



BALTISCHER HOF

— Aparthotel Boltenhagen —

## BALTISCHER HOF INHALT

Einleitung .....	03
Entwicklung Immobilienmarkt Boltenhagen .....	04 - 05
Landkreis Nordwestliches Mecklenburg .....	06 - 07
Ostseebad Boltenhagen .....	08 - 13
Unsere Immobilie: Aparthotel "Baltischer Hof" .....	14 - 17
Touristische Vermietung: „Novasol A/S“ .....	18 - 19
Wellness-Bereich .....	20 - 21
Gastronomie .....	22 - 23
Architektur .....	25
Grundstückslageplan .....	26 - 27
Ansichten .....	27 - 29
Einrichtung .....	30 - 37
Grundrisse Ferienapartments	
Geschossgrundrisse .....	38 - 41
Einzelgrundrisse Apartments .....	42 - 79
Tiefgarage .....	80 - 81
Baubeschreibung .....	84 - 89
Ausstattung .....	90 - 93
Teileigentum Lobby und Restaurant .....	96 - 97
Beschreibung des Geschäftsmodells .....	98
Steuerliche Betrachtungsweisen .....	99 - 100
Chancen und Risiken .....	101 - 103
Impressum	106



INVESTIEREN UND GENIESSEN - IHRE GELDANLAGE SOLLTE  
GENAUSO GUTE PERSPEKTIVEN HABEN:

## FERIEN-APARTMENTS IM SEEBAD BOLTENHAGEN MIT HOTELSERVICE & PROFESSIONELLEM VERMIETUNGSKONZEPT

Die Wellen plätschern, kaum hörbar. Der Blick geht weit hinaus. Das Meer glitzert in der Mittagssonne, über dem strahlend weißen Strand tanzen bunte Drachen, die Luft duftet nach Salz - Ferienglück an der Ostsee. So soll es sein. Millionen Menschen zieht es jedes Jahr an die mecklenburgische Küste. Eine der attraktivsten Adressen für Urlauber und Investoren ist das Seebad Boltenhagen.

Seit über 100 Jahren ist die Strandschönheit Sehnsuchtsort für Sommerfrischler aus