



**Malteser**

*...weil Nähe zählt.*

# Wohnen mit Service

*Malteserstift St. Johannes XXIII.*



„Malteserstift St. Johannes XXIII. –  
da möchte ich leben!“



Malteserstift  
St. Johannes  
XXIII.



Ihr Wohnen mit Service-Team (v.l.n.r.): Anja Stremplat, Rüdiger Brandt, Kathrin Ohl

Ihr neues Zuhause im Bezirk Bergedorf

## Niveau und Wohnkomfort im Hamburger Stadtteil Lohbrügge

Sie suchen eine altersgerechte Wohnform und wünschen sich als „Stadtmensch“ ein Umfeld mit abwechslungsreichem Kultur-, Natur- und Freizeitangebot und guter Anbindung an den Nah- und Fernverkehr? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Im Wohnen mit Service am Malteserstift St. Johannes XXIII. leben Sie oberhalb des Lohbrügger Stadtzentrums in einer parkähnlichen Anlage und genießen alle Vorzüge einer Großstadt.

Die nahe gelegenen Bushaltestellen sorgen für eine gute Verbindung in das Bergedorfer Stadtzentrum. Ruhe und Erholung finden Sie bei Spaziergängen durch die Parkanlage „Grünes Zentrum“ oder bei Wanderungen oder Radtouren im nahe gelegenen Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“. Die Hamburger Innenstadt ist mit der S-Bahn in ca. 20 Minuten erreichbar.

Im Wohnen mit Service am Malteserstift St. Johannes XXIII. erwartet Sie eine behagliche Atmosphäre mit exklusivem Wohnambiente und vielfältigen Leistungen. Bei uns können Sie die Vorzüge einer serviceorientierten modernen Wohnanlage nutzen und Ihr Leben weiterhin selbstbestimmt gestalten – auch wenn Sie einmal Unterstützung in der Lebensführung brauchen.

Ihre Wünsche stehen für alle unsere Mitarbeitenden im Mittelpunkt – von der Verwaltung bis zum Haus-techniker. Natürlich stellen wir Ihnen unser Konzept gern in einem persönlichen Gespräch vor und beantworten Ihre Fragen. Sprechen Sie uns einfach an!

Ihr Wohnen mit Service-Team

Anja Stremplat

Anja Stremplat  
Hausleitung

Kathrin Ohl

Kathrin Ohl  
Fachbegleitung Wohnen mit Service



Auf dem Lohbrügger Markplatz, im Zentrum des Stadtteils, kann man mittwochs und samstags auf dem Wochenmarkt frisches Obst und Gemüse kaufen

## Ein neues Zuhause

*Willkommen im Malteserstift St. Johannes XXIII.!*

Das Malteserstift St. Johannes XXIII. ist von einer parkähnlichen Anlage mit Teichen umgeben. Hier können Sie sich bei Spaziergängen gut erholen und wohnen trotzdem zentral: Das Haus befindet sich nur ein Stück oberhalb des Stadtzentrums inmitten eines ansprechenden Wohngebietes. Fußläufig erreichen Sie ein kleines Einkaufszentrum. Die nahe gelegenen Bushaltestellen sorgen für eine gute Verbindung.

Beim Wohnen mit Service am Malteserstift St. Johannes XXIII. erwartet Sie ein niveauvolles Wohnumfeld, in dem Sie Ihr Leben aktiv und unabhängig gestalten können. Bei Unterstützungsbedarf können Sie unser vielfältiges Dienstleistungsangebot in Anspruch nehmen.

### Lassen Sie es sich gut gehen.

**Wohnen mit Service** bedeutet, so zu leben wie bisher mit allen privaten Rückzugsmöglichkeiten. Gleichzeitig steht Ihnen unser Service-Team zur Verfügung. Sie können sich also rundum wohlfühlen.

Wir bieten Ihnen ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm sowie Veranstaltungen im Hause an. Dabei nutzen wir die zentrale Lage und organisieren für Sie ein ansprechendes und anspruchsvolles Angebot. Ausflüge zu bekannten Sehenswürdigkeiten der Umgebung und den nahegelegenen Städten gehören ebenso zum Freizeitprogramm.

*Lassen Sie sich verwöhnen. Zum Beispiel in unserer Cafeteria. Wir bereiten für Sie wechselnde Menüs frisch zu. Selbstverständlich berücksichtigen wir auch gerne besondere Diät-Anforderungen. So haben Sie mehr Zeit, sich Ihren Bekannten, der Familie oder Ihren Hobbies zu widmen.*





## Exklusives Wohnen und freundlicher Service

*Das sind die Grundbausteine im Malteserstift St. Johannes XXIII.*

Das Malteserstift St. Johannes XXIII., Baujahr 2022, verfügt auf fünf Geschossen über 30 barrierefreie Wohnungen in verschiedenen Größen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen ca. 55 bis ca. 63 Quadratmetern. In den offenen Wohn-Essbereich ist die moderne Einbauküche integriert. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten zubereiten oder Sie nutzen die Cafeteria im Erdgeschoss des Hauses. Als Sonderservice bringen wir Ihnen auch gern die von Ihnen gewählten Mahlzeiten in Ihre Wohnung.

Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik sorgen für eine behagliche Atmosphäre. Eine große Fensterfront zum Balkon oder zur Terrasse öffnet den Blick ins Freie und sorgt für lichtdurchflutete Räume. Alle Wohnungen verfügen über Telefon-, Fernseh- und Internetanschluss.

Ein Anschluss an den Notruf ist in jeder Wohnung vorgesehen. So ist gewährleistet, dass Ihnen auch im Notfall geholfen werden kann.

Alles im allem erwartet Sie eine Wohnqualität, die auch hohen Ansprüchen gerecht wird.

Ihre geräumige Wohnung können Sie sich individuell und ganz nach Ihrem Geschmack gestalten und einrichten. Ihre eigenen Möbel dürfen dabei natürlich nicht fehlen. Schon beim Einzug sind wir Ihnen gern behilflich und stehen Ihnen, wenn Sie es wünschen, beratend zur Seite.

Wir bieten soziale Beratungen an. An der Rezeption haben wir während der Dienstzeiten immer ein offenes Ohr für Ihre Wünsche. Unsere Fachbegleitung steht Ihnen nach Absprache zu festen Zeiten zur Verfügung.

*Unsere Fachbegleitung für Wohnen mit Service, Kathrin Ohl, steht Ihnen als persönliche Ansprechpartnerin zur Verfügung.*



01



02



05



03



04



06



07



08

## „Ob Kultur oder Landpartie: Ich kann es mir aussuchen.“

Im Malteserstift St. Johannes XXIII. wohnen Sie in der Nähe des Stadtzentrums mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Auf dem Lohbrügger Marktplatz, im Zentrum des Stadtteils, kann man mittwochs und samstags auf dem Wochenmarkt frisches Obst und Gemüse kaufen.

Nur einige Gehminuten entfernt liegt die Parkanlage „Grünes Zentrum“. Die große Grünanlage entlang des Bornmühlenbaches lädt zu Spaziergängen und zum Entspannen ein. Naturfreunde wissen das nahe gelegene

Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ zu schätzen. Die Boberger Dünen, der Baggersee, die Boberger Hänge mit ihren Orchideenwiesen und die weitläufigen Moor-, Geest- und Marschlandschaften sind beliebte Ausflugsziele.

Auch sonst hat Lohbrügge Außergewöhnliches zu bieten: Von der Aussichtsplattform des 38 Meter hohen historischen Wasserturms „Der Sander Dickkopp“ kann man bei klarer Sicht bis nach Hamburg sehen.

Wer außerhalb von Lohbrügge Abwechslung sucht, kann die guten Verkehrsanbindungen nutzen: Vom S-Bahnhof Bergedorf aus benötigt man nur ca. 20 Minuten bis zum Hamburger Hauptbahnhof.

- 01 Freilichtmuseum Rieck Haus in Curslack  
21 Minuten mit dem Auto
- 02 Schloss Bergedorf, einzig erhaltenes Schloss im Hamburger Stadtgebiet, beherbergt heute das Museum für Bergedorf und die Vierlande  
38 Minuten Gehweg, 13 Minuten mit dem Auto
- 03 Historischer Wasserturm „Der Sander Dickkopp“  
14 Minuten Gehweg, 4 Minuten mit dem Auto

- 04 evangelisch-lutherische Kirche St. Petri und Pauli  
33 Minuten Gehweg, 12 Minuten mit dem Auto
- 05 Einkaufsstraße im Zentrum von Bergedorf  
33 Minuten Gehweg, 12 Minuten mit dem Auto
- 06 Nikolaifleet  
30 Minuten mit dem Auto
- 07 Speicherstadt  
32 Minuten mit dem Auto
- 08 Landungsbrücken mit Elbphilharmonie  
32 Minuten mit dem Auto



## Unsere Räumlichkeiten

Bei uns sind Sie nicht allein. Der gemütliche Veranstaltungsraum und unser Restaurant laden zu vielfältigen Begegnungen ein. Sie sind herzlich eingeladen an unseren Veranstaltungen teilzunehmen. Ruhe und Besinnung können Sie im schönen Andachtsraum des Hauses finden, in dem auch Gottesdienste gefeiert werden.

Sie können auch innerhalb der Einrichtung den Friseur, die Fußpflege, den Raum für Feierlichkeiten oder die Gartenanlage sowie die Terrasse des Restaurants nutzen.

