



**DFK  
NORD**

Unsere Verantwortung.  
Ihr Vertrauen.

Exposé



# **HAMBURG ÖJENDORF**

Reinskamp 1, 22117 Hamburg

# Investiere in Deins mit der DFK Gruppe



## 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 Gruppe - 20 Jahre immobiliengebundener Vermögensaufbau



## DFK BAU

Von uns gebaut oder saniert.  
Standorte in Wachstumsregionen.  
Abgesichert durch gemeinsame  
Interessen.



## DFK MIAG

Vertraglich gesicherte  
Mieteinnahmen - schon vor dem  
Kauf. Wir mieten die Wohnung  
für mindestens 10 Jahre und  
kümmern uns um alles.



## DFK NORD

Investmentbegleitung mit  
Erfahrung: von der persönlichen  
Situation bis zur Finanzierung und  
dem eigenen Immobilienbestand.

# +500

Wohnungen jährlich  
neu oder saniert

# +800

Mio. EUR  
Immobilienvermögen

63 ATTRAKTIVE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
IN VOERDE



14 ATTRAKTIVE  
EIGENTUMS-  
WOHNUNGEN  
IN HAMBURG



14 Attraktive  
Ferienreihenhäuser  
in Damp an der Ostsee



Altersgerechter  
Wohnraum in Stolzenau



Investieren mit 26.250 €  
KfW Zuschuss

## Eigentum + Mieter

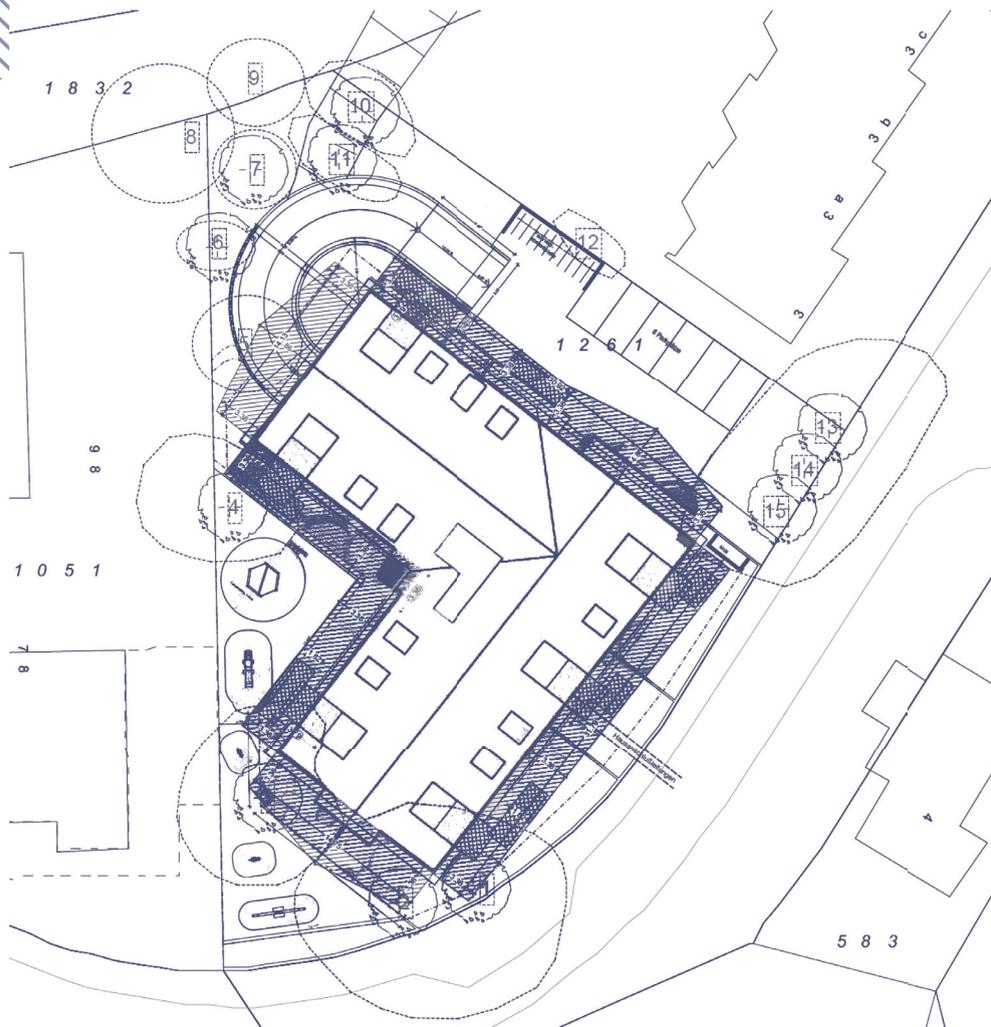
