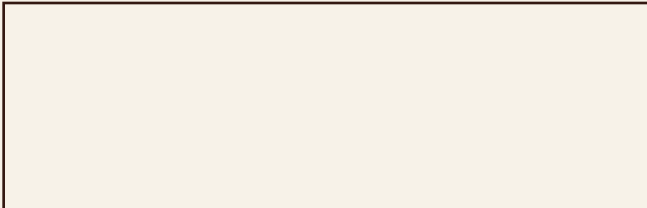


# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE





# ZAHLEN UND FAKTEN

Steenwisch 28, 22527 Hamburg

**1-3**  
Zimmer

**Q4 2026**  
Fertigstellung

**12**

Neubauwohnungen

**28-104 m<sup>2</sup>**  
Wohnflächen

**hochwertige**  
Ausstattung

**EH 55**

Energieklasse A+

**Keller**

in jeder Wohnung



Lage

---

LAAGEE

# Hamburgs Charme. Eimsbüttels Szene.

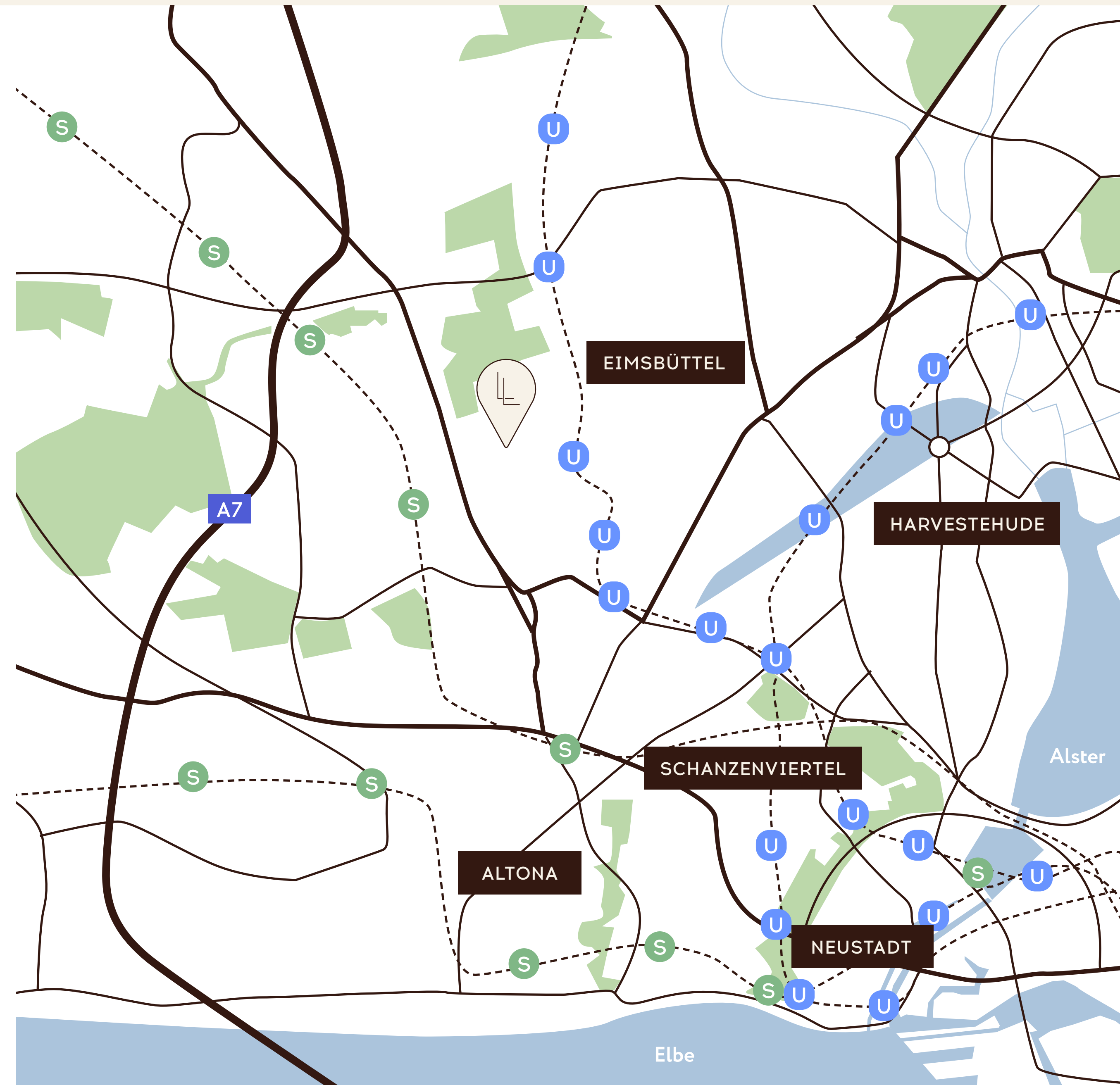
Die Lutteroth Lofts vereinen das Beste, was urbanes Wohnen zu bieten hat: Nur 700 Meter zur lebendigen Osterstraße, mitten in Eimsbüttel – einem der begehrtesten Stadtteile Hamburgs. Hier genießen Sie das authentische Flair eines pulsierenden Viertels, kombiniert mit der Ruhe einer zentralen, aber zurückgezogenen Lage.



Entfernung (Autominuten)

- 19 min HBF
- 20 min Flughafen
- 9 min nächste Autobahnauffahrt A7
- 17 min Innenstadt (Jungfernstieg)

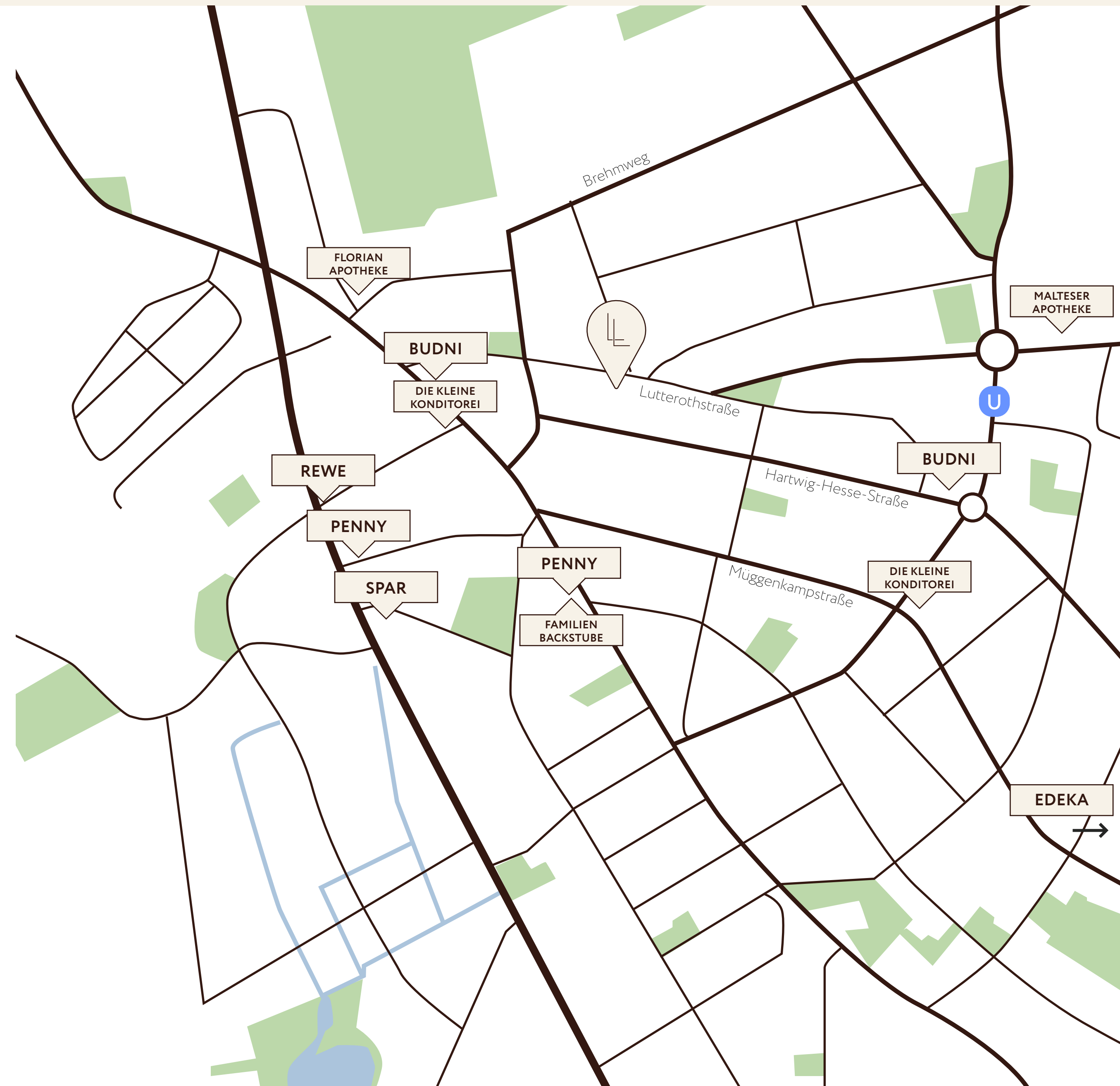
**MAKROLAGE**



# Hamburgs Charme. Eimsbüttels Szene.

## Alles für den Alltag - direkt vor der Tür

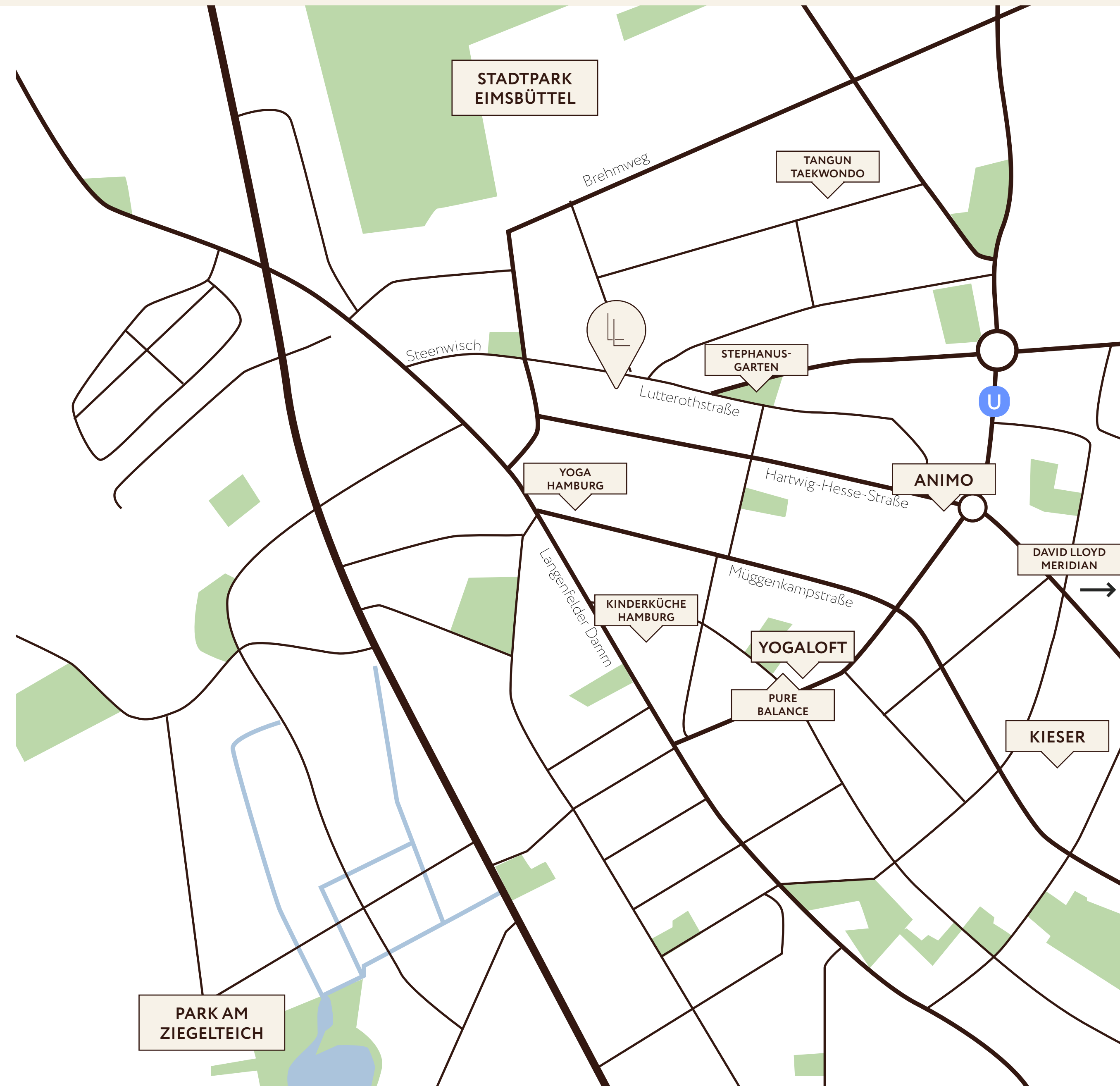
In wenigen Gehminuten erreichen Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: von Supermärkten wie REWE, Penny, Budni und Edeka bis hin zu charmanten lokalen Anlaufstellen wie „die kleine konditorei“ oder der Florian Apotheke. Hier verbindet sich urbanes Leben mit einer Nachbarschaft, die durch kurze Wege und eine hohe Lebensqualität besticht.



