAUM

Wellnesswohnen im smoodje



Sichtbare Natur und sauberes Innenraumklima

Unser Baumeister ist die Natur. Daher bewahren wir natürliche Baustoffe und verzichten auf gesundheitsgefährdende Bauchemie.



Natürliches Wohnen

Mitten in der Natur, in einer gesunden Wohnumgebung und dabei die urbane Infrastruktur des Quartiers genießen.



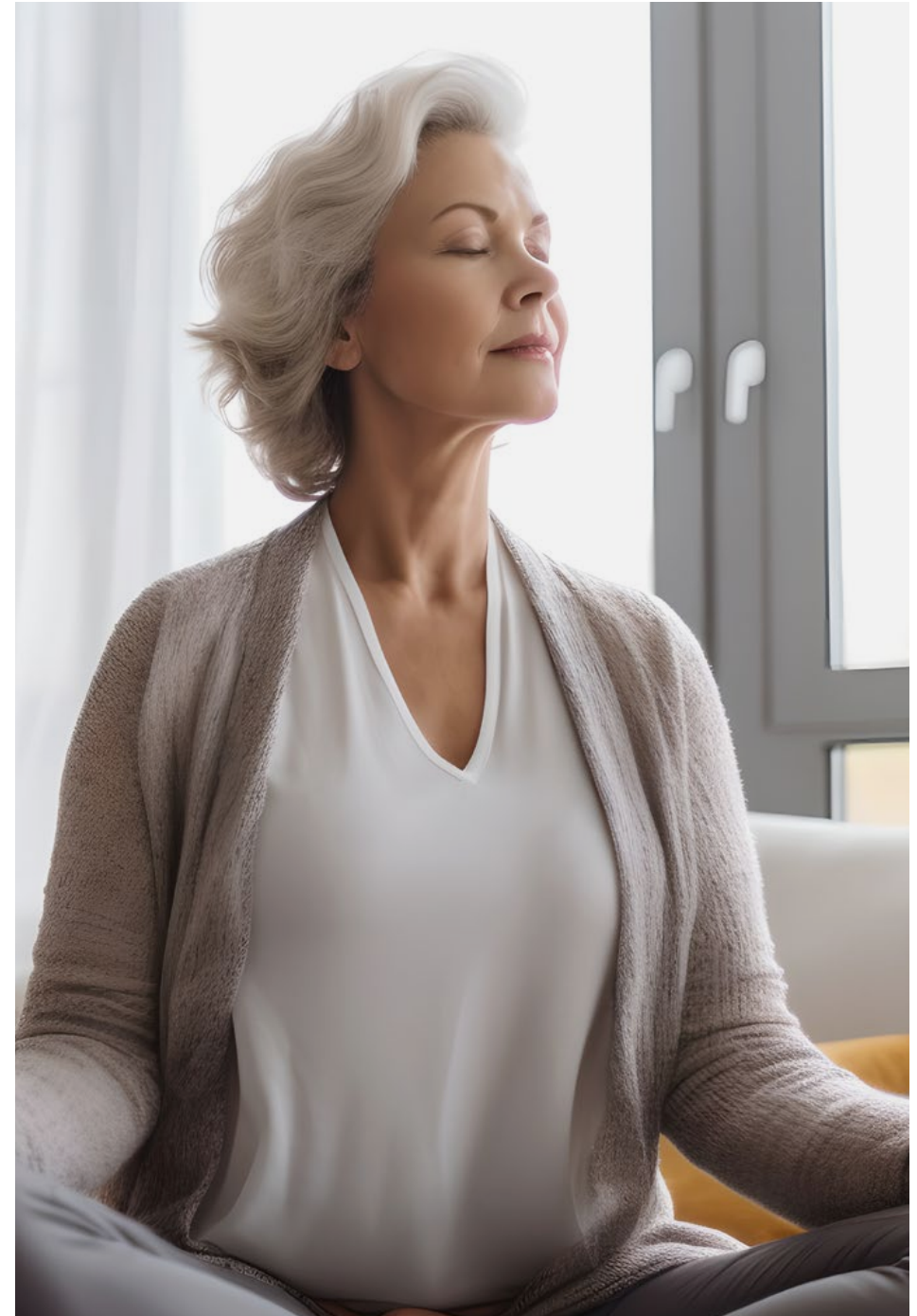
Massive Fichtenholzdielen

Speziell für den smoodje regional eingeschlagene Fichtenholzdielen. Mit derartigen, 6m langen Dielen wurden schon vor hunderten Jahren Schlösser und Burgen ausgestattet, die heute noch immer genutzt, und irgendwie immer besser werden.



Regionales Handwerk und kurze Lieferwege

Ausstattung im Wesentlichen von Lieferanten und Herstellern aus der Region.





Freizügig, aber nicht hellhörig

Hier ruht jeder ganz in sich selbst, nicht nur wegen des hervorragenden Schallschutzes. Die Vollholzwände schirmen zudem Hochfrequenzstrahlung durch Mobilfunk und sonstigen Elektrosmog ab.



Terrassen, Gärten, Loggien & Balkone

Schattenspendend oder halbüberdacht, als zusätzliches Zimmer von Frühstück bis Sundowner.



Bodentiefe Fenster mit bester Wärmeisolierung

3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischer Sonnenschutz von außen.



Ganzheitlich barriere reduziert Vom Designerbad bis zur Küche

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.



Maximale Freiheit

Im smoodje haben die Bewohner nicht nur ein Wohnzimmer. Die eigenen vier Wände werden durch die gemeinschaftliche nutzbaren Bereiche wie z. B. das Schwimmbad, den Veranstaltungsaal oder lauschige Kaminecke erweitert. Optionale Freizeit- und Gesundheitsangebote können individuell und je Lebensstil und -phase genutzt werden.