Für größere Feierlichkeiten stehen Ihnen unser Veranstaltungsraum und das Restaurant nach Absprache zur Verfügung. Unsere Fachbegleitung unterstützt Sie gerne bei der Planung.

01 Begegnungsraum  
02 Friseur/Fußpflege  
03 Restaurant

04 Bibliothek  
05 Andachtsraum



## Wohnen mit Service – Übersicht:

**Neben der Kaltmiete für Ihre Wohnung entstehen Ihnen folgende Kosten:**

**Betriebskostenvorauszahlung – darin sind enthalten:**

- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst
- Müllbeseitigung
- Aufzug
- allg. Strom

**Nebenkostenvorauszahlung – darin sind enthalten:**

- Heizung, Warmwasser und Wasser

**Servicespauschale – darin sind enthalten:**

- Aktivprogramm und Veranstaltungsangebote
- Organisierte Ausflüge
- Beratungsangebote
- Malteser Hausnotruf\*<sup>1</sup>
- Dienstleistungen durch eine Fachbegleitung zu festen Tageszeiten
- Haustechniker-Kleinreparaturen (15 Minuten pro Monat)
- Fensterreinigung

**In der Kaltmiete sind nicht enthalten:**

- Strom
- Rundfunk-Gebühren
- Haftpflicht- und Hausratversicherung
- Telefon-, Internet- und TV-Anschluss

**Wahlleistungen mit zusätzlichen Kosten, die Sie in Anspruch nehmen können, sind:**

- Betreuung bei Pflegebedürftigkeit\*<sup>2</sup>
- Verpflegung im Restaurant des Hauses
- Technischer Dienst
- Gestaltung von Familienfeiern im Haus
- Reinigung der Wohnung
- PKW-Stellplatz, nach Verfügbarkeit

\*<sup>1</sup> Bei Vorliegen eines Pflegegrades und Antragstellung ist eine anteilige Kostenübernahme durch die Pflegekassen möglich.

\*<sup>2</sup> Bei Pflegebedürftigkeit erbringt ein externer ambulanter Dienst die notwendige Pflege und Betreuung. Bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen besteht ein Anspruch nach dem Pflegeversicherungsgesetz.

# Grundausstattung, Mietpreise und Grundrisse der Wohnungen

## Übersicht Grundausstattung

Jede Wohnung ist barrierefrei ausgestattet. Sie richten Ihre Wohnung mit Ihrem eigenen Mobiliar und persönlichen Gegenständen nach Ihrem individuellen Geschmack ein.

- Wohn- und Schlafbereich und Abstellraum sind mit Raufasertapete versehen.
- Das barrierefreie Duschbad/WC ist mit einer rutschhemmenden Bodenfliese ausgelegt. Die weitere Ausstattung besteht aus einem Waschbecken, WC, Kristallspiegel sowie einem Haltegriff und einer bodengleichen Dusche.
- Die Einbauküche ist mit Elektroherd, Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach und Spüle eingerichtet.
- Die Kunststofffenster sind isolierverglast und gewährleisten einen optimalen Schall- und Wärmeschutz.
- Telefon- und Internetanschluss sowie Anschluss für Radio- und Fernsehempfang sind vorinstalliert.
- Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner sind im Abstellraum vorhanden.
- Notruf des Malteser Hilfsdienstes ist in der Wohnung vorgesehen.
- Haupteingang mit Aufzug, Briefkasten und Klingelanlage.
- Das gesamte Gelände ist barrierefrei.