dfknord.de

# 20 attraktive Eigentumswohnungen



Reinskamp 1, 22117 Hamburg





Nordost



Nordwest

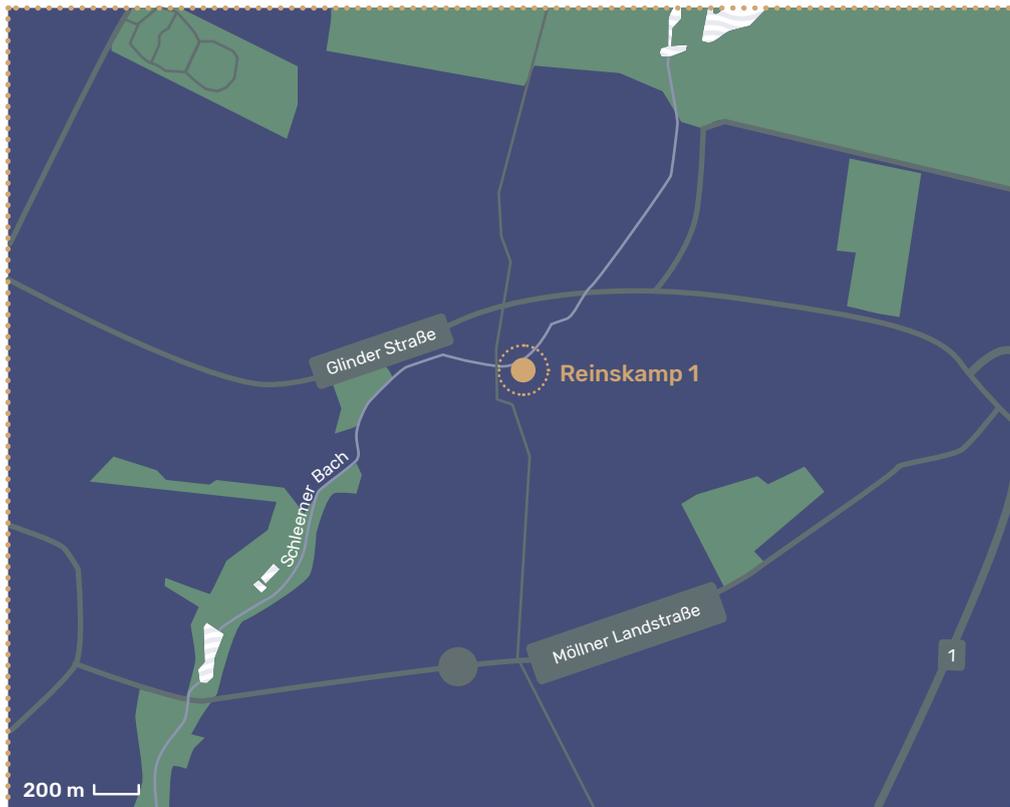
# Willkommen in Hamburg Öjendorf – die Perle des Nordens

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

Obwohl Öjendorf als Teil von Billstedt zu Hamburgs zweitgrößtem Stadtteil gehört, versprüht es eher den Charme einer gemütlichen Kleinstadt. Denn das Erscheinungsbild prägen überwiegend gepflegte Einfamilienhäuser und Reihenhaussiedlungen mit ruhigen Hintergärten. Außerdem fließen mehrere Bäche durch den Stadtteil und sorgen mit ihrem Wasser für viel natürliches Grün. Die üppige Natur lässt sich vor allem im großen Öjendorfer Park genießen. Hier befindet sich auch der Öjendorfer See, der sich mit zwei Badestellen – inklusive kleinen Sandstränden – hervorragend zur Naherholung eignet. Wenig Industrie und Gewerbe machen den Stadtteil zu einer angenehmen und äußerst ruhigen Wohngegend. Wer den Trubel mag, kommt dennoch auf seine Kosten. Denn Öjendorf ist verkehrstechnisch ausgezeichnet angebunden und bietet so kurze Wege in die Hamburger Innenstadt.