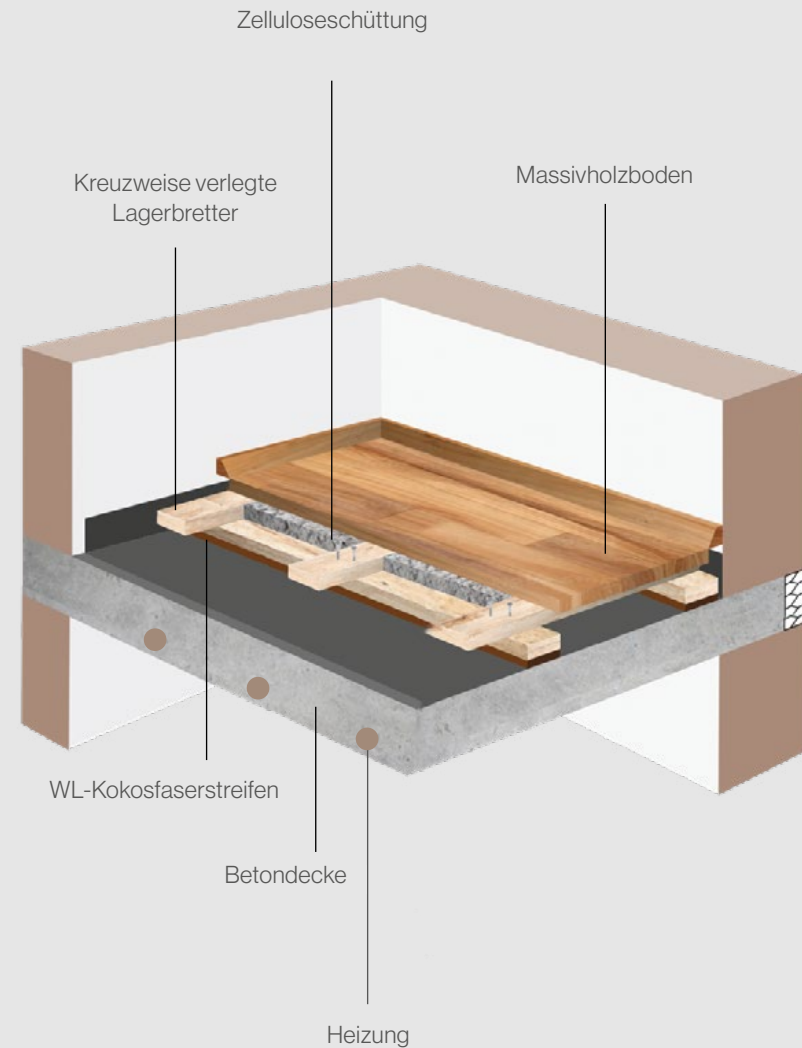
CO₂-OPTIMIERT

Decken- und Bodenaufbau

Durch den Einsatz vorgefertigter und möglichst filigraner Betondecken wird der Verbrauch von klimaschädlichem Beton reduziert und die Bauzeit erheblich verkürzt. Anstatt wie üblich weitere mineralische Bodenaufbauten wie z. B. Kiesel- schüttungen, Zuschlagstoff gesättigte Estriche, etc., werden Lagerholzaufbau- ten verwendet. Das Lagerholz wird ebenfalls aus dem historischen Dachstuhl „nebenan“ geerntet. Somit wird sogar erheblich mehr CO₂ eingespart, als wenn die Decken aus Holz bestehen würden und mit Schüttungen und Estrichen auf- gebaut werden würden. Gefüllt werden die Hohlräume mit recycelter Zellulose. Der Bodenbelag besteht aus massiven Fichtenholzdielen, welche im Laufe der Jahre immer wertvoller werden



**Behagliche Strahlungswärme durch
hocheffiziente Deckenheizung**



REFERENZ FÜR DIE ZUKUNFT DES BAUENS.

6 Meter Massivholzdielen

Das Fichtenholz für die Dielen wurde in den nahegelegenen Wäldern geerntet. Dazu wurden gemeinsam mit dem Förster vor Ort die geeigneten, nur gesunden Bäume ausgesucht und gefällt. Um auf Holzschutzmittel zu verzichten, werden die Bäume nach der Ernte über Monate luftgetrocknet und dem Holz so die Nährstoffe für Schädlinge entzogen.

- + Exzellente Holzqualität - Wertsteigernd durch Benutzung!
- + Bleibt stabil
- + Nutzt sich auch nach sehr vielen Schleifvorgängen nicht ab
- + Ist so langlebig, dass es auch mehrfach aus- und wieder eingebaut werden kann
- + In der Umgebung geerntet, schnell nachwachsend = Beste Ökobilanz
- + Ist alltagstauglich und pflegeleicht
- + Bietet ein besonders freundliches Oberflächenbild
- + Zeigt auf frisch gehobelten Flächen einen seidigen Glanz
- + Verleiht im Handumdrehen Geborgenheit
- + Fühlt sich angenehm samtig unter den Füßen an
- + Wirkt sich positiv auf das allgemeine Wohlbefinden aus

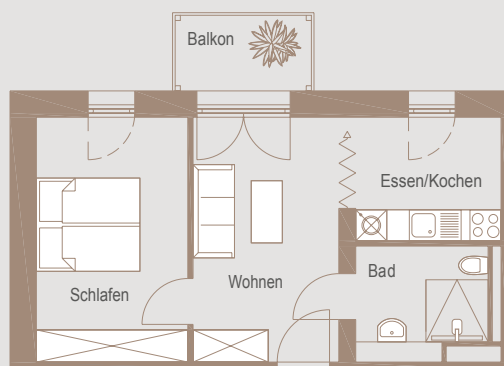




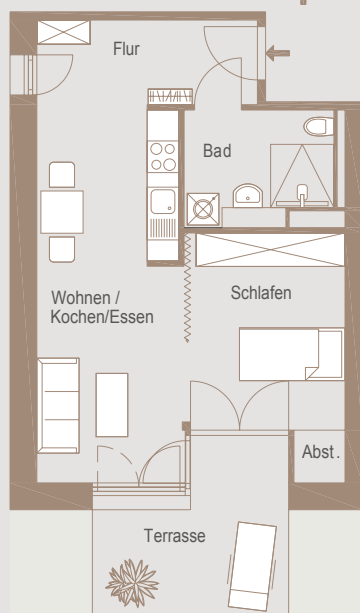
Platz für
Jeden.

FÜR JEDEN WOHNBEDARF EINE LÖSUNG.

Maximale
Flexibilität.