# Hamburgs Charme. Eimsbüttels Szene.

## Freizeit und Fitness – Alles, was das Herz begehrt

In Eimsbüttel wird Freizeit großgeschrieben – hier findet jeder die perfekte Balance zwischen Aktivität und Entspannung. Sportbegeisterte können sich im Yogaloft Hamburg, im Animo Studio GmbH oder beim gezielten Muskeltraining im Kieser Training auspowern. Auch das exklusive Angebot von David Lloyd Meridian verspricht Fitness und Wellness auf höchstem Niveau. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Stadtpark Eimsbüttel und der Park am Ziegelteich zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Verweilen ein. Mit diesem vielfältigen Angebot direkt vor der Haustür vereinen die Lutteroth Lofts urbanes Wohnen mit aktiver Freizeitgestaltung.

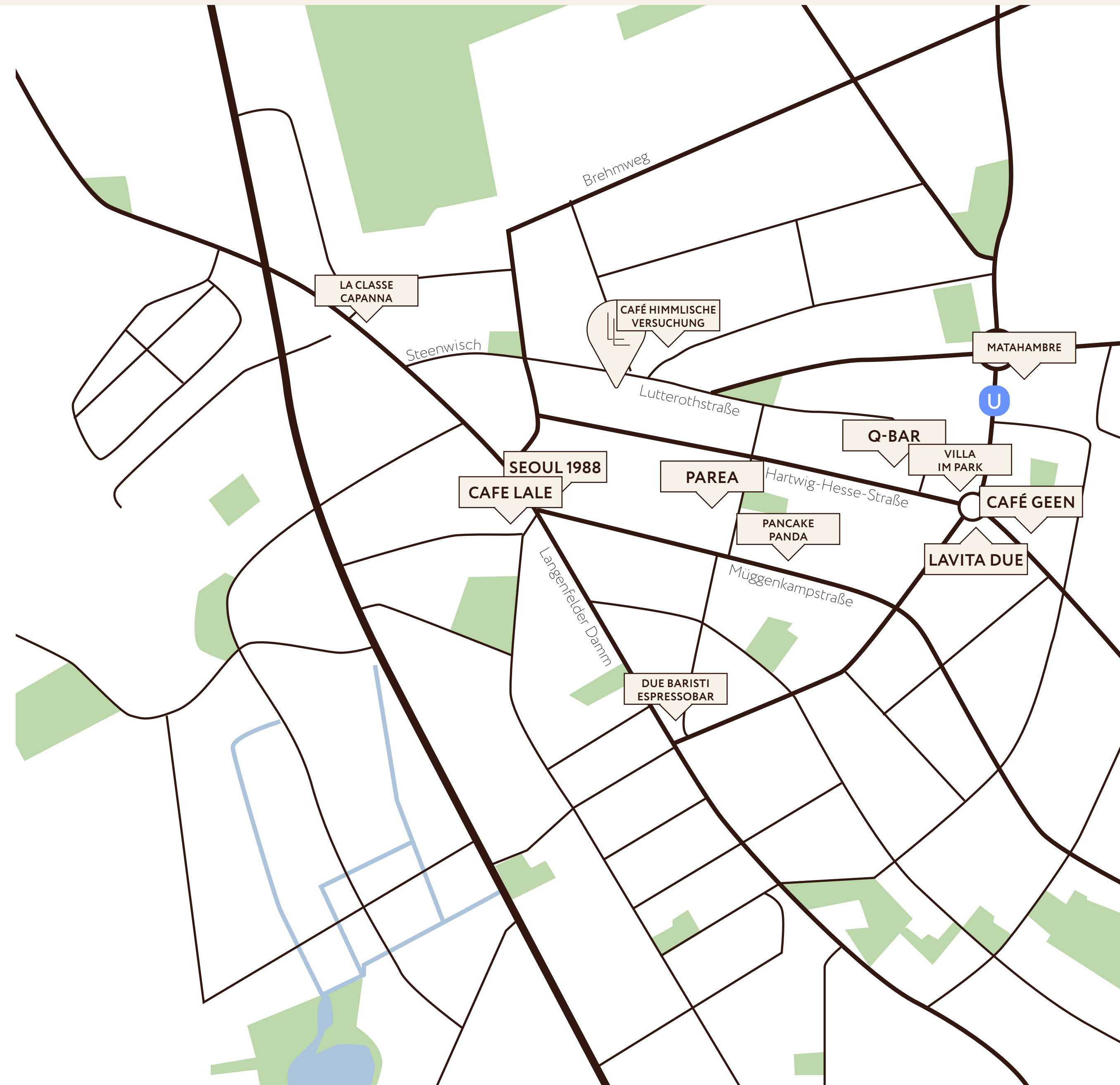


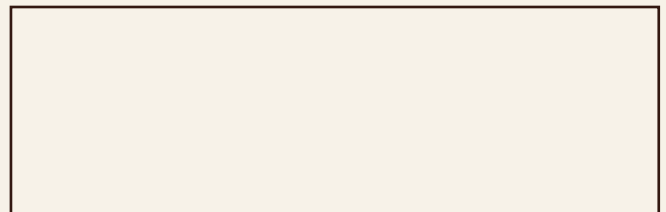
# Hamburgs Charme. Eimsbüttels Szene.

## Von der Espresso-Bar bis zur Weltküche – Eimsbüttel begeistert

Rund um die Lutteroth Lofts finden Sie eine beeindruckende Auswahl an Restaurants und Cafés, die keine Wünsche offenlassen – und das alles bequem zu Fuß erreichbar. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee in der beliebten Due Baristi Espresso-Bar, entdecken Sie mediterrane Küche im Parea Hamburg, lassen Sie sich von der entspannten Atmosphäre der Villa im Park begeistern oder probieren Sie koreanische Spezialitäten im SEOUL 1988 Eimsbüttel. Für eine süße Auszeit bietet das Café himmlische Versuchung unwiderstehliche Leckereien. Eimsbüttel macht jeden Tag zum kulinarischen Erlebnis.

GASTRO

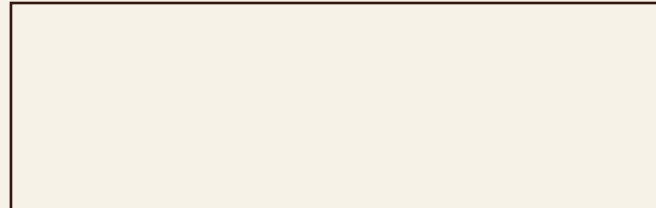




Objekt



OBJEKT



# EIMSBÜTTELS BESTE SEITE

Gelegen an mehreren Kopfsteinpflaster-Alleen, gesäumt von beeindruckendem alten Baumbestand, bietet die Umgebung ein malerisches Viertel mit gut erhaltenen Gründerzeit-Altbauten.

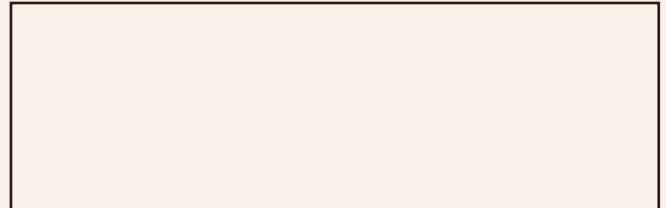
Frei von Durchgangsverkehr sorgt die Lage für eine angenehme Ruhe – ideal für Stadtliebhaber, die einen Rückzugsort mit nachbarschaftlicher Atmosphäre suchen, ohne auf die Nähe zum pulsierenden Leben verzichten zu müssen.

Das Gebäude öffnet sich der Sonne: Fast alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen mit Südausrichtung, während bodentiefe Fenster die Räume mit natürlichem Licht durchfluten und ein Gefühl von Weite schaffen.

## MODERN WOHNEN, NACHHALTIG LEBEN

- Ruhige Straße ohne Durchgangsverkehr
- Fahrradständer mit Platz für Lastenrad
- Aufzug vom Keller bis Penthouse
- Sonnenschutz mit elektrischen Zip-Markisen



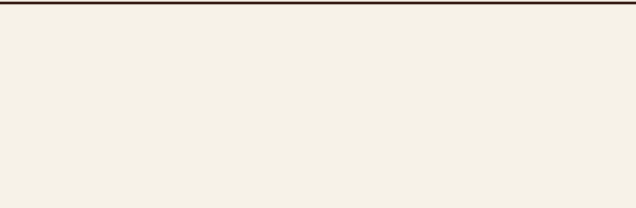




# Ausstattung

---

AUSSTAATTUNG



# Anspruchsvolles Wohnen mit Weitblick.

Die Lutteroth Lofts setzen neue Maßstäbe für anspruchsvolles Wohnen und zeitgemäßen Komfort. Bodentiefe Fenster schaffen helle, lichtdurchflutete Räume, die durch großzügige Raumhöhen von ca. 2,70 Metern ein Gefühl von Weite und Eleganz vermitteln. Jede Wohnung ist mit hochwertigem Mehrschichtparkett aus Eiche ausgestattet, während die Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen, bodengleichen Duschen und einer luxuriösen Ausstattung überzeugen.





### Hochwertiges Parkett

Landhausdielen Eiche



### Marken-Armaturen

Hansgrohe, Villeroy & Boch, Kaldewei



### Aufzug

Von Keller bis Penthouse



### Bodengleiche Walk-in Duschen

Elegantes Design, einfache Reinigung



### Luft-Wärme-Pumpe

Energieeffizient und umweltfreundlich



### Großformatige Feinsteinzeugfliese

im Format 60x60 / Lieferant JC (Farbenauswahl möglich)



## Solaranlage

Zum Betrieb der elektrischen Anlagen



## Süd-Balkone

Viel Licht in jeder Wohnung



## Lastenrad-Fahrradständer

Von Citybike bis Lastenrad



## Elektrische Zip-Markisen

Roma oder Warema Textilscreen



## Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

Energieklasse A+



## 2,70m hohe Decken

Für ein loftiges Raumgefühl

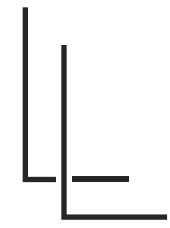


# Wohnungen

---

WOHNUNGEN





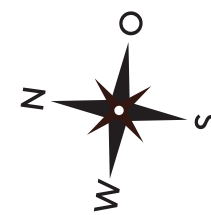
# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

Frontansicht



Rückansicht



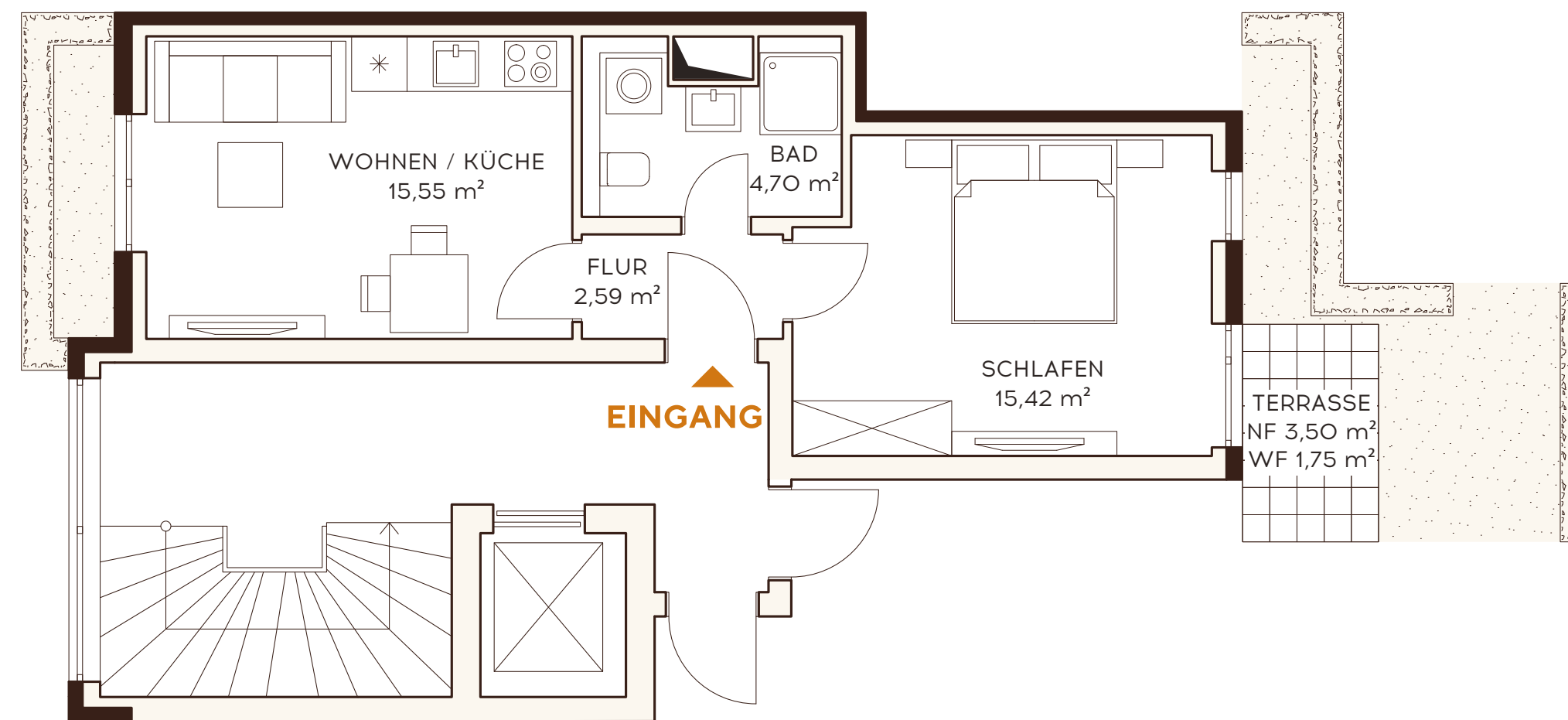
## Wohnung 01

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 40,01 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 4,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: Erdgeschoss