# Ruhiges, grünes Wohnviertel mit kurzen Wegen in die City



Mit der U-Bahn in unter

**20 Minuten**

in die Hamburger Innenstadt

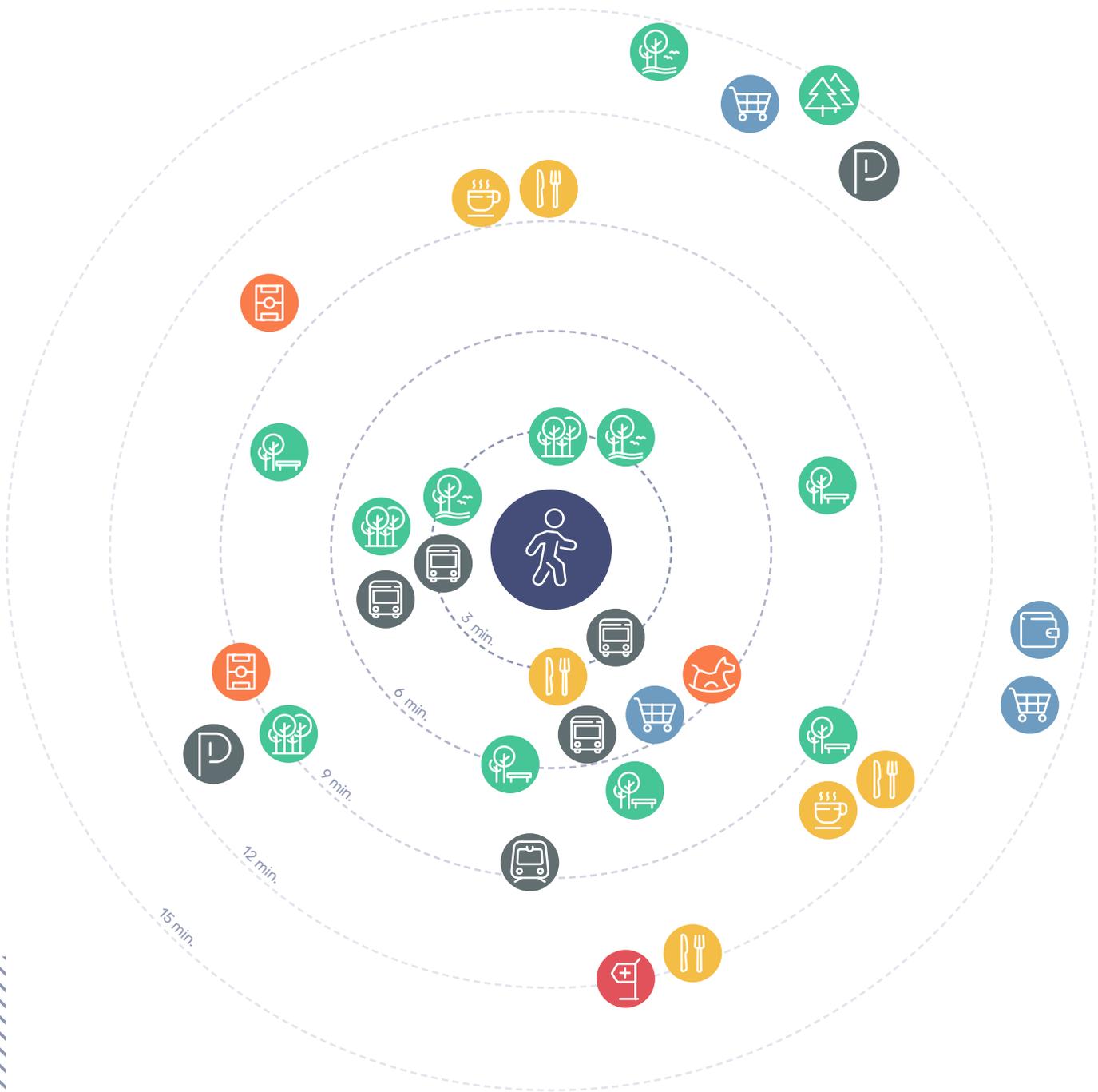
**10 Gehminuten**

bis zum großen Öjendorfer Park

Im Umkreis von

**500 Metern**

Supermärkte, Kindergärten,  
eine Grundschule und ein Spielplatz



# Highlights in der Nähe

Reinskamp 1  
22117 Hamburg

- |   |                 |   |              |
|---|-----------------|---|--------------|
|  | Parks           |  | Apotheken    |
|  | Spielplätze     |  | Supermärkte  |
|  | Gewässer        |  | Banken       |
|  | Waldgebiete     |  | Kindergärten |
|  | Bushaltestellen |  | Sportzentren |
|  | U-Bahnhöfe      |  | Cafés        |
|  | Parkplätze      |  | Restaurants  |

# Full-Service in Zahlen

## Fakten:

Immobilienkaufpreis

**366.000 € -  
695.000 €**

Zimmer pro Wohnung

**2 - 3**

Quadratmeter

**51 - 106 m<sup>2</sup>**

Baujahr

**05 / 2023**

Wohneinheiten

**20**

Eigenkapitalrendite\*

**11,5 %**

+		-	
Miete	<b>1.005 €</b>	Zinsen	<b>1.509 €</b>
Steuervorteil**	<b>720 €</b>	Nebenkosten	<b>98 €</b>
		Tilgung	<b>351 €</b>
<hr/>		<hr/>	
Einnahmen mtl.	<b>1.725 €</b>	Ausgaben mtl.	<b>1.958 €</b>
		<b>Monatlicher Investitionsanteil:</b>	<b>233 €</b>

Kalkulationsbasis: \* Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren: Beispielrechnung für 2-Zimmer-Wohnung, Kaufpreis 421.000 € inkl. Full-Service. Bei Berücksichtigung einer 100 Prozent Finanzierung, Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 4,5 % p.a., einer Tilgung von 1,5 % und einer Wertsteigerung von 2 %.