**Wohnung Nummer 12**

1. Obergeschoss
Gesamtfläche ca. 38,76 m²

**Wohnung Nummer 8**

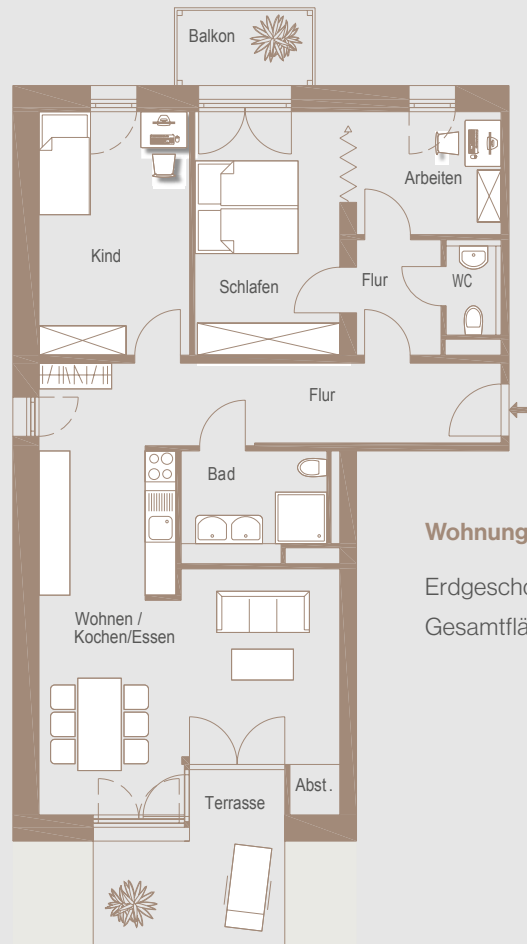
Erdgeschoss
Gesamtfläche ca. 52,20 m²

GRUNDRISSVARIANTEN

Großzügig Wohnen in der 1,5 Zimmer- Wohnung

Unsere seniorengerechte 1,5-Zimmer-Wohnung vereint Wohnkomfort mit Stil. Die intelligente Planung minimiert Laufwege und Reinigungsaufwand, was besonders für Senioren von Vorteil ist. Gleichzeitig verleiht die offene Raumgestaltung und der Mini-Loft-artige Grundriss der Wohnung ein luftiges und großzügiges Ambiente.

Die bewusste Entscheidung für diese Gestaltung ermöglicht es, den Raum geschickt durch Raumtrenner zu zonieren, was Flexibilität und Anpassungsfähigkeit in der Nutzung schafft. Nicht nur die praktischen Aspekte sprechen für diese Wohnung, sondern auch die reduzierten Heizkosten tragen zu einem effizienten und kostensparenden Wohnkonzept bei.



Wohnung Nummer 8+9

Erdgeschoss

Gesamtfläche ca. 99,17 m²

MODULARES BAUKONZEPT

Appartements einfach und unkompliziert zusammenlegen

Die Architektur vom smoodje wurde so gestaltet, dass schnell und unkompliziert mehrere Wohneinheiten zusammengelegt werden können. So wird bei Bedarf beispielsweise aus zwei Einheiten mit 35 und 45 qm eine Einheit mit 80 qm Wohnfläche. Auch mehrere Generationen oder Paare mit mehr Rückzugsbedarf können so flexibel zusammenleben. Um auf veränderte Nutzeransprüche reagieren zu können, werden die Holzrahmenkonstruktionen der Wohnungstrennwände derart konzeptioniert, dass sich Wandöffnungen ohne größeren Aufwand herstellen oder schließen lassen. Die Schacht-Anordnung lässt ebenfalls zu, Bäder in geeigneter Form anzupassen. Neben den anpassbaren Wandkonstruktionen, wurden auch die Decken und Deckenaufbauten wandelfähig konstruiert.

Die Teilungserklärung wurde hierzu entsprechend vorbereitet, sodass der Um- oder Rückbau genehmigungsfrei und zügig vorgenommen werden kann.

03

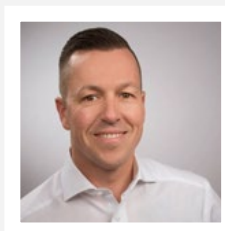
Das Investment

Ein Gebäude, dass sich im Wert eher auf- als abschreibt

Invest in die Zukunft – schon heute ESG-konform

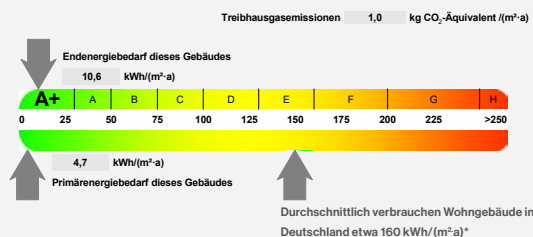
Ein zukunftsfähiges Investment in einem immer stärker benötigtem Marktsegment, in dem bereits heute ein absoluter Mangel besteht. Die vorbildliche Bauweise übererfüllt sämtliche Anforderungen, welche auf EU und Bundesebene erfordert werden. Nicht nur, dass der aktuell höchste Standard KfW 40 QNG erfüllt wird. Auch die auf europäischer Ebene gewollte Zero-Emission Strategie und somit die künftigen ESG-Anforderungen des Pariser Klimaabkommens werden hier vorbildlich präsentiert.

Zukunfts- weisender Neubau



Sascha Komoll

Geschäftsführer KLIMAWERK
Dipl.-Ing. Arch. | EEB IngAN |
Energieberater



Was ist das Besondere am smoodje und wie unterscheidet sich das Projekt?

Das Neubauprojekt „smoodje“ ist ohne Zweifel in seiner Konzeption als visionär zu bezeichnen, es vereint alle Grundsätze eines ressourcenschonenden und damit zukunftsfähigen Bauwerks.

Was bedeutet KfW 40?

Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Gebäude nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Neubau im Mindeststandard. Der Mindeststandard beschreibt Neubauten, aber nicht den bundesdeutschen durchschnittlichen Gebäudebestand, dessen Verbräuche deutlich darüber liegt. Mit einem berechneten Endenergiebedarf von gerade mal 10,6 KW pro qm Wohnfläche, können die Bewohner von einem Bruchteil üblicher Heizkosten ausgehen.

Was bedeutet QNG?

Es handelt sich hier um ein Gütesiegel für nachhaltiges Wohnen. Die Abkürzung steht für Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, ein staatliches Gütesiegel des Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen. Um das Siegel zu erhalten, müssen Gebäude ökologische, soziokulturelle und ökonomische Anforderungen erfüllen. Die Vergabe erfolgt nach einer unabhängigen Prüfung und Zertifizierung mit einem registrierten Bewertungssystem.

Welche Innovationen finden Sie besonders herausragend?

Der „smoodje“ vereint ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen und bietet den zukünftigen Bewohnern einen spürbar besseren und nachhaltigen Nutzen.

Wie zukunftsfähig erachten Sie das Projekt?