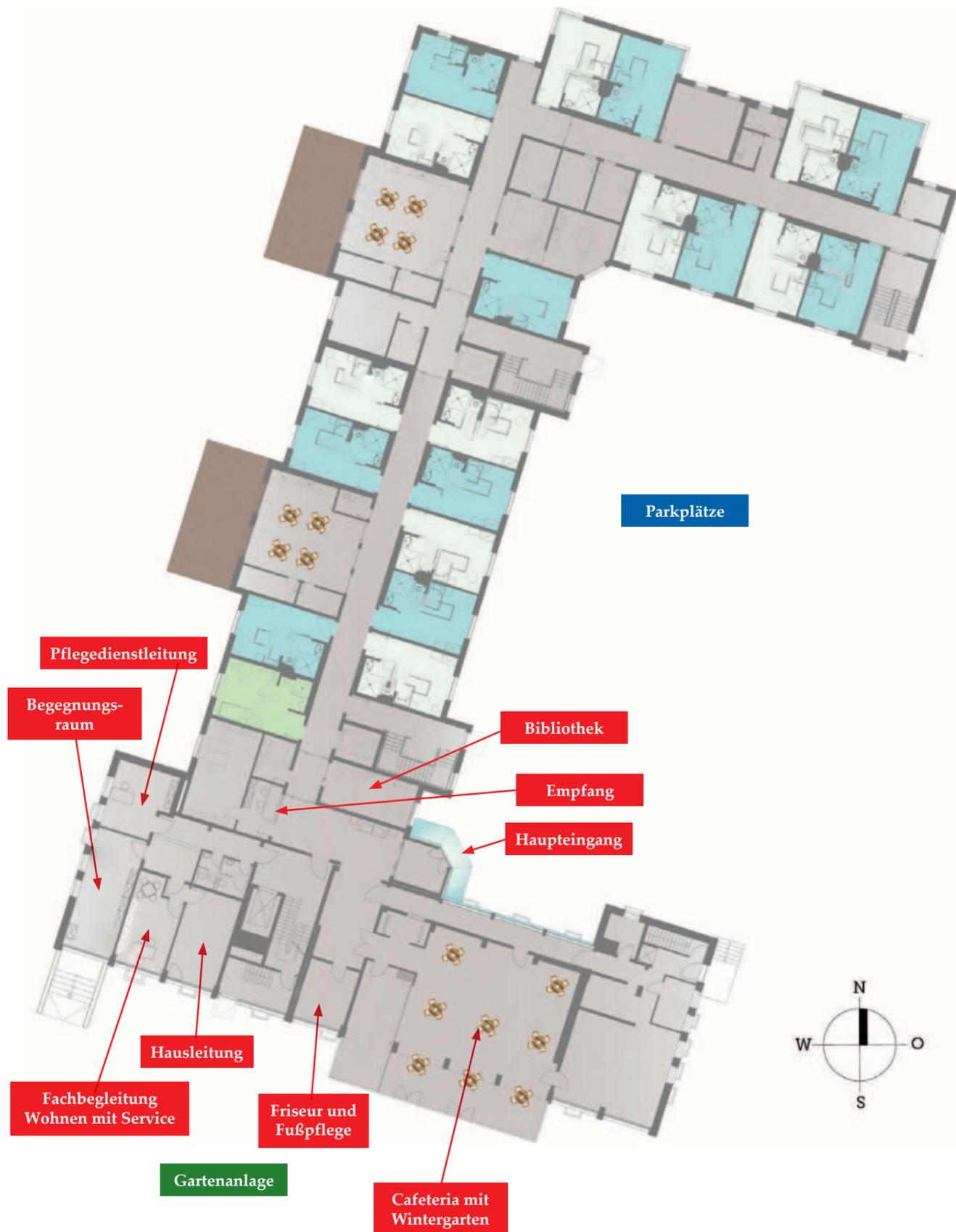
Wohnbeispiel mit Balkon

## So könnte Ihre Wohnung aussehen



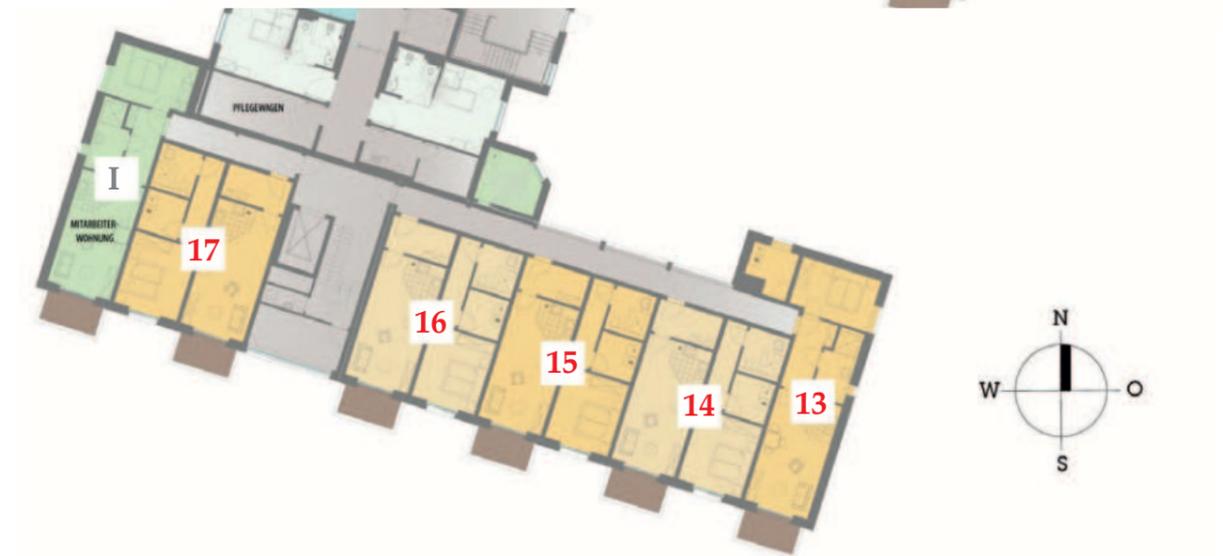
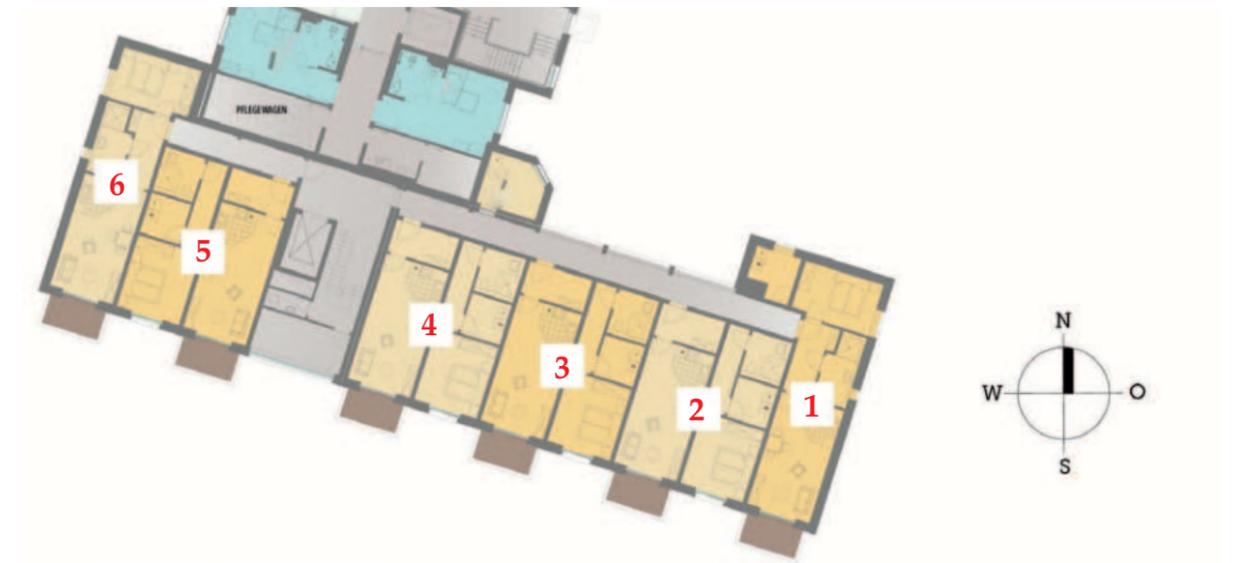