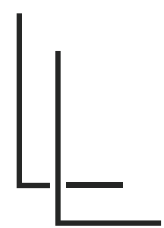
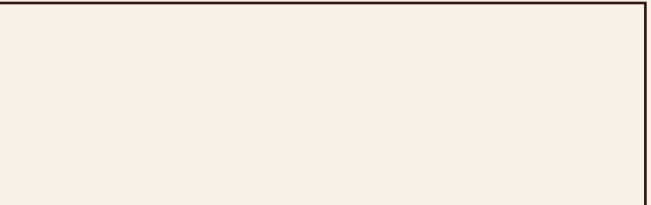
## Raumaufteilung

Flur 2,59 m<sup>2</sup>  
Bad 4,70 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Esszimmer 15,55 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 15,42 m<sup>2</sup>  
Terrasse 1,75 m<sup>2</sup> (NF 3,50 m<sup>2</sup>)  
Keller 4,40 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m (Maßstab 1:100)

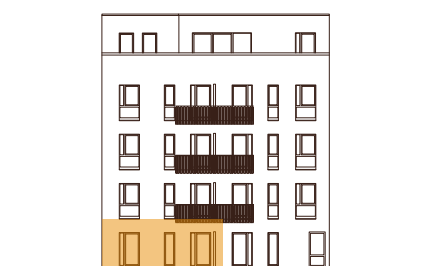
WOHNUNG 01



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

Rückansicht



## Wohnung O2

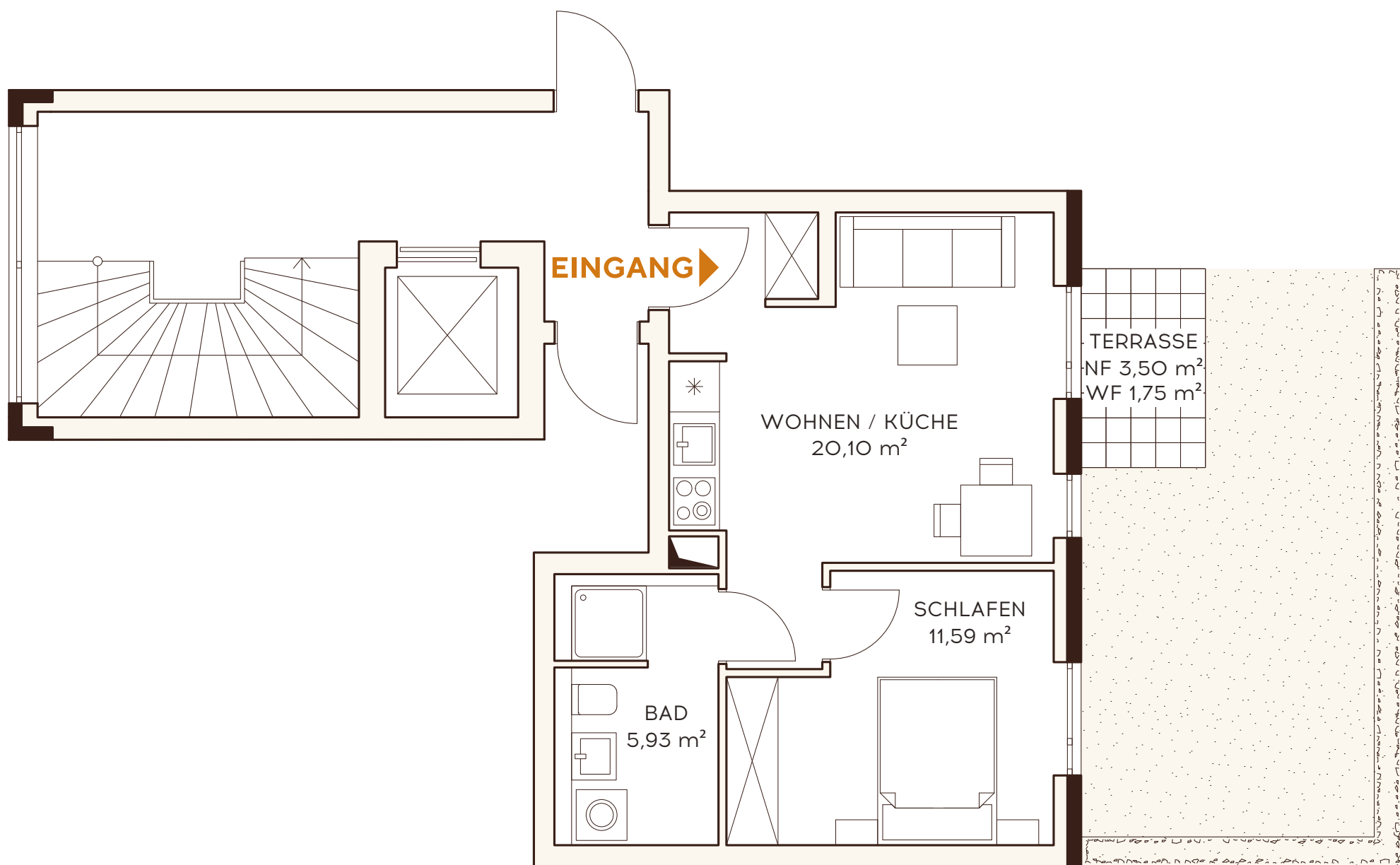
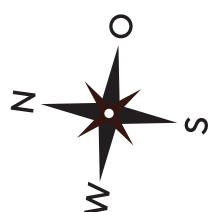
Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 39,37 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 4,30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Etage: Erdgeschoss



## Raumaufteilung

Bad 5,93 m<sup>2</sup>

Wohn-/Esszimmer 20,10 m<sup>2</sup>

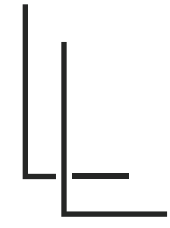
Schlafzimmer 11,59 m<sup>2</sup>

Terrasse 1,75 m<sup>2</sup> (NF 3,50 m<sup>2</sup>)

Keller 4,30 m<sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m (Maßstab 1:100)

WOHNUNG O2



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

## Wohnung O3

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 28,33 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 4,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Etage: Erdgeschoss

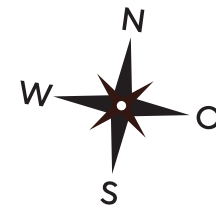
## Raumaufteilung

Flur 5,52 m<sup>2</sup>

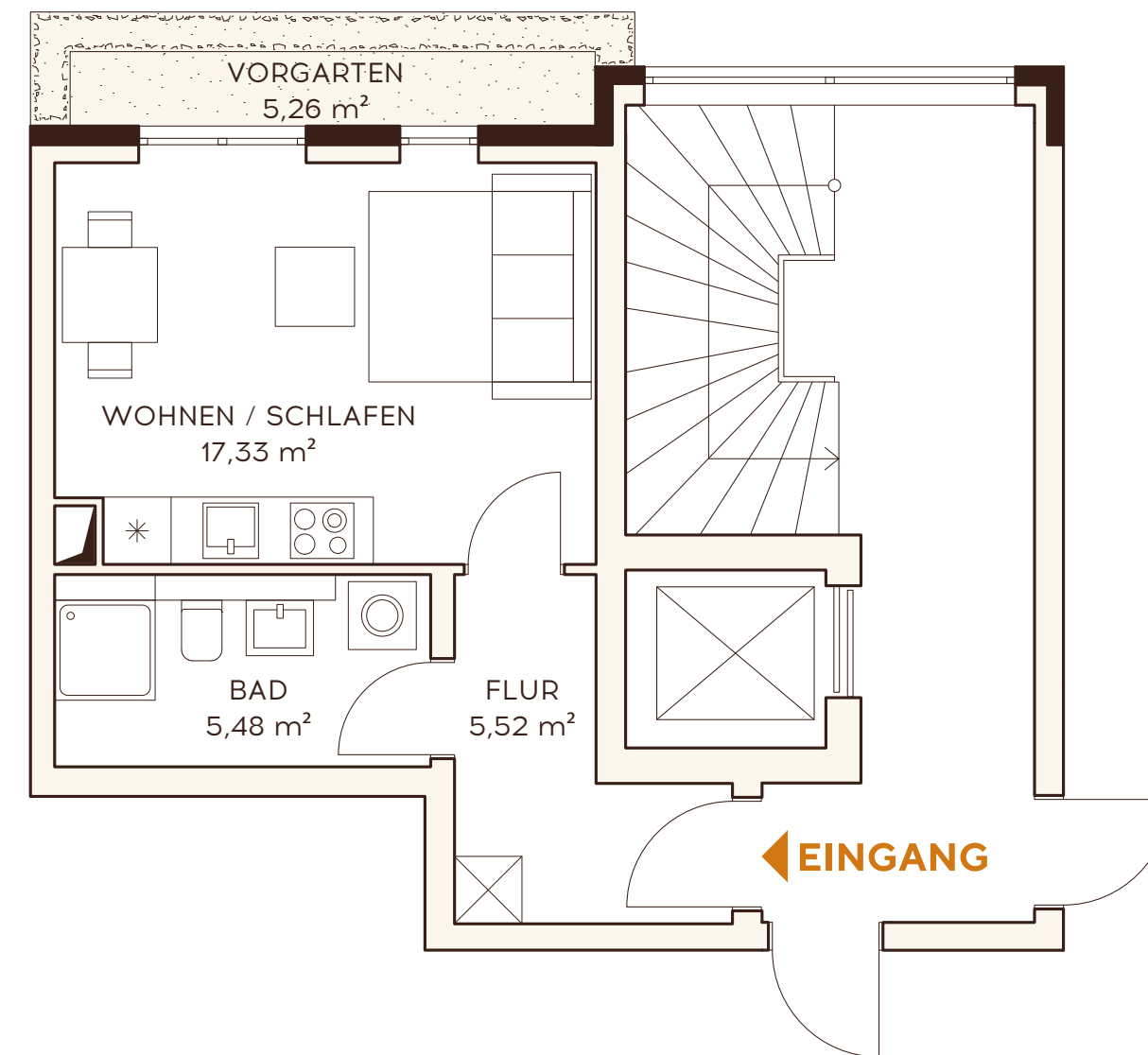
Bad 5,48 m<sup>2</sup>

Wohn-/Esszimmer 17,33 m<sup>2</sup>

Keller 4,50 m<sup>2</sup>

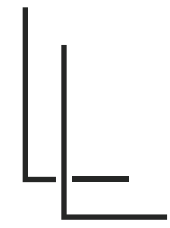


Frontansicht



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m (Maßstab 1:100)