Das Projekt „smoodje“ ist aufgrund seiner konsequenten Ausrichtung ein überaus wertvoller Beitrag, zeigt als Vorreiter wie die notwendige Transformation zum Schutz wertvoller Ressourcen und Vermeidung von Treibhausgasemissionen bei Neubauten gelingen kann.

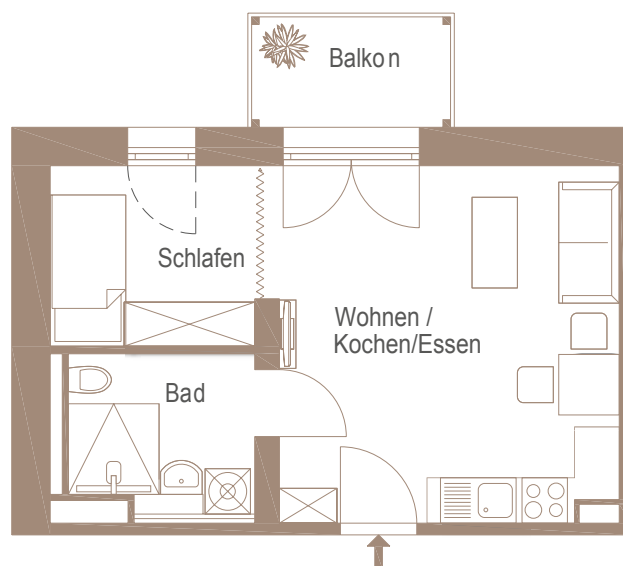
Das Neubauprojekt „smoodje“ ist ohne Zweifel in seiner Konzeption als visionär zu bezeichnen, es vereint alle Grundsätze eines ressourcenschonenden und damit zukunftsfähigen Bauwerks.

Immer auf der Sonnenseite –
durchdachte Grundrisse mit
Blickrichtung Süd-Ost oder beim Blick
in den Park die Abendsonne genießen.

Keine reine Nord-Ausrichtung.

sonnig

Die perfekte Ausrichtung.



Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



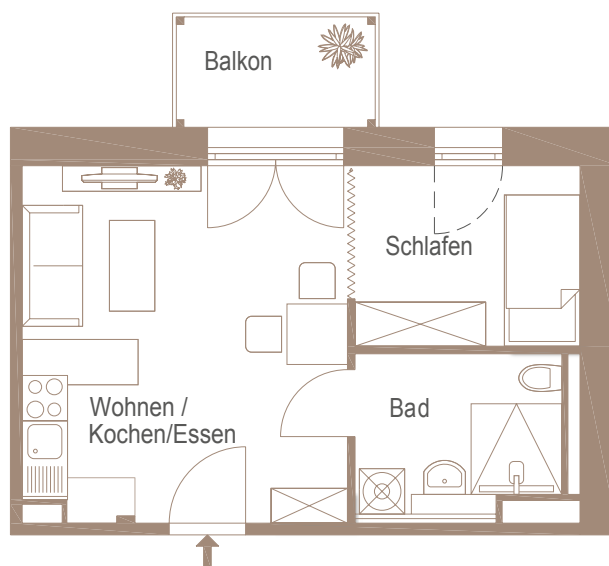
WOHNUNGSTYP

01

WE 01, 11, 21, 31 // Erdgeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	21.39 m ²
Bad	5.54 m ²
Schlafen	7.34 m ²
Balkon gesamt	4.57 m ²
davon angerechnet	2.28 m ²
Gesamtfläche ca.	36.55 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	39.05 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