## Grundriss Erdgeschoss

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



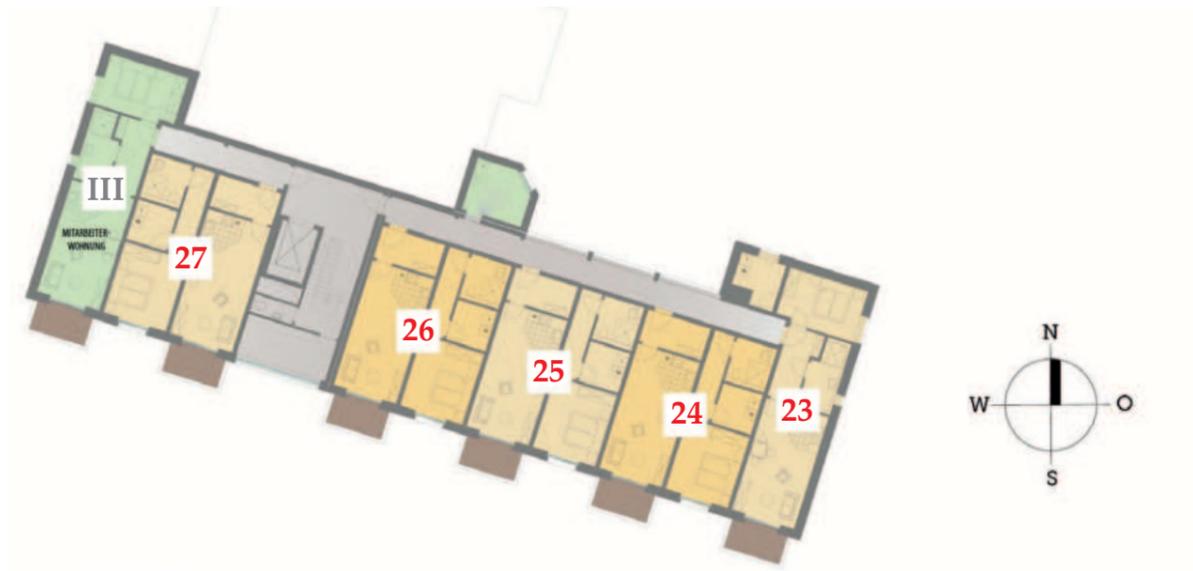
## Grundrisse 1., 2. und 3. Obergeschoss