WOHNUNG O3



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

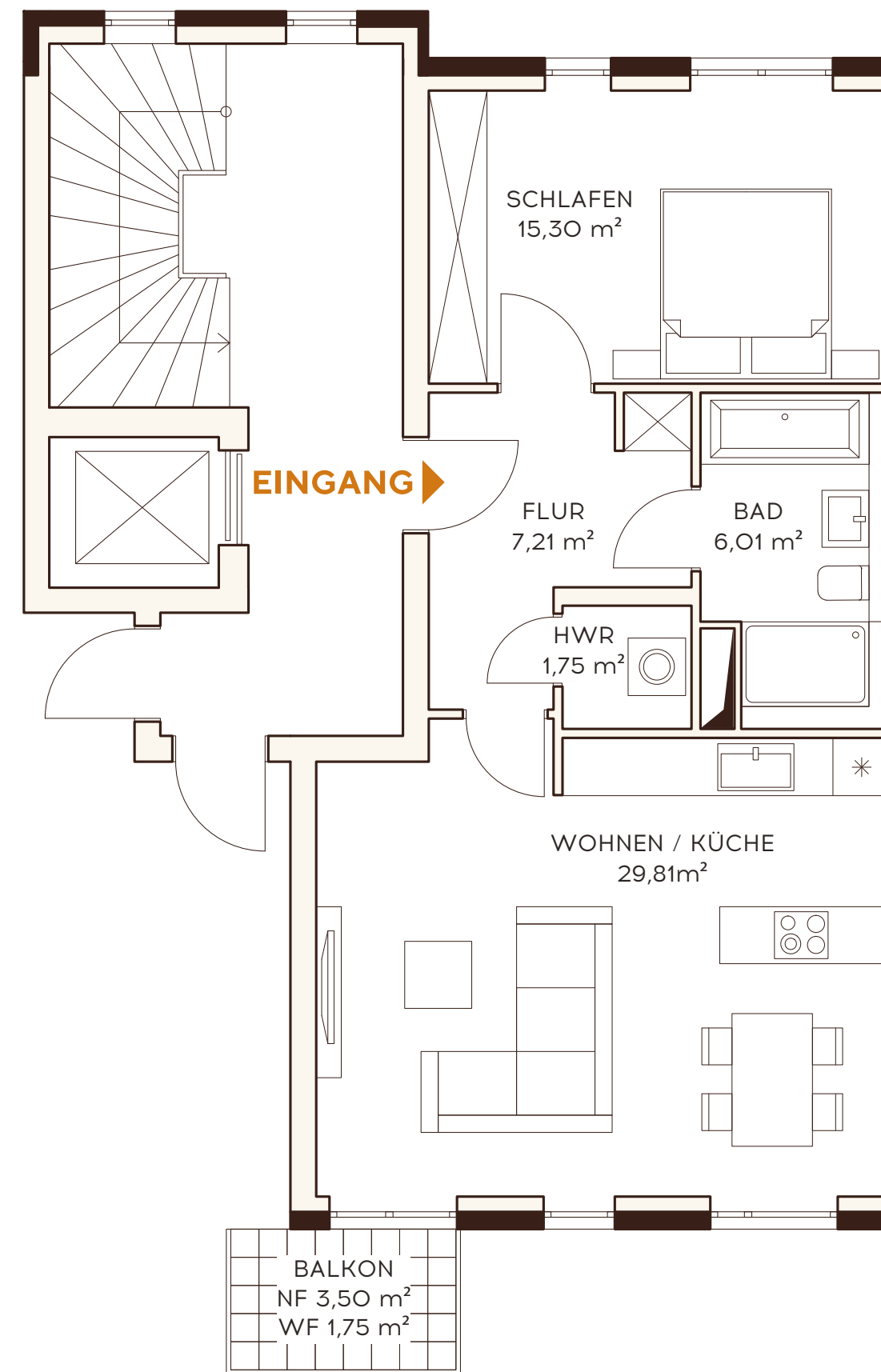
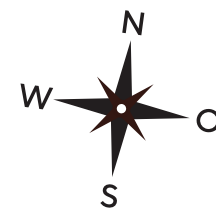
## Wohnung O4

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 61,83 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 5,40 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: 1. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	29,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,30 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	5,40 m <sup>2</sup>



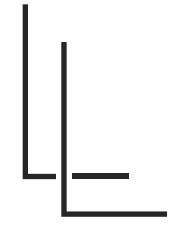
Frontansicht



Rückansicht



WOHNUNG O4



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

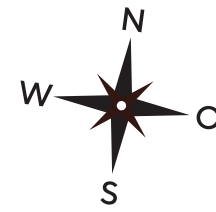
## Wohnung O5

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

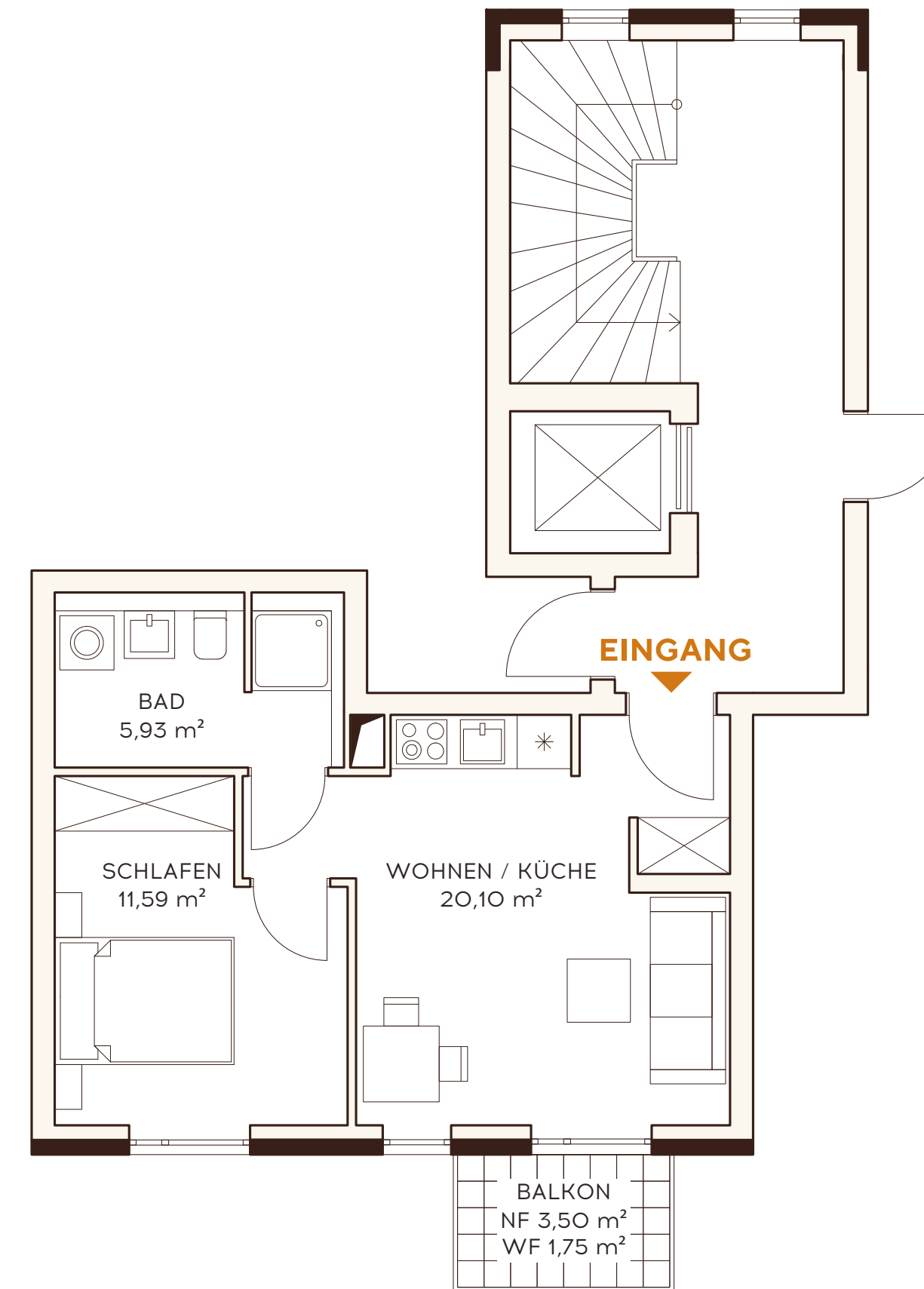
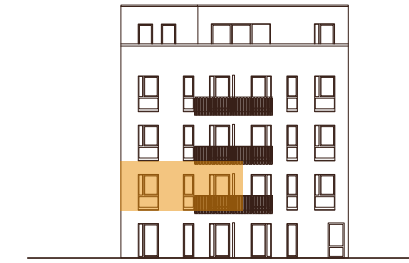
Wohnfläche: 39,37 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 4,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: 1. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Bad	5,93 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	20,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,59 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	4,00 m <sup>2</sup>

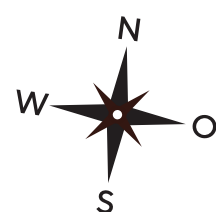
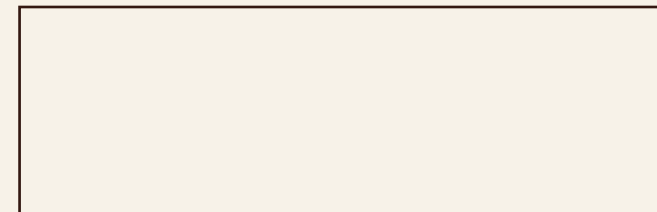


Rückansicht



1cm = 1m

WOHNUNG O5



## Wohnung O6

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 28,33 m<sup>2</sup>

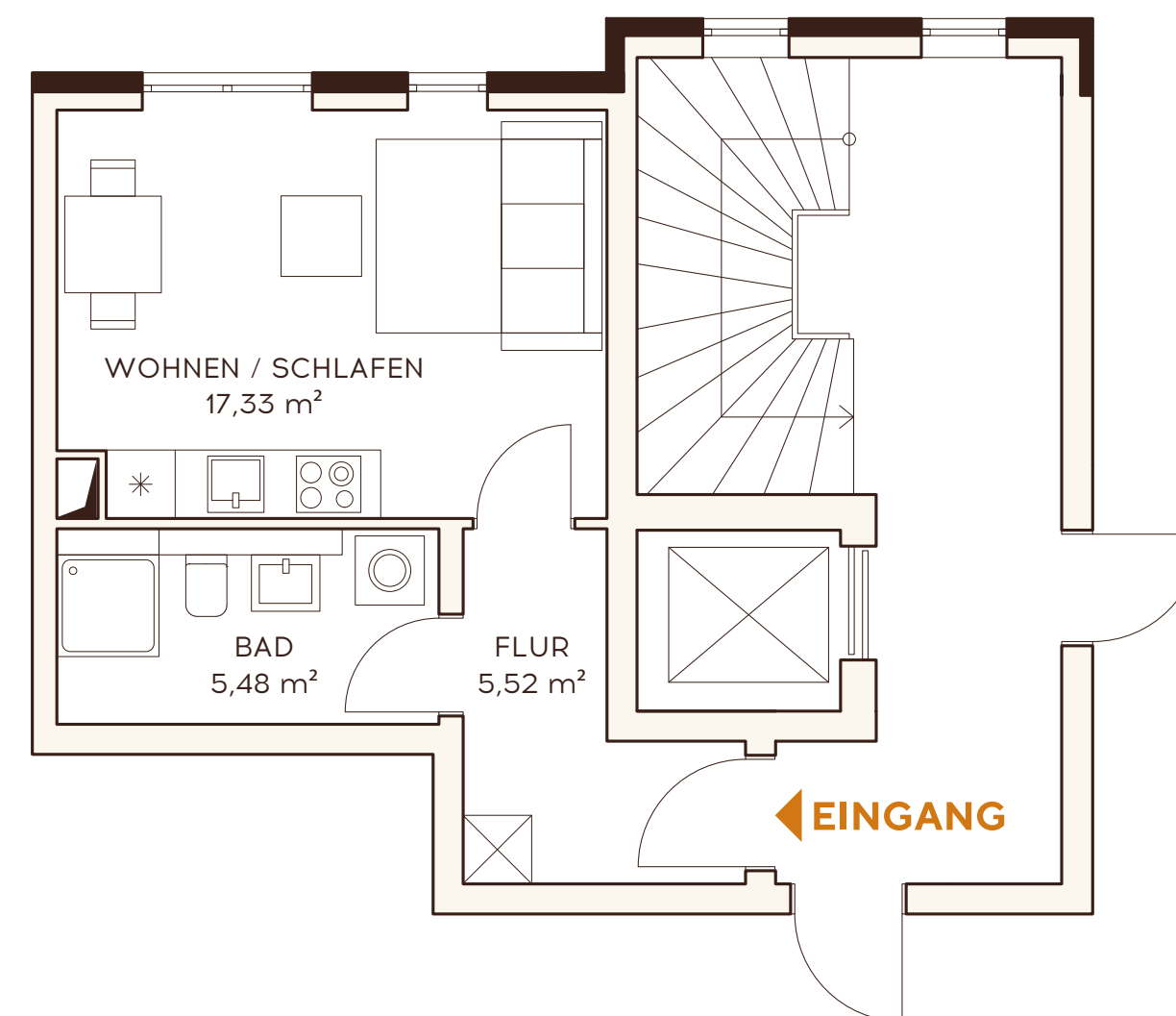
Nutzfläche: 4,10 m<sup>2</sup>

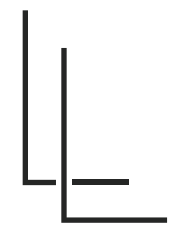
Zimmer: 1

Etage: 1. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Flur	5,52 m <sup>2</sup>
Bad	5,48 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	17,33 m <sup>2</sup>
Keller	4,10 m <sup>2</sup>





# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

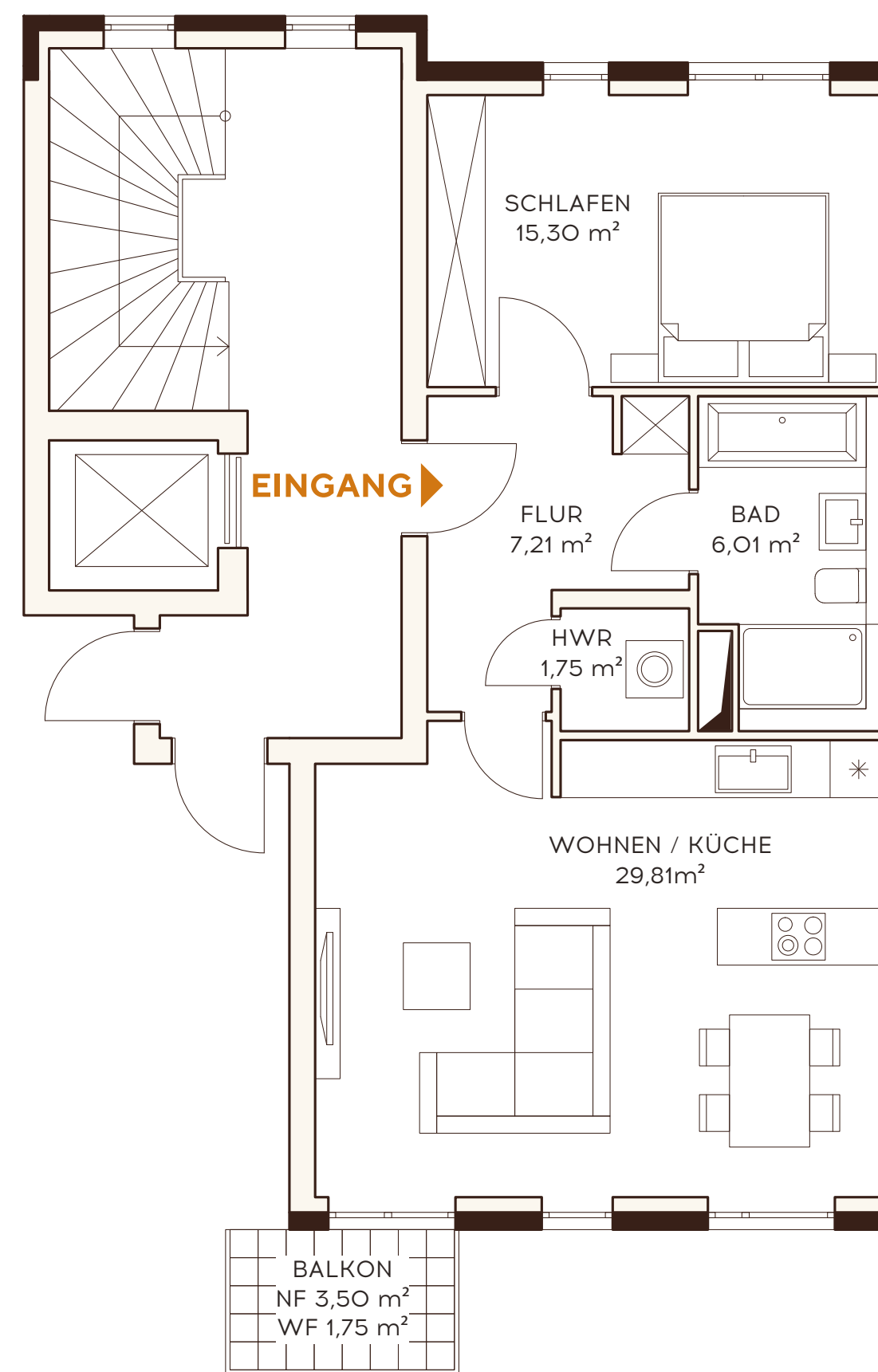
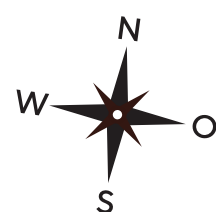
## Wohnung 07

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

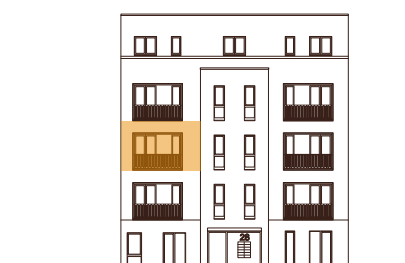
Wohnfläche: 61,83 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 4,20 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: 2. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	29,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,30 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	4,20 m <sup>2</sup>



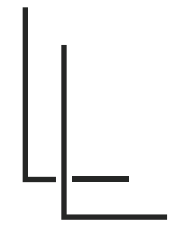
Frontansicht



Rückansicht



WOHNUNG 07



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

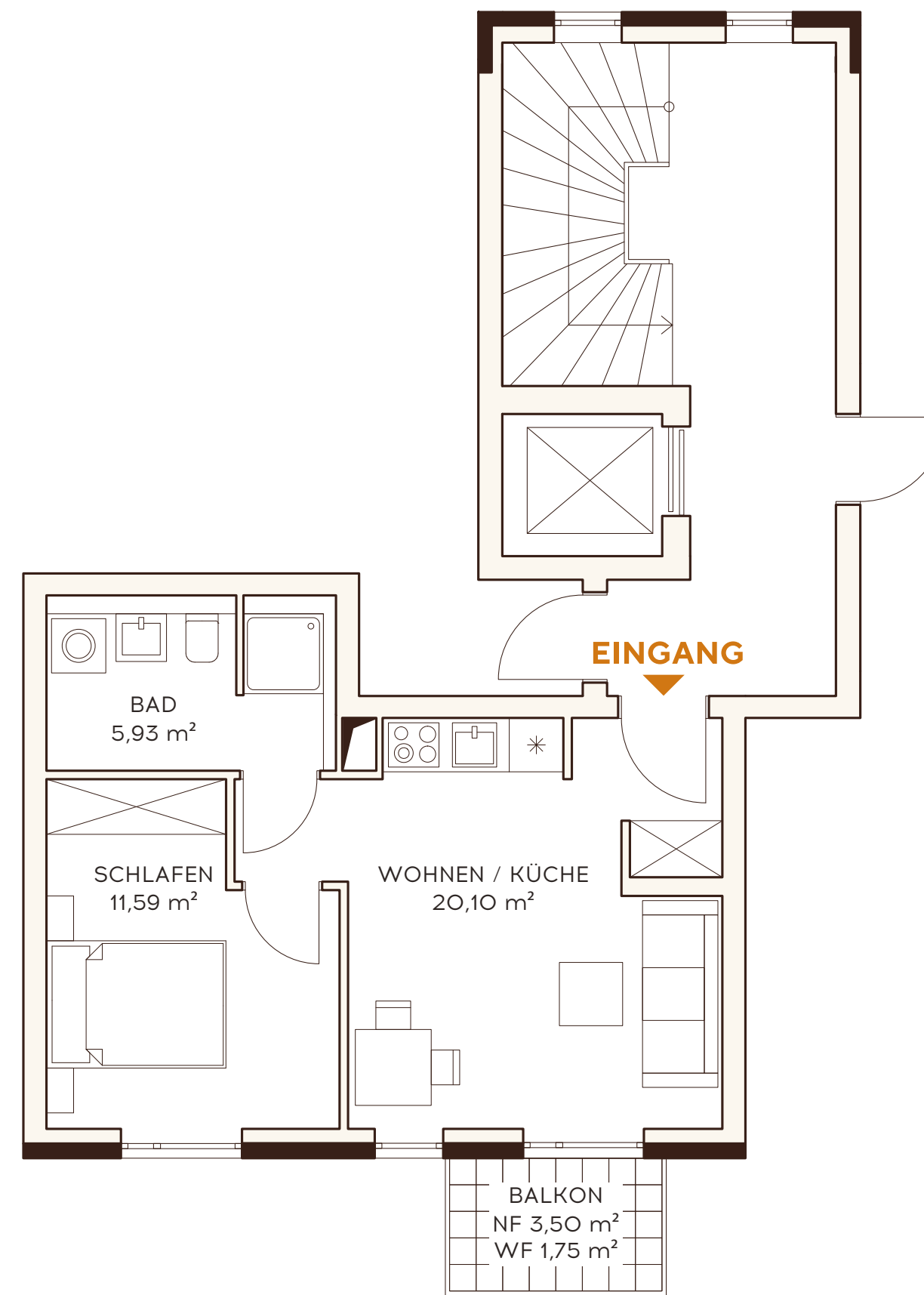
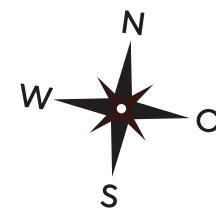
## Wohnung O8

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 39,37 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 4,20 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: 2. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Bad	5,93 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	20,10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,59 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	4,00 m <sup>2</sup>

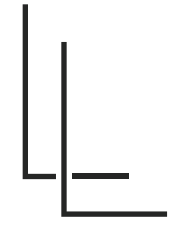


1cm = 1m

Rückansicht



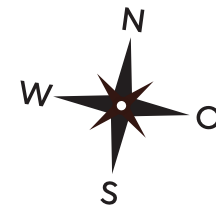
WOHNUNG O8



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

Frontansicht

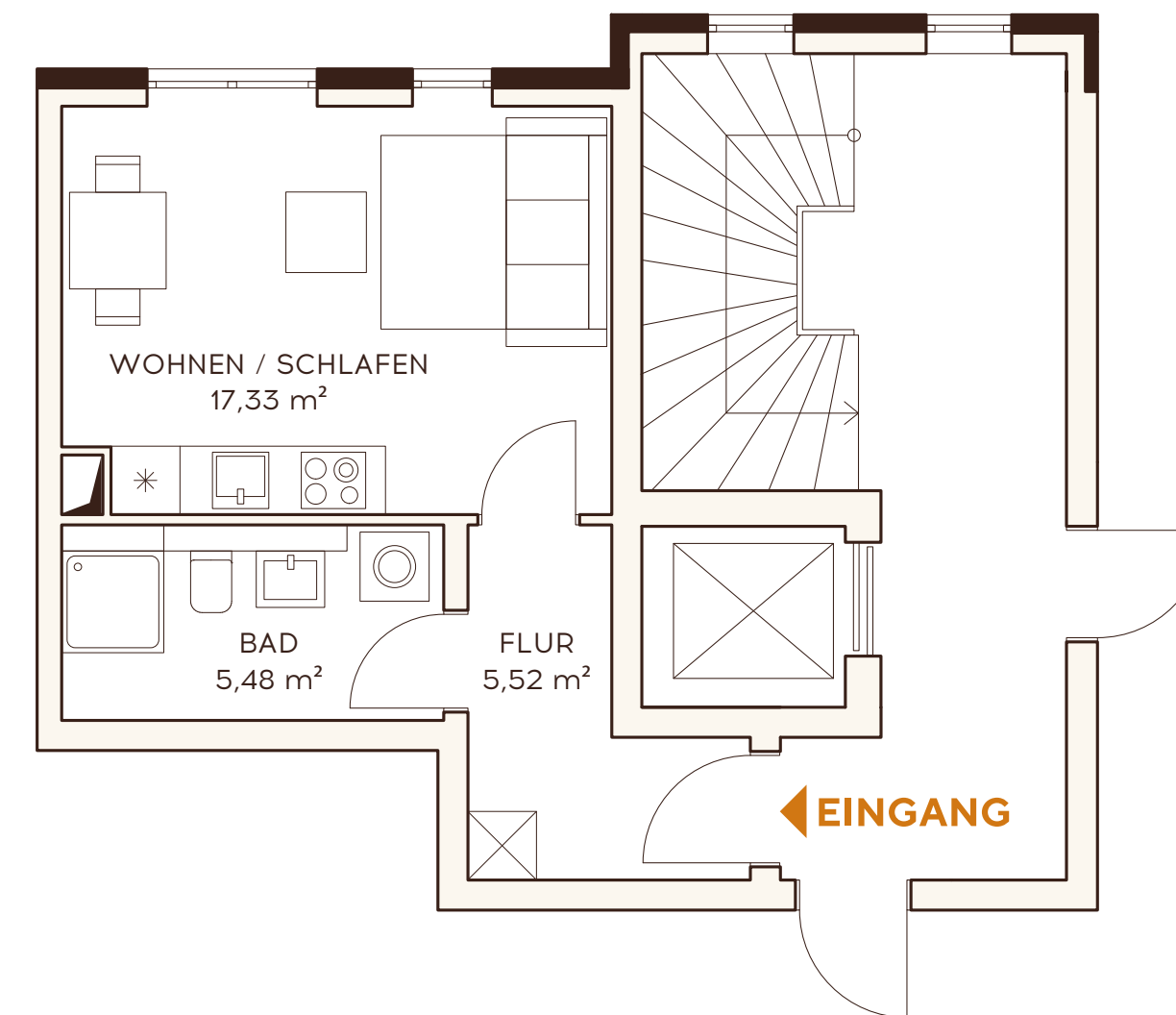


## Wohnung O9

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg  
Wohnfläche: 28,33 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 4,20 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 1  
Etage: 2. Obergeschoss