WOHNUNGSTYP

02

WE 02, 12, 22, 32 // Erdgeschoss

Wohnen/Kochen/Essen 21.36 m²

Bad 5.44 m²

Schlafen 7.18 m²

Balkon gesamt 4.57 m²

davon angerechnet 2.28 m²

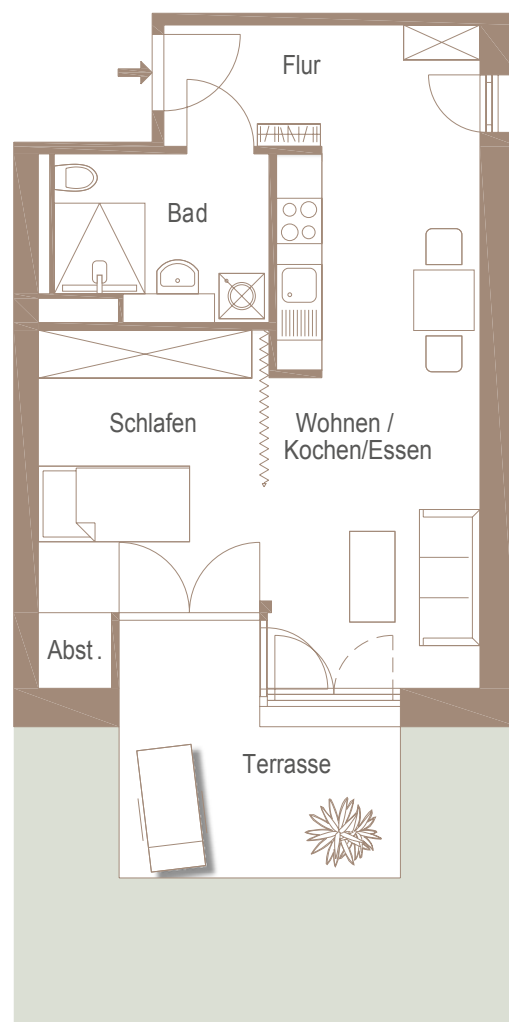
Wohnfläche ca. 36.26 m²

zzgl. Dachterrassenanteil 2.50 m²

Wohn-/Nutzfläche 38.76 m²

Gesamt





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



WOHNUNGSTYP

03

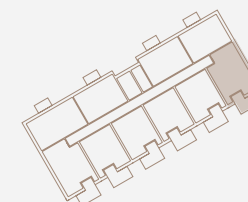
WE 03 // Erdgeschoss mit Garten

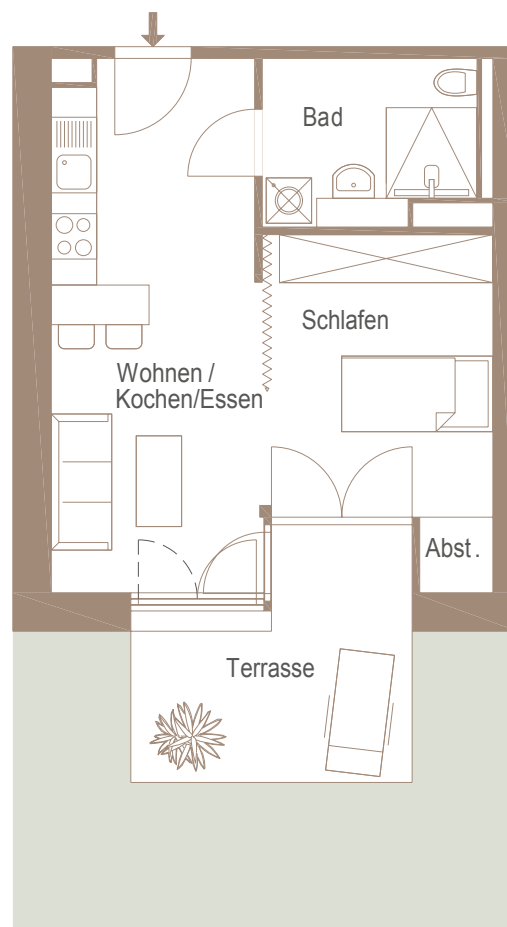
Wohnen/Kochen/Essen	19.68 m ²
Bad	6.07 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Flur	6.77 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.36 m ²
davon angerechnet	5.18 m ²

Wohnfläche ca. 49.67 m²

zzgl. Dachterrassenanteil 2.50 m²

Wohn-/Nutzfläche 52.17 m²
Gesamt





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



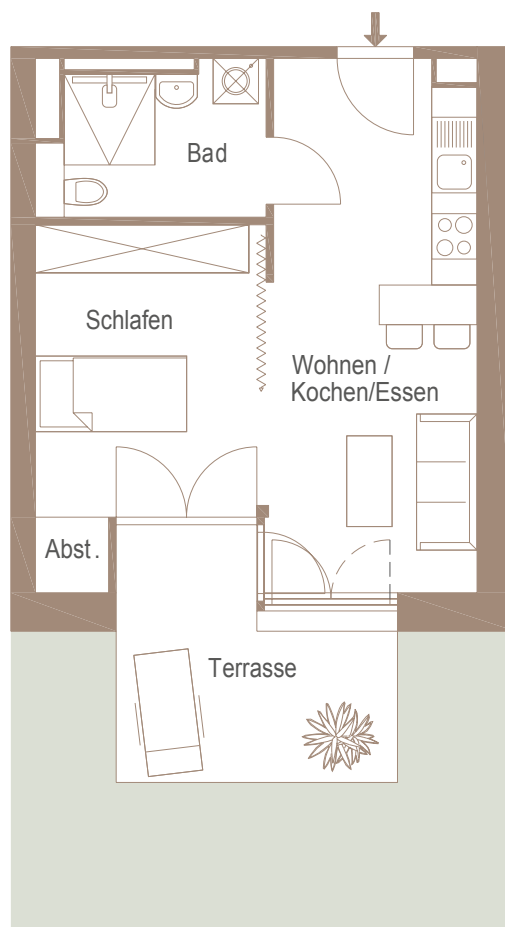
WOHNUNGSTYP

04

WE 04 // Erdgeschoss mit Garten

Wohnen/Kochen/Essen	20.05 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.44 m ²
davon angerechnet	5.22 m ²
Wohnfläche ca.	43.22 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	45.72 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



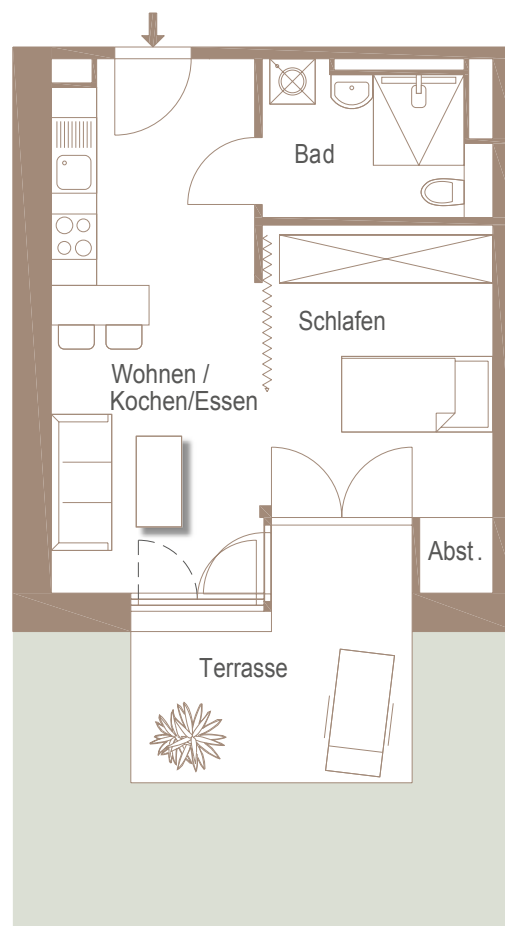
WOHNUNGSTYP

05

WE 05 // Erdgeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	20.05 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.44 m ²
davon angerechnet	5.22 m ²
Wohnfläche ca.	43.22 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	45.72 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



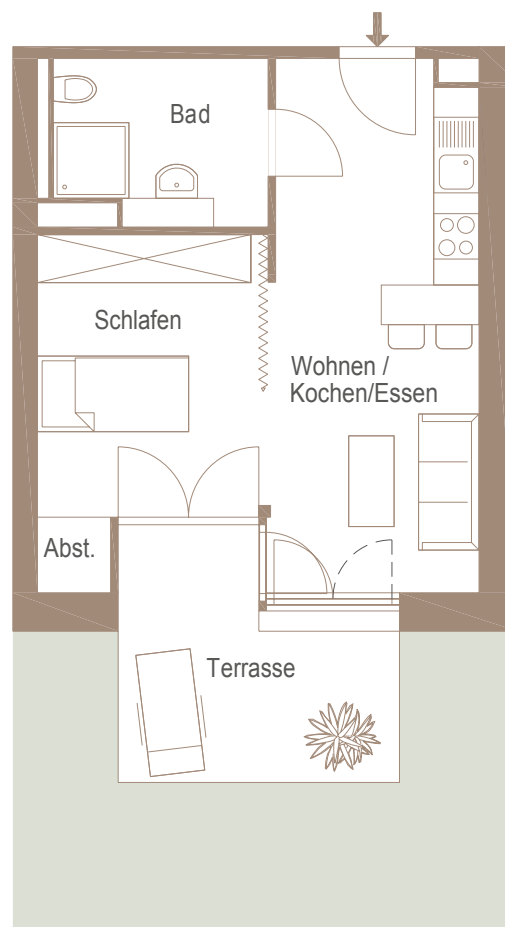
WOHNUNGSTYP

06

WE 06 // Erdgeschoss mit Garten

Wohnen/Kochen/Essen	20.05 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.44 m ²
davon angerechnet	5.22 m ²
Gesamtfläche ca.	43.22 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	45.72 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