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



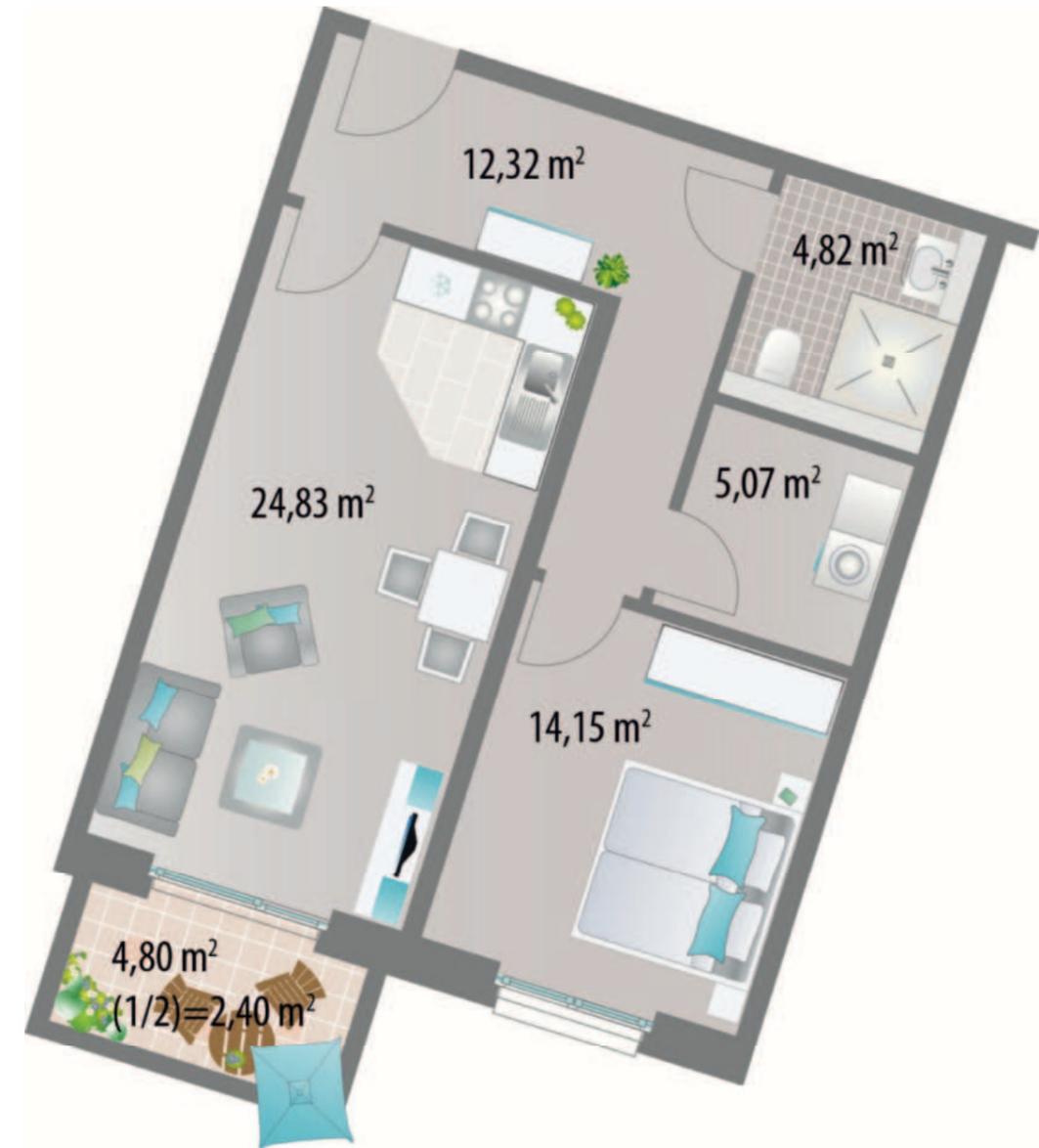
## Grundrisse 4. und 5. Obergeschoss

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



## Wohnungstyp A

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