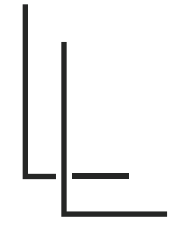
## Raumaufteilung

Flur 5,52 m<sup>2</sup>  
Bad 5,48 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Esszimmer 17,33 m<sup>2</sup>  
Keller 4,20 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m (Maßstab 1:100)

WOHNUNG O9



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSÜTTELS SZENE

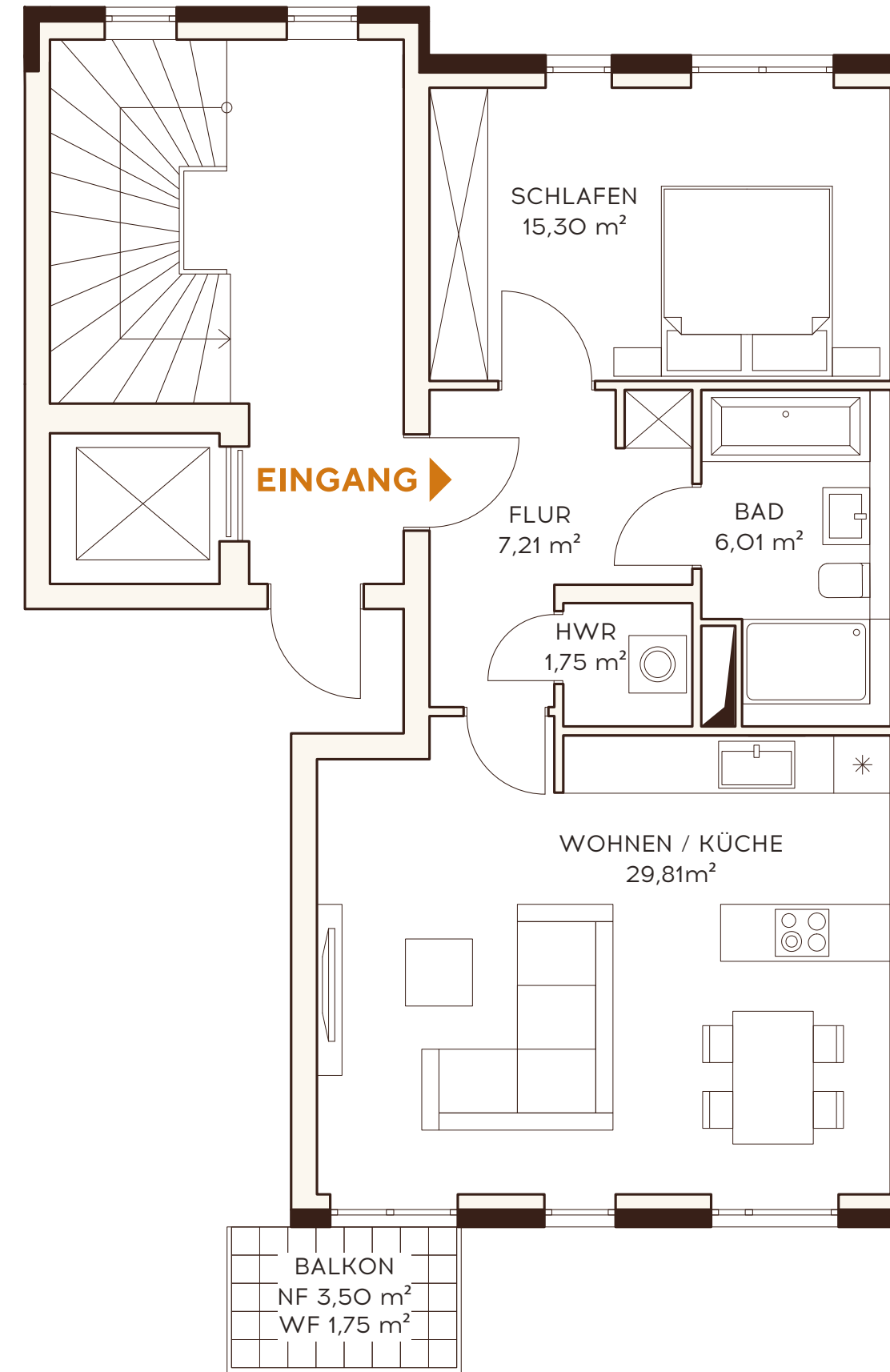
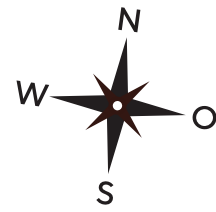
## Wohnung 10

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 61,83 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 5,50 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Etage: 3. Obergeschoss

## Raumaufteilung

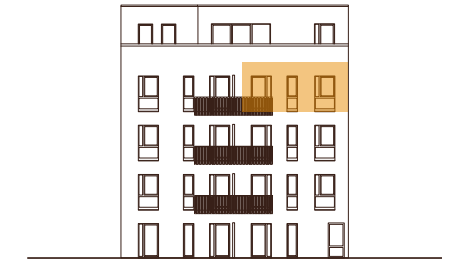
Flur	7,21 m <sup>2</sup>
Bad	6,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,75 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	29,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,30 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	5,50 m <sup>2</sup>



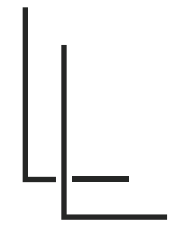
Frontansicht



Rückansicht



WOHNUNG 10



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

## Wohnung 11

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Wohnfläche: 73,62 m<sup>2</sup>

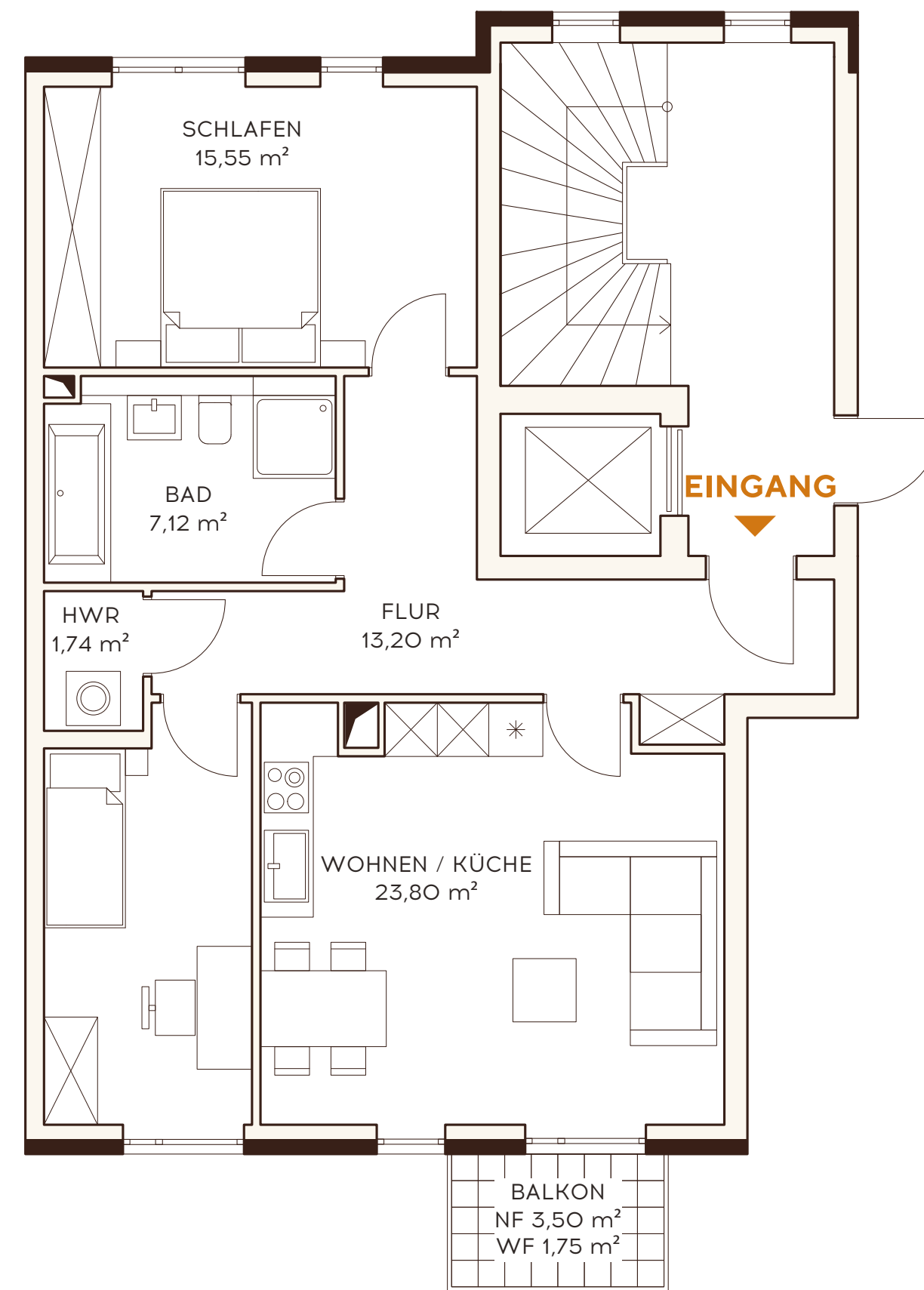
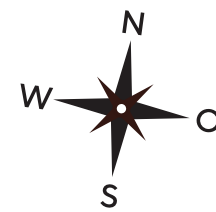
Nutzfläche: 4,30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etage: 3. Obergeschoss

## Raumaufteilung

Flur	13,20 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,74 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	23,80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,46 m <sup>2</sup>
Balkon	1,75 m <sup>2</sup> (NF 3,50 m <sup>2</sup> )
Keller	4,30 m <sup>2</sup>



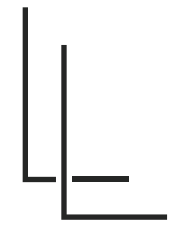
Frontansicht



Rückansicht



WOHNUNG 11



# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

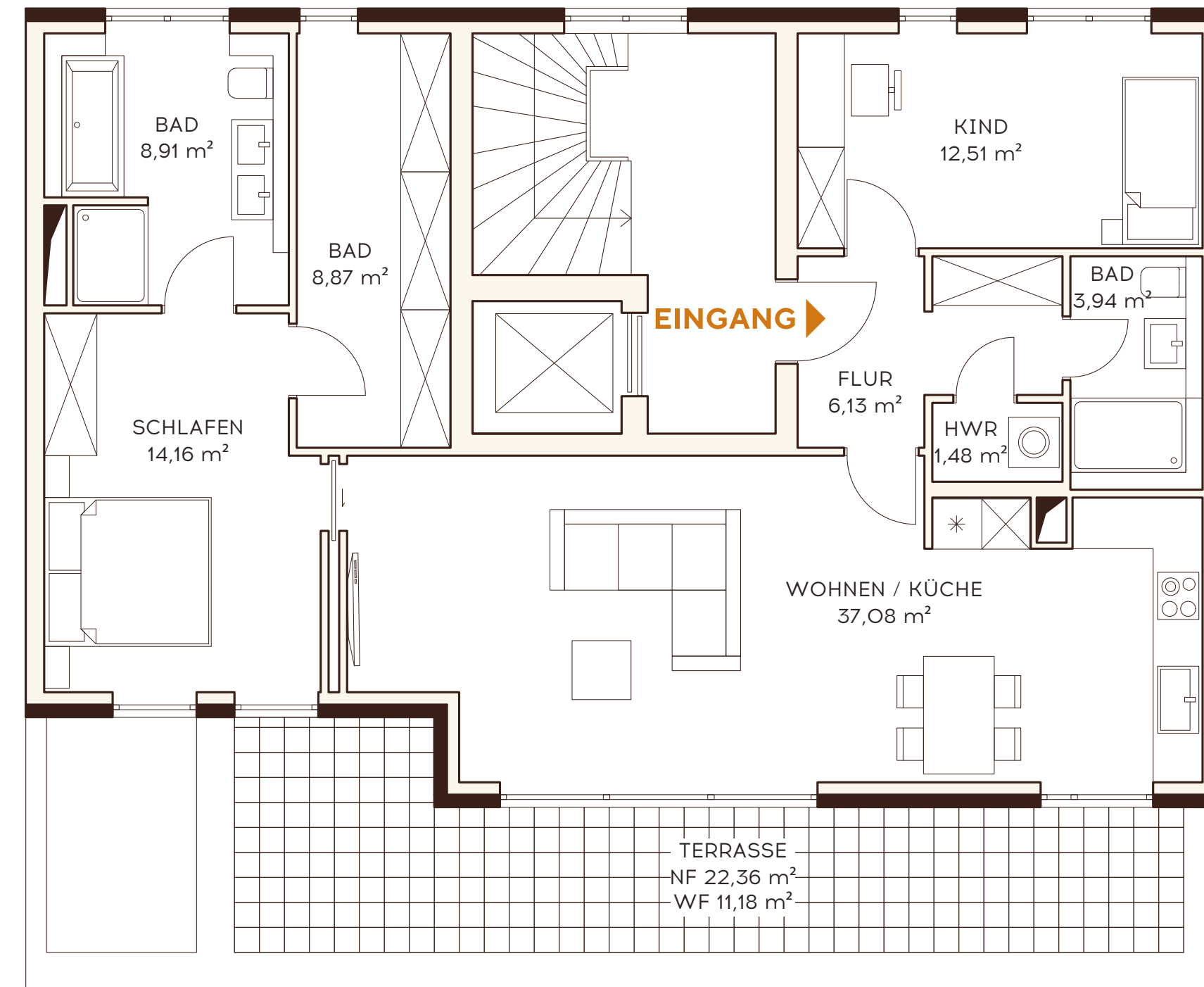
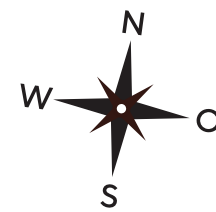
## Wohnung 12