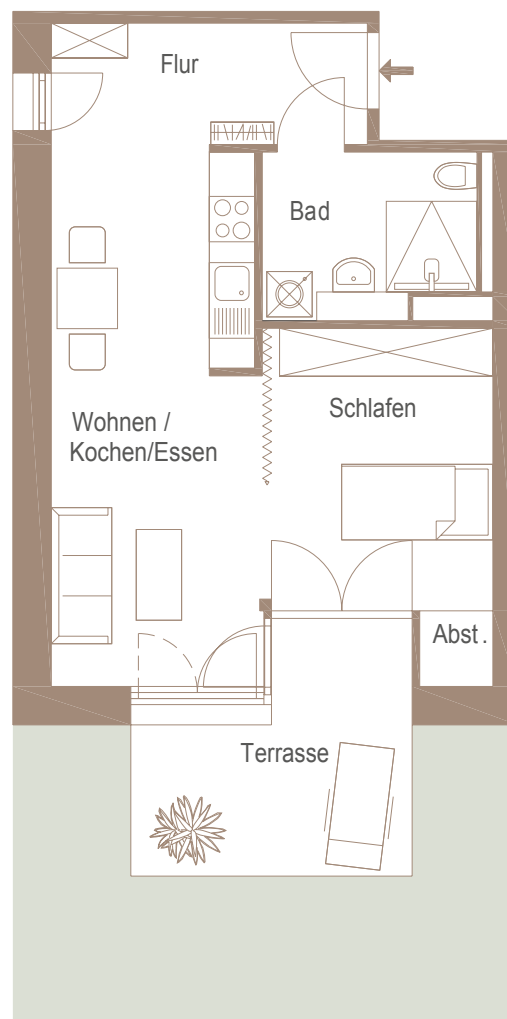
WOHNUNGSTYP

07

WE 07 // Erdgeschoss mit Garten

Wohnen/Kochen/Essen	20.05 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.44 m ²
davon angerechnet	5.22 m ²
Wohnfläche ca.	43.22 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	45.72 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



WOHNUNGSTYP

08

WE 08 // Erdgeschoss mit Garten

Wohnen/Kochen/Essen	19.68 m ²
Bad	6.07 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Flur	6.77 m ²
Abstellraum	0.96 m ²
Terrasse gesamt	10.36 m ²
davon angerechnet	5.18 m ²
Wohnfläche ca.	49.67 m²

zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	52.17 m²
Gesamt	

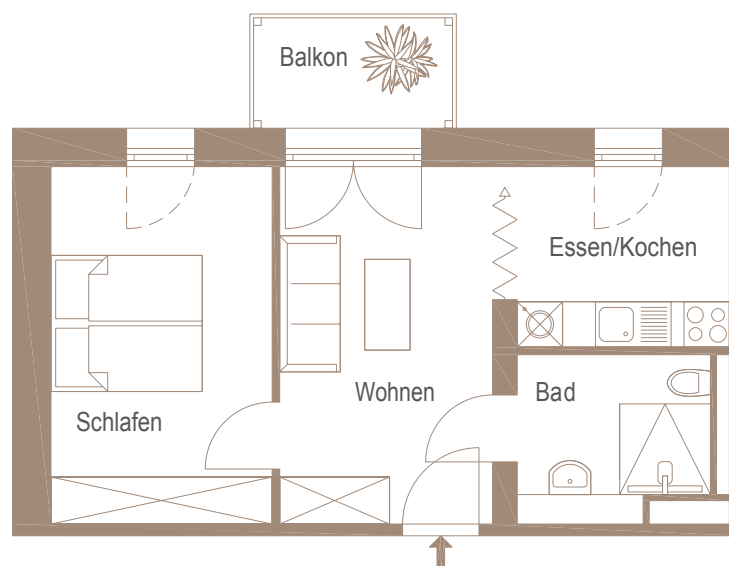


WOHNUNGSTYP

09

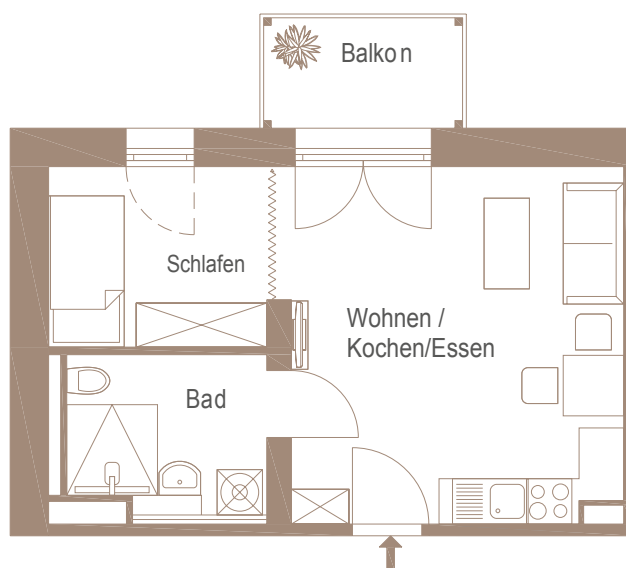
WE 09, 19, 29, 39 // Erdgeschoss

Kochen/Essen	7.41 m ²
Bad	5.54 m ²
Wohnen	14.12 m ²
Schlafen	13.65 m ²
Balkon gesamt	4.57 m ²
davon angerechnet	2.28 m ²
Wohnfläche ca.	43.00 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	45.50 m²
Gesamt	



Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



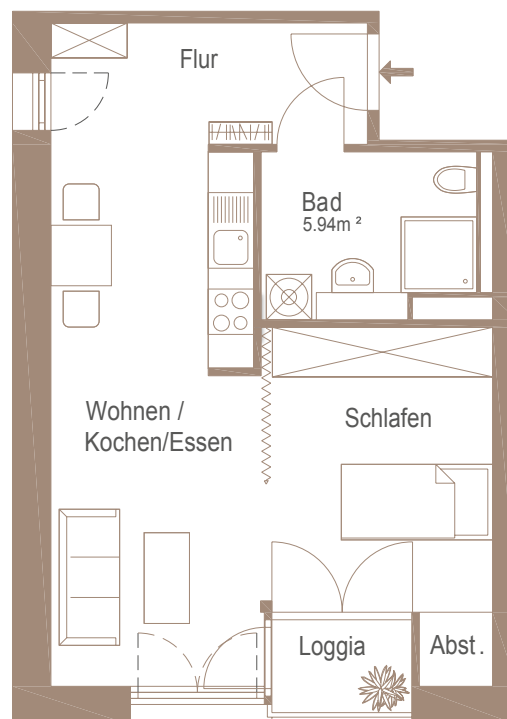
WOHNUNGSTYP

10

WE 10, 20, 30, 40 // Erdgeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	21.17 m ²
Bad	5.54 m ²
Schlafen	7.41 m ²
Balkon gesamt	4.57 m ²
davon angerechnet	2.28 m ²
Wohnfläche ca.	36,40 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	38.90 m²
Gesamt	





Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



WOHNUNGSTYP

13

WE 13, 23, 33 // 1. Obergeschoss

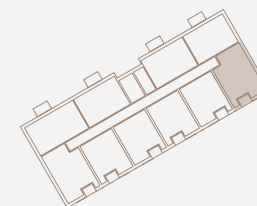
Wohnen/Kochen/Essen	19.68 m ²
Bad	6,07 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Flur	6.77 m ²
Abstellraum	0.95 m ²
Loggia gesamt	2.06 m ²
davon angerechnet	1.03 m ²

Wohnfläche ca. 45.51 m²

zzgl. Dachterrassenanteil 2.50 m²

Wohn-/Nutzfläche 48.01 m²

Gesamt

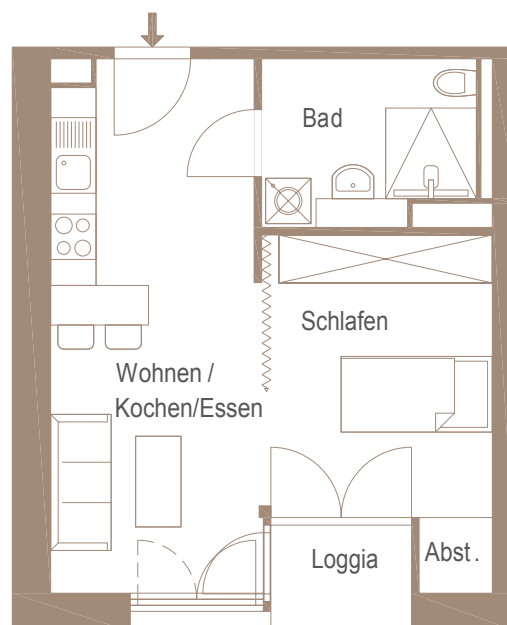


WOHNUNGSTYP

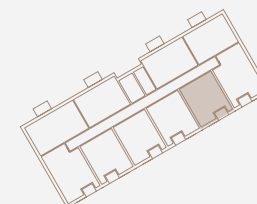
14

WE 14, 24, 34 // 1. Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	20.05 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.01 m ²
Abstellraum	0.95 m ²
Loggia gesamt	2.06 m ²
davon angerechnet	1.03 m ²
Wohnfläche ca.	39.02 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	41.52 m²
Gesamt	



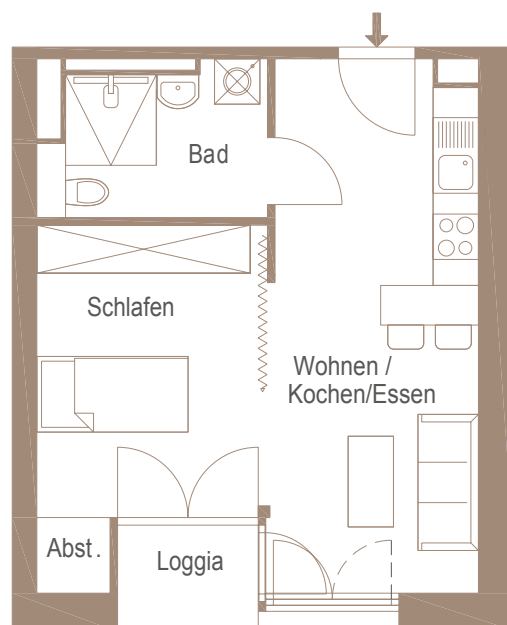
Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



WOHNUNGSTYP

15

WE 15, 25, 35 // 1. Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen 20,06 m²Bad 5,98 m²Schlafen 11,01 m²Abstellraum 0,95 m²Loggia gesamt 2,06 m²davon angerechnet 1,03 m²**Wohnfläche ca. 39,02 m²**zzgl. Dachterrassenanteil 2,50 m²**Wohn-/Nutzfläche 41,52 m²****Gesamt**

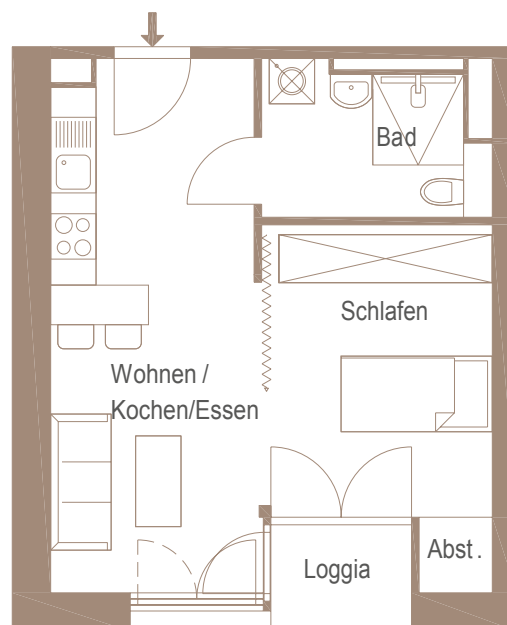
Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



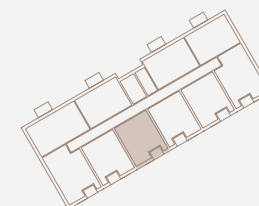
WOHNUNGSTYP

16

WE 16, 26, 36 // 1. Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen 20.05 m²Bad 5.98 m²Schlafen 11.01 m²Abstellra 0.95 m²Loggia gesamt 2.06 m²davon angerechnet 1.03 m²**Wohnfläche ca. 39.02 m²**zzgl. Dachterrassenanteil 2.50 m²**Wohn-/Nutzfläche 41.52 m²****Gesamt**

Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.