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

## Ausstattung:



Badezimmer Vollausstattung



Balkon / Terrasse



Einbauküche + Küchengeräte



Kellerraum



Hochwertige Bodenbeläge



Aufzug



Pkw-Stellplatz / Tiefgarage



## Objektbeschreibung

- **Neubau in Top-Lage**
- **Bad und Küche inklusive**
- **Pkw-Stellplätze**

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen massiv errichteten Neubau eines Mehrfamilienhauses. Darin entstehen 20 moderne Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese bieten Wohnflächen zwischen 60 und 95 Quadratmetern. Die insgesamt vier Etagen des Gebäudes, inklusive Kellergeschoss, sind bequem über einen Aufzug zu erreichen. Dazu verfügt jede Wohnung mit einem Balkon beziehungsweise einer Terrasse über einen eigenen Weg ins Freie. Zudem stehen für jede Einheit ein Kellerraum sowie ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung. Dabei befinden sich 14 Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage und weitere sechs Stellplätze im Außenbereich. Im Keller ist außerdem ein gemeinschaftlich genutzter Abstellraum für Fahrräder vorhanden. Im Untergeschoss befindet sich darüber hinaus die zentrale Gasheizung, die das Haus mit warmem Wasser und Heizwärme versorgt.

Im Innenbereich bietet jede Wohnung ein komplett eingerichtetes Bad sowie eine vollständig ausgestattete Einbauküche. Dabei werden ausschließlich Badmöbel und Küchengeräte renommierter Hersteller verbaut. Pflegeleicht und optisch hochwertig präsentieren sich die Bodenbeläge und Wandgestaltungen. Während im Flur und in den Wohnräumen Designböden in Holzoptik verlegt werden, kommt in den Bädern Feinsteinzeug in Natursteinoptik zum Einsatz. Moderne Glaselemente für die Dusche sowie die hochwertige, optisch ansprechende Badausstattung runden die Nassbereiche ab. In die mieterfreundlich zugeschnittenen Räume fällt durch die großzügigen Fensterelemente viel Tageslicht.



## Lagebeschreibung

Hamburg Öjendorf befindet sich an der östlichen Stadtgrenze der Hansestadt im Stadtteil Billstedt und gehört zum Bezirk Mitte. Eingerahmt von den Autobahnen A1 und A24 sowie der Bundesstraße B5 verfügt der Stadtteil in Sachen Straßenverkehr über eine hervorragende Anbindung. Dies gilt auch für den öffentlichen Nahverkehr. Denn Billstedt verfügt über vier U-Bahn-Haltestellen, an denen die Linien U2 bzw. U4 verkehren. Damit ist die Hamburger Innenstadt in unter 20 Minuten zu erreichen. Ein dichtes Stadtbusnetz rundet das Nahverkehrsangebot ab.

Das hier angebotene Objekt steht im Reinskamp 1 und somit ziemlich exakt in der Mitte des Stadtteils Billstedt. Durch die zentrale Lage punktet der Standort vor allem mit kurzen Wegen. So ist die U-Bahn-Station Merkenstraße zu Fuß lediglich zehn Minuten entfernt. Von hier aus fährt die U-Bahn-Linie U2 alle zehn Minuten in die Hamburger City. Die Fahrzeit beträgt unter 20 Minuten. Per Auto dauert die Fahrt über die B5 in die Innenstadt ebenso lang. Die nächste Autobahnauffahrt ist mit der Anschlussstelle Hamburg-Mitte an der A1 nur gut zwei Minuten entfernt. In einem Radius von rund 500 Metern um das Objekt befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie ein Freibad. Der Weg in den nahen Öjendorfer Park mit dem Öjendorfer See ist zu Fuß in gut zehn Minuten zu bewältigen.

- **Ruhig wohnen und trotzdem ausgezeichnet angebunden**
- **In zehn Minuten zur U-Bahn-Station und in zwei Minuten an der Autobahn**
- **Gute Mikrolage: Supermärkte, Grundschule, Kita, Freibad und Park in unmittelbarer Nähe**





**DFK  
NORD**

**[www.dfknord.de](http://www.dfknord.de)**

**Leistungen**  
–  
**Immobilien  
Finanzierung  
Vermietung**

**DFK NORD AG**  
**Gottlieb-Daimler-Straße 9**  
**24568 Kaltenkirchen**  
**E-Mail: [info@dfknord.de](mailto:info@dfknord.de)**