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

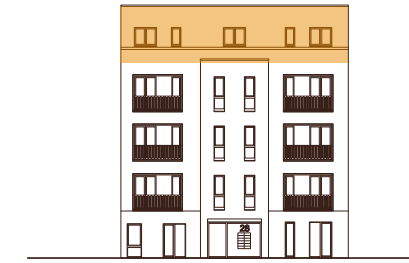
Wohnfläche: 104,26 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 5,30 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Etage: Penthouse

## Raumaufteilung

Flur	6,13 m <sup>2</sup>
Bad 1	8,91 m <sup>2</sup>
Bad 2	3,94 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,48 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,87 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	37,08 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,51 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	11,18 m <sup>2</sup> (NF 22,36 m <sup>2</sup> )
Keller	5,30 m <sup>2</sup>



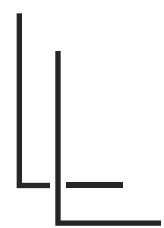
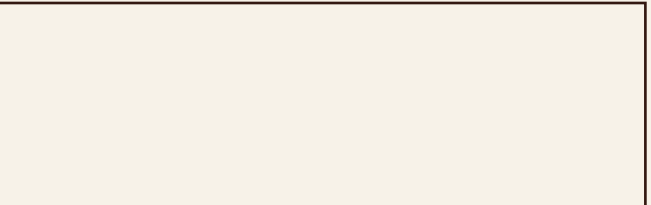
Frontansicht



Rückansicht



WOHNUNG 12



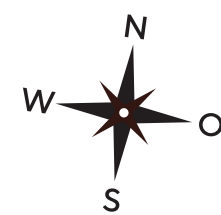
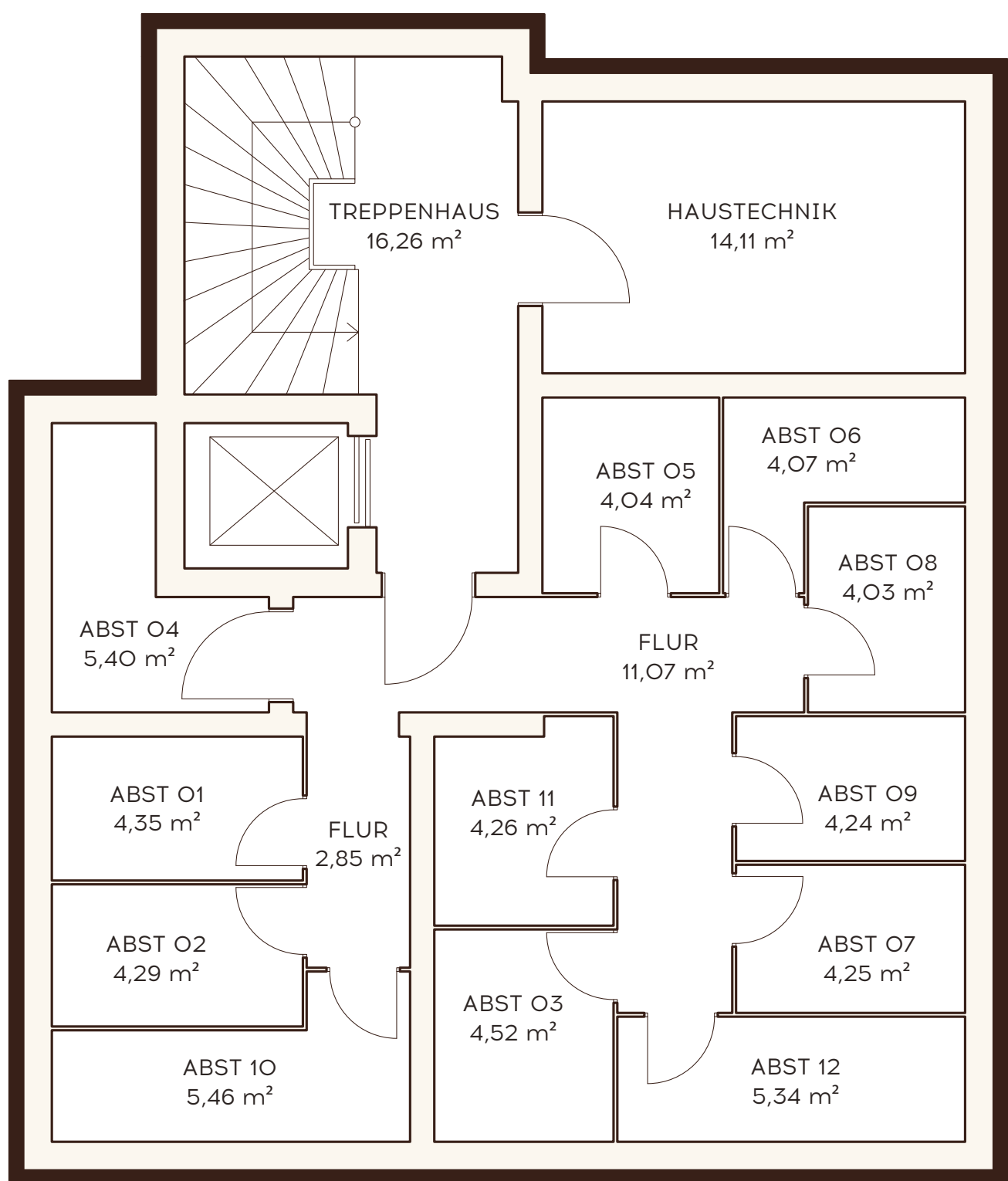
# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

## Kellergeschoss

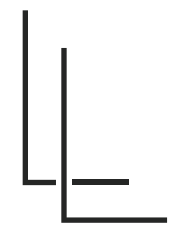
Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Etage: Untergeschoss



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m  
(Maßstab 1:100)

KELLERGESCHOSS



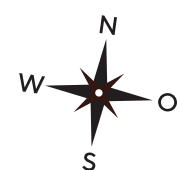
# LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

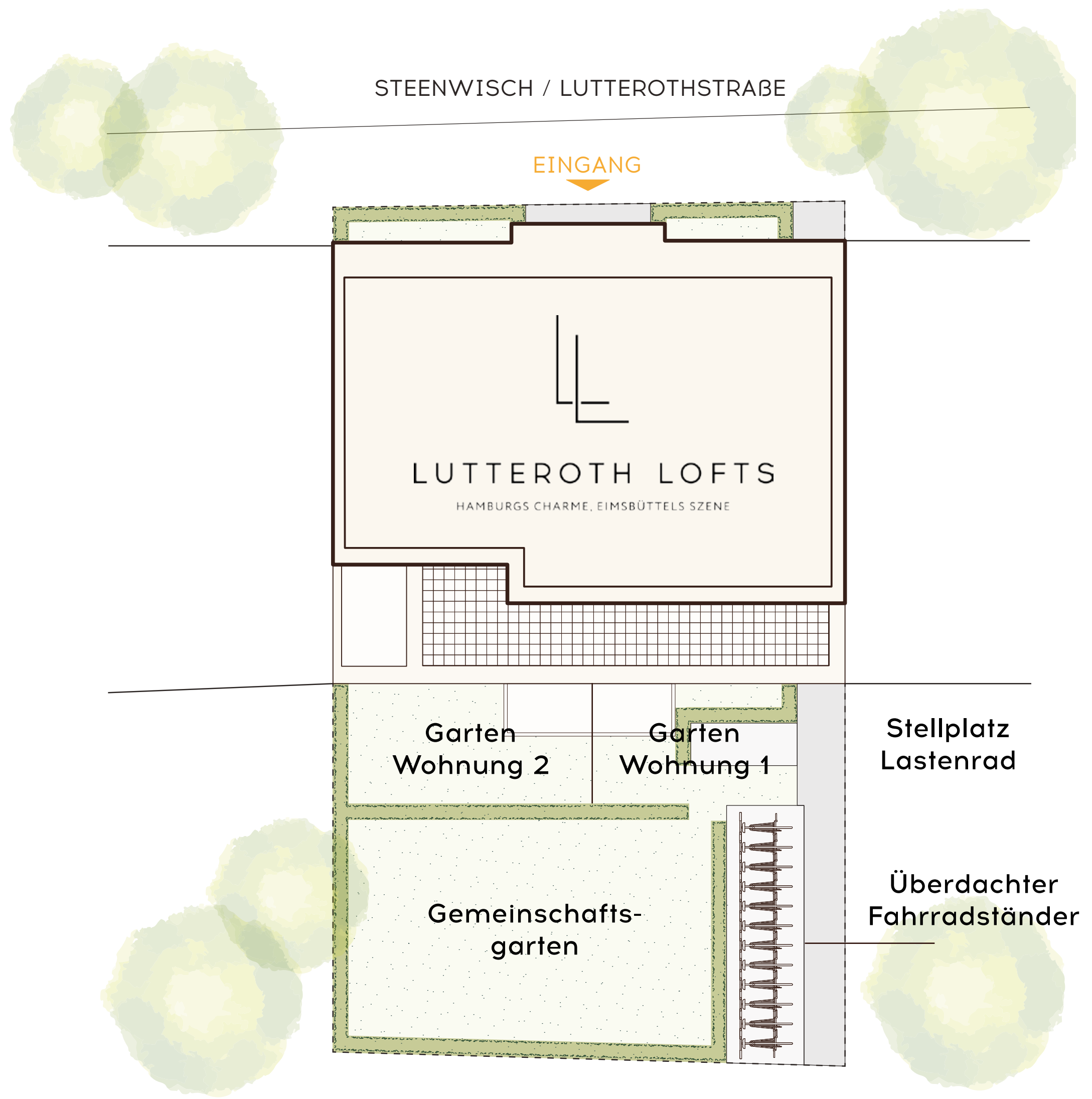
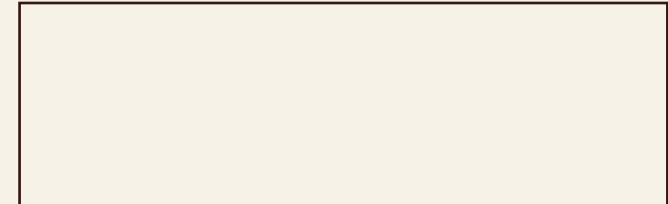
## Freiflächenplan

Adresse: Steenwisch 28  
22527 Hamburg

Etage: Erdgeschoss



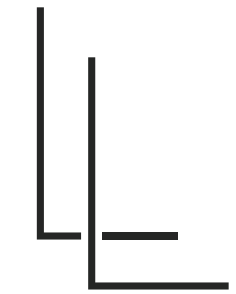
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 1cm = 1m  
(Maßstab 1:100)



FREIFLÄCHENPLAN

# Preisliste

Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
Wohnung 01	EG	2	40,01	379.000
Wohnung 02	EG	2	39,37	395.000
Wohnung 03	EG	1	28,33	285.000
Wohnung 04	1. OG	2	61,83	629.000
Wohnung 05	1. OG	2	39,37	399.000
Wohnung 06	1. OG	1	28,33	299.000
Wohnung 07	2. OG	2	61,83	649.000
Wohnung 08	2. OG	2	39,37	419.000
Wohnung 09	2. OG	1	28,33	319.000
Wohnung 10	3. OG	2	61,83	679.000
Wohnung 11	3. OG	3	73,62	809.000
Penthouse	Penthouse	3	104,26	1.289.000



LUTTEROTH LOFTS

HAMBURGS CHARME, EIMSBÜTTELS SZENE

Sämtliche Angaben und Maße in diesem Exposé sind ohne Gewähr und können Änderungen unterliegen. Ein Verkauf der Wohnungen bleibt vorbehalten. Die beim Abschluss des Kaufvertrages anfallenden Kosten, einschließlich Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten sowie mögliche Finanzierungskosten, trägt der Käufer. Der Erwerb einer Wohnung im Lutteroth Lofts Projekt ist provisionsfrei.

Hinweis: Die Informationen in dieser Broschüre wurden vom Bauherren bereitgestellt und dienen ausschließlich zur unverbindlichen Orientierung. Sie stellen kein vertragliches Angebot dar. Alle dargestellten Illustrationen und Grundrisse sind beispielhaft, Möblierungen und Küchen lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Ein Anspruch auf diese Leistungen besteht nur, wenn sie explizit in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen aufgrund baurechtlicher oder bautechnischer Vorgaben bleiben vorbehalten. Verbindlich für die Wohnungen ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

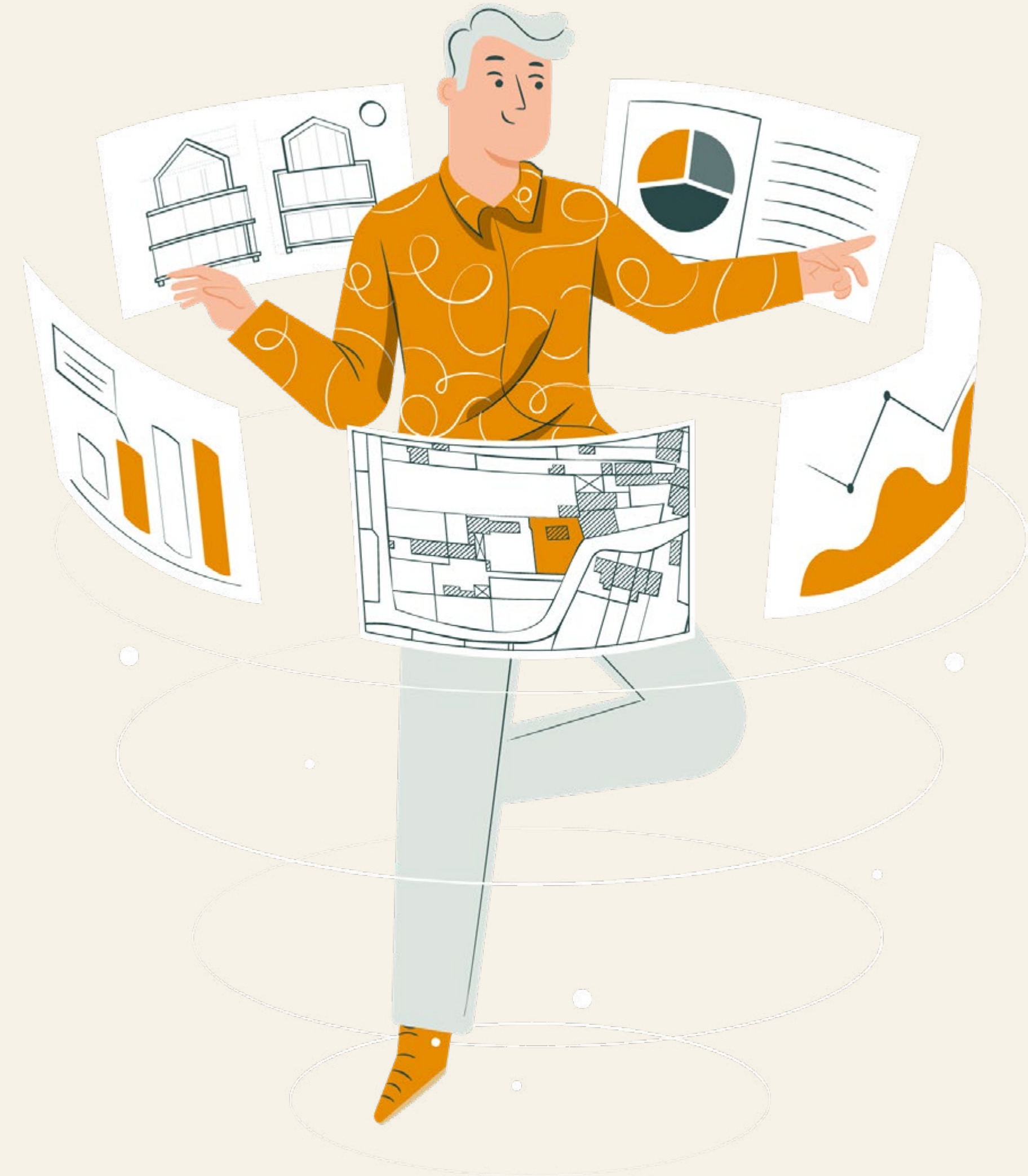


**EICHBERG**  
Spezialist für Entwicklungsgrundstücke

## Unser Ziel: Ihre Entfaltung

Der EICHBERG Rundum-Service für Neubauprojekte stellt Sie und Ihre Wünsche in den Mittelpunkt. Unser Team besteht aus erfahrenen Entwicklungs- und Immobilienspezialisten, Projektmanagern und Bauträgern – aber in erster Linie: Aus Menschen.

**Dieser Mix aus Empathie und Effizienz macht uns aus.  
Und zum perfekten Partner für Ihre Neubau-Immobilie.**



# Beispielrechnung Kapitalanlage

## 1. Modell: Vermietung (Leer)

Projekt	<b>Lutteroth Lofts</b>
Wohnung	<b>09</b>
Größe in m <sup>2</sup>	<b>28,33</b>
Kaufpreis	<b>319.000 €</b>

### Unverbindliche Beispielrechnung

Erwerb einer 28 m<sup>2</sup> großen 1-Zimmer- Wohnung in Hamburg-Eimsbüttel zu einem Kaufpreis inkl. Nebenkosten\* von 348.830 € (zzgl. Ausstattung). Es wird ein Eigenkapital von 35.000 € eingesetzt und ein Darlehen in Höhe von 313.830 € mit einem Zinssatz von 3,1 % sowie einer Tilgung von 1,5% aufgenommen. Als Neubaumiete werden 27 €/m<sup>2</sup> angenommen. Mit Hilfe des Wachstumschancengesetzes ergibt sich ein jährlicher Cashflow von +1.192.40 € sowie eine Steuerersparnis von 6.976,60 €.

\* 7% Nebenkosten: 5,5% Grunderwerbsteuer zzgl. ca. 1,5% Notariats- und Gerichtskosten

\*\* AfA (Absetzung für Abnutzung) Satz: 5 %  
(anstelle von nur 3 % ohne das Wachstumschancen- gesetz)

\*\*\* Keine steuerliche Beratung, nur unverbindliches Berechnungsbeispiel. Bitte konsultieren Sie Ihren Steuerberater und lassen sich zu diesem Thema eingehend beraten.

Kaufpreis inkl. Nebenkosten* (7%) und Ausstattung	348.830 €
Ausstattung (Küche)	7.500 €
Eigenkapitaleinsatz	35.000 €
Darlehen	313.830 €
Zinssatz	3,10 %
Tilgung	1,50 %
Nettokaltmiete pro qm mtl.	27,00 €
Nettokaltmiete (Gesamte Wohnung)	764,91 €
<b>MIETRENDITE</b>	<b>2,63 %</b>

<b>CASHFLOW-BETRACHTUNG AUF JAHRESBASIS</b>	
Nettokaltmiete WE p.a.	9.178,92 €
abzgl. Zinszahlungen	-9.728,73 €
abzgl. Tilgungszahlungen	-4.707,45 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	-220,97 €
abzgl. Instandhaltung	-305,96 €
± Steuerzahlung/erstattung (Abschreib. 2,5%)	6.977 €
<b>JÄHRLICHER CASHFLOW</b>	<b>1.192,40 €</b>

<b>STEUERRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>	
Nettokaltmiete WE p.a.	9.178,92 €
abzgl. Zinszahlungen	-9.728,73 €
abzgl. Verwaltergebühren	-220,97 €
abzgl. AfA** 5%	-13.953,20 €
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS***</b>	<b>-14.723,98 €</b>
<b>STEURZAHLUNG (+) / -ERSTATTUNG (-)</b>	<b>6.976,60 €</b>

# Beispielrechnung Kapitalanlage

## 2. Modell: Möblierte Vermietung

Projekt	<b>Lutteroth Lofts</b>
Wohnung	<b>09</b>
Größe in m <sup>2</sup>	<b>28,33</b>
Kaufpreis	<b>319.000 €</b>

### Unverbindliche Beispielrechnung

Erwerb einer 28 m<sup>2</sup> großen 1-Zimmer- Wohnung in Hamburg-Eimsbüttel zu einem Kaufpreis inkl. Nebenkosten\* von 353.830 € (zzgl. Ausstattung). Es wird ein Eigenkapital von 35.000 € eingesetzt und ein Darlehen in Höhe von 318.830 € mit einem Zinssatz von 3,1 % sowie einer Tilgung von 1,5% aufgenommen. Als Neubaumiete werden 27 €/m<sup>2</sup> angenommen. Mit Hilfe des Wachstumschancengesetzes ergibt sich ein jährlicher Cashflow von +4.462,00 € sowie eine Steuerersparnis von 7.076,60 €.

- \* 7% Nebenkosten: 5,5% Grunderwerbsteuer zzgl. ca. 1,5% Notariats- und Gerichtskosten
- \*\* AfA (Absetzung für Abnutzung) Satz: 5 %  
(anstelle von nur 3 % ohne das Wachstumschancen- gesetz)
- \*\*\* Keine steuerliche Beratung, nur unverbindliches Berechnungsbeispiel. Bitte konsultieren Sie Ihren Steuerberater und lassen sich zu diesem Thema eingehend beraten.

Kaufpreis inkl. Nebenkosten* (7%) und Ausstattung	353.830 €
Ausstattung (Küche + Möblierung)	12.500 €
Eigenkapitaleinsatz	35.000 €
Darlehen	318.830 €
Zinssatz	3,10 %
Tilgung	1,50 %
Nettokaltmiete pro qm mtl.	37,00 €
Nettokaltmiete (Gesamte Wohnung)	1.048,21 €
<b>MIETRENDITE</b>	<b>3,55 %</b>

<b>CASHFLOW-BETRACHTUNG AUF JAHRESBASIS</b>	
Nettokaltmiete WE p.a.	12.578,52 €
abzgl. Zinszahlungen	-9.883,73 €
abzgl. Tilgungszahlungen	-4.782,45 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten	-220,97 €
abzgl. Instandhaltung	-305,96 €
± Steuerzahlung/erstattung (Abschreib. 2,5%)	7.077 €
<b>JÄHRLICHER CASHFLOW</b>	<b>4.462,00 €</b>

<b>STEUERRECHTLICHE BETRACHTUNG</b>	
Nettokaltmiete WE p.a.	12.578,52 €
abzgl. Zinszahlungen	-9.883,73 €
abzgl. Verwaltergebühren	-220,97 €
abzgl. AfA** 5%	-14.153,20 €
<b>STEUERLICHES ERGEBNIS***</b>	<b>-11.679,38 €</b>
<b>STEURZAHLUNG (+) / -ERSTATTUNG (-)</b>	<b>7.076,60 €</b>

# Kontakt

## IHR DIREKTER ANSPRECHPARTNER



Vereinbaren Sie am besten sofort einen Termin,  
um Ihre Wunschwohnung zu sichern.

### CLEMENS KEMPER

Geschäftsführer Vertrieb

**TEL** 040 / 416 204 04

**Mobil** 0176 / 841 412 07

**MAIL** clemens.kemper@eichberg.de

EICHBERG GmbH · Baumwall 5 · 20459 Hamburg



### RECHTLICHES

Ein Bau- und Vermarktungsprojekt der Eichberg GmbH

Angaben gemäß § 5 des Telemediengesetzes

Name des Anbieters:

Eichberg GmbH

Baumwall 5

20459 Hamburg

Die Eichberg GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach Maßgabe des GmbH-Gesetzes mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg unter der Nummer HRB H 147858.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (§ 27a des Umsatzsteuergesetzes): DE 313500330

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer Herr Robert Wittke, Simon Hahnkamm.

Jeweils erreichbar über die Eichberg GmbH.

Kontaktdaten:

E-Mail: [kontakt@eichberg.de](mailto:kontakt@eichberg.de)

Telefon: 040 / 416 204 04

Internetseite: [www.eichberg.de](http://www.eichberg.de)

Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, D-20457 Hamburg, Tel.: 040 / 36 13 8-138, <https://www.hk24.de>

Weitere Angaben

Information gemäß § 36 Verbraucherstreitbeteiligungsgesetz:

Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie auf die Europäische Online-Streitbeteiligungs-Plattform (OS-Plattform) der Europäischen Kommission hinzuweisen, die Sie unter <http://ec.europa.eu/odr> erreichen können. Die Eichberg GmbH nimmt nicht an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil und ist dazu nicht verpflichtet.

Haftung

Wir sind für die Inhalte unserer Internetseite gemäß den allgemeinen Gesetzen, insbesondere nach § 7 Abs. 1 des Telemediengesetzes, verantwortlich. Alle Inhalte werden mit der gebotenen Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Soweit wir auf unseren Internetseiten mittels Hyperlink auf Internetseiten Dritter verweisen, können wir keine Gewähr für die fortwährende Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der verlinkten Inhalte

übernehmen, da diese Inhalte außerhalb unseres Verantwortungsbereichs liegen und wir auf die zukünftige Gestaltung keinen Einfluss haben. Sollten aus ihrer Sicht Inhalte gegen geltendes Recht verstoßen oder unangemessen sein, teilen sie uns dies bitte mit. Unsere Datenschutzhinweise finden sie unter <https://www.eichberg.de/datenschutz>.