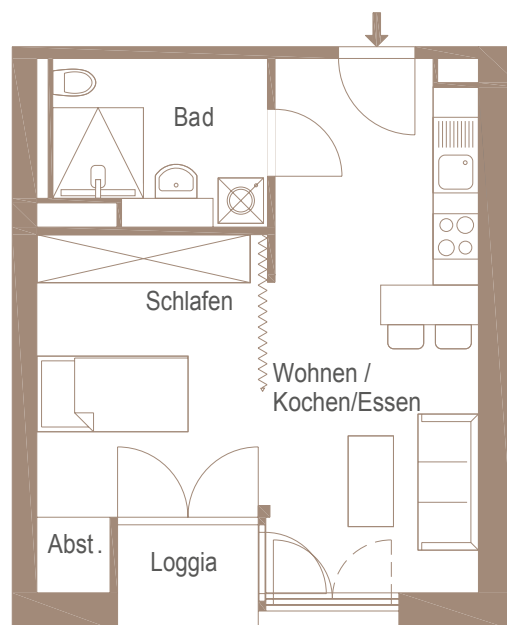


WOHNUNGSTYP

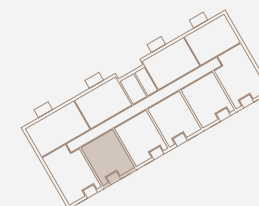
17

WE 17, 27, 37 // 1. Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen	19.32 m ²
Bad	5.98 m ²
Schlafen	11.80 m ²
Abstellraum	0.95 m ²
Loggia gesamt	2.06 m ²
davon angerechnet	1.03 m ²
Wohnfläche ca.	39.08 m²
zzgl. Dachterrassenanteil	2.50 m ²
Wohn-/Nutzfläche	41.58 m²
Gesamt	



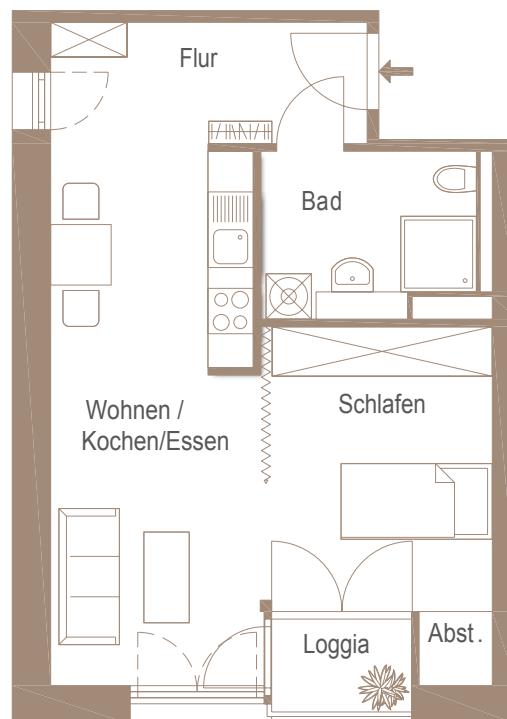
Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



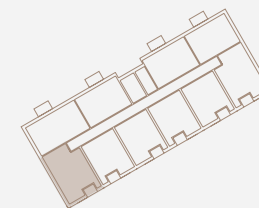
WOHNUNGSTYP

18

WE 18, 28, 38 // 1. Obergeschoss

Wohnen/Kochen/Essen 19.68 m²Bad 6.07 m²Schlafen 11.01 m²Flur 6.07 m²Abstellraum 0.95 m²Loggia gesamt 2.06 m²davon angerechnet 1.03 m²**Wohnfläche ca. 45.51 m²**zzgl. Dachterrassenanteil 2.50 m²**Wohn-/Nutzfläche 48.01 m²****Gesamt**

Hinweis: Eingezeichnete Möbel dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gegenstände werden nicht mitgeliefert. Küchenzeile ist Bestandteil des Angebotes. Maßgeblich ist für die Wohnflächen die Flächendefinition der Wohnflächenverordnung von 2003 mit der Besonderheit, dass Balkone, Loggien sowie Terrassen zu jeweils 50% ihrer m²-Fläche angerechnet werden. Desweiteren werden Türnischen und Durchgänge zur Wohnfläche hinzugezogen.



Haftungsausschlüsse

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung einschl. Anlagen sowie Bezugsurkunde mit Baubeschreibung) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung der Neuerrichtung von 40 Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Die Erdgeschosswohnungen Nr. 03-08 erhalten eine Terrasse und eine anteilige Grünfläche als Sondernutzungsrecht (SNR). Die Wohnungen im 1.-3. OG erhalten jeweils einen Balkon bzw. Loggia als Sondernutzungsrecht (SNR). Ferner stehen allen 40 Wohnungen Abstellräume im Keller zur Verfügung. Den 40 Wohnungen sind insgesamt 8 Tiefgaragenstellplätze als Teileigentumsrechte zugeordnet.

Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Risikoursachen

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen.

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung	Insolvenz der Verkäuferin und/oder des bauausführenden Unternehmens (Fertigstellungsrisiko)	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, → Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z.B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und - Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
(geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/ Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend,	Eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung wenn vermietete Wohnung, daher primär Kapitalanlage, → Weiterveräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich	Änderung persönlicher Lebensumstände führt zu verringertem (zu versteuerndem) Einkommen → verminderte Steuervorteile	Demografische Entwicklung
bei gesetzlichen Änderungen z. B. bei Wegfall der Afa, KfW-Förderung	Streitigkeiten mit der Mieterschaft, Mietminderungen etc.	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → Insolvenzrisiko beim Käufer	Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
Aufgrund behördlicher Auflagen → Erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz	Mieterauswahlfluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen in Details abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann. Im Teil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Teil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S 4) Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds vom 24.05.2016 und den darin enthaltenen Vorgaben). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer auftreten können.

Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde im April 2024 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

Impressum

HERAUSGEBER

DeepGreen Fischbeker Höfe Haus C GmbH & Co. KG

Am Inselfpark 7

21109 Hamburg

Eine Projektentwicklung von DeepGreen Development

www.deepgreen-development.de

FOTONACHWEIS

Bildmaterial: Adobe Stock, Unsplash, iStock, Shutterstock