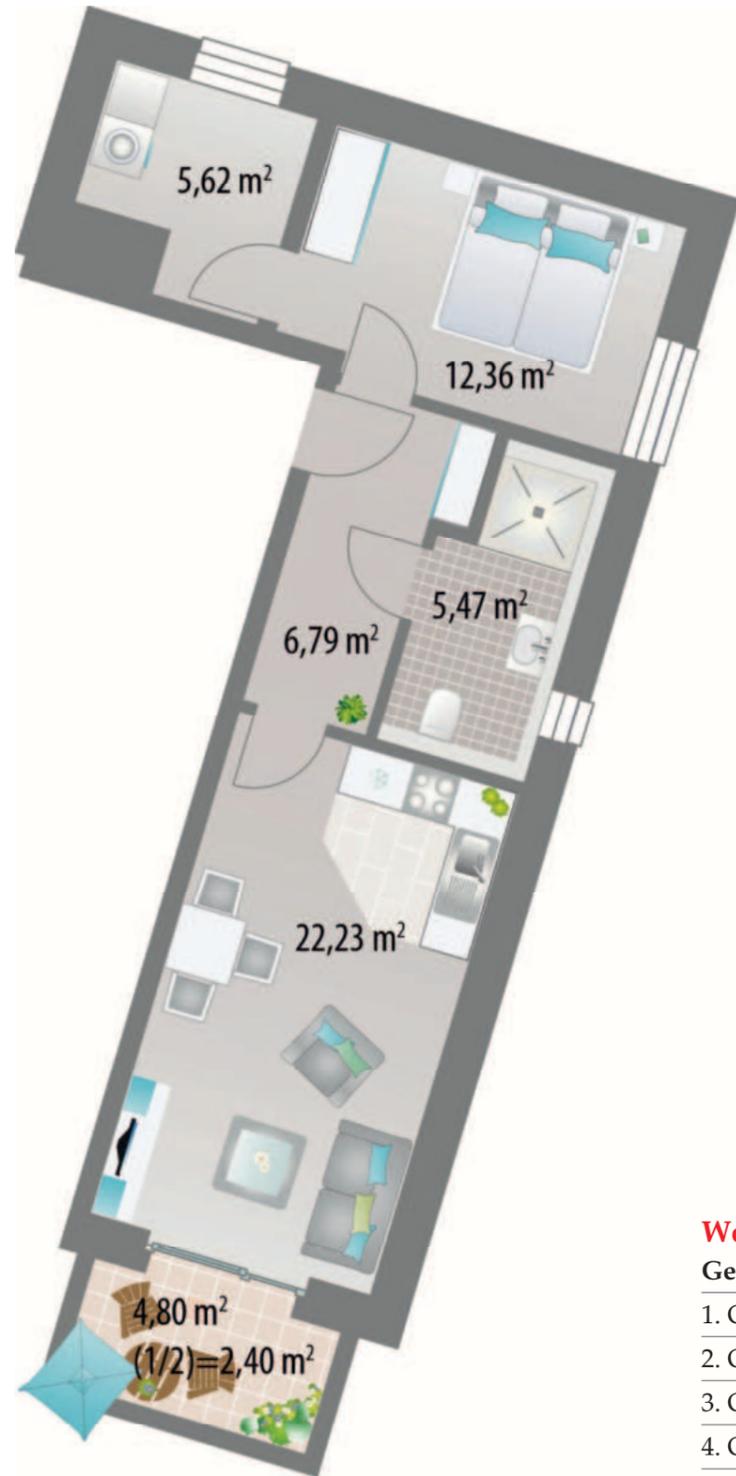
### Wohnungstyp A

Gesamtwohnfläche 63,59 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss	2, 3, 4, 5
2. Obergeschoss	8, 9, 10, 11
3. Obergeschoss	14, 15, 16, 17
4. Obergeschoss	19, 20, 21, 22
5. Obergeschoss	24, 25, 26, 27

## Wohnungstyp B

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



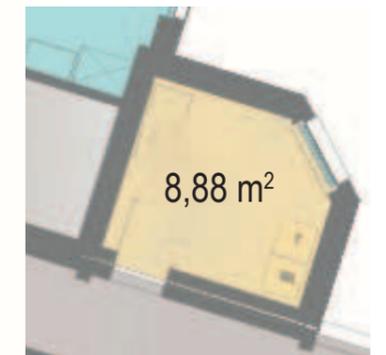
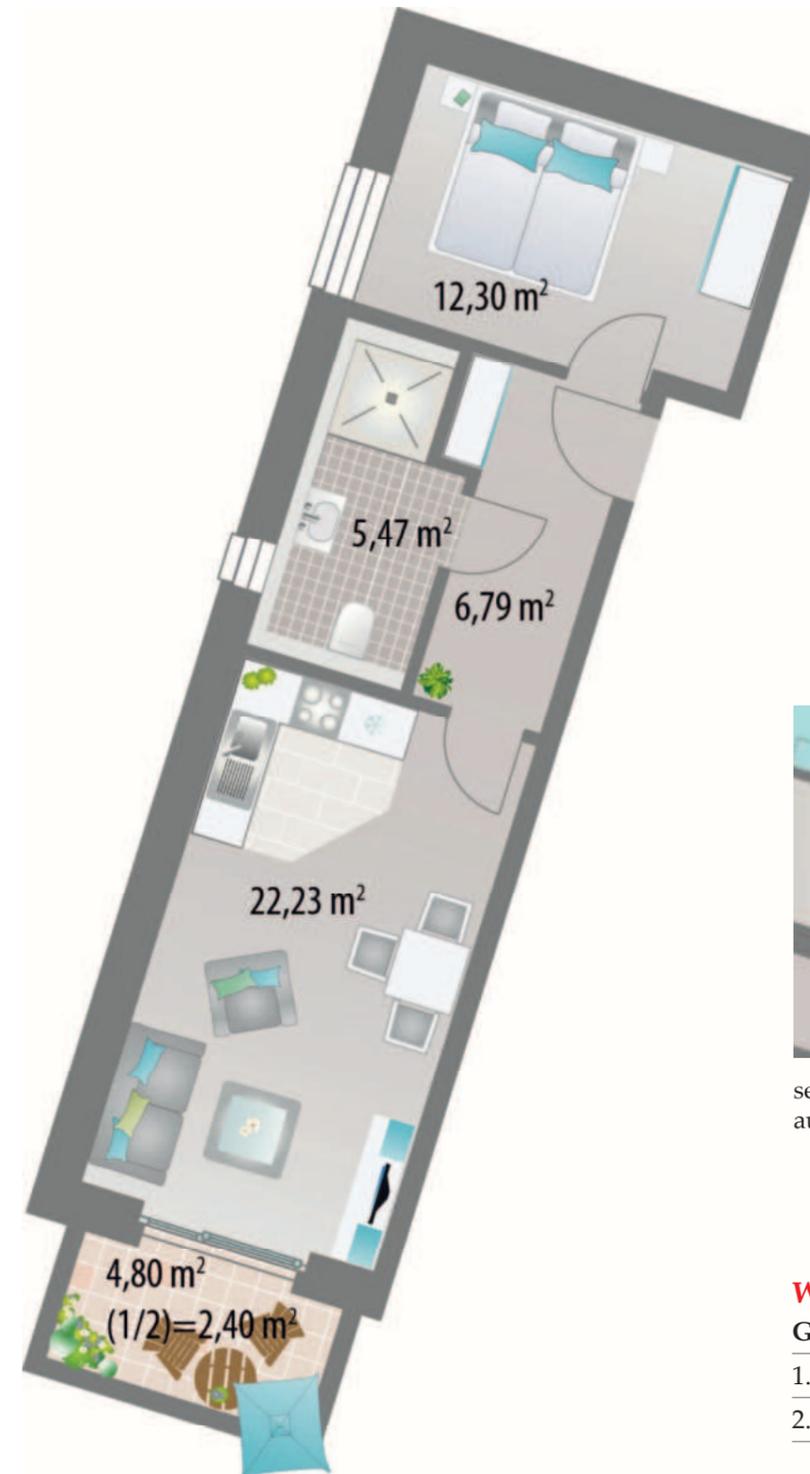
### Wohnungstyp B

Gesamtwohnfläche 54,87 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss	1
2. Obergeschoss	7
3. Obergeschoss	13
4. Obergeschoss	18
5. Obergeschoss	23

## Wohnungstyp C

(Architektenzeichnung ohne Gewähr)



separater Abstellraum  
auf der Etage

### Wohnungstyp C

Gesamtwohnfläche 58,07 m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss	6
2. Obergeschoss	12

**HERAUSGEBER** Malteser Wohnen & Pflegen gGmbH, Johannisstraße 22, 47198 Duisburg

**REDAKTION** Thomas Harazim, Christoph Rietzler, Elke Jahn-Engelbert, Anja Stremplat

**MEDIENGESTALTUNG** Stefan Lennackers

**FOTOS** Malteser Wohnen & Pflegen gGmbH, Andreas Köhring, Andreas Rambow, Claudia Timmann, Adobe Stock

**GRAFIKEN** Malteser Wohnen & Pflegen gGmbH, Sigrid Heyl & Pia Hopp GbR

**STAND** August 2024

Gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft.



# So finden Sie uns



Sie erreichen uns mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln: Haltestelle „Mendelstraße“ oder „Heidkampsredder“. (Stadtbuslinie 234)

PKW-Parkplätze stehen am Haus zur Verfügung.

## Rufen Sie uns an

Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an und stellen Sie uns Ihre Fragen. Wir informieren Sie gern.

Malteserstift St. Johannes XXIII.  
Bornbrook 7/11  
21031 Hamburg-Lohbrügge

### Ansprechpartnerinnen:

Anja Stremplat, Hausleitung  
Kathrin Ohl, Fachbegleitung  
Telefon 040 238010-0  
johannes-hamburg@malteser.org

Termine nach Vereinbarung

[www.malteserstift-johannes-xxiii.de](http://www.malteserstift-johannes-xxiii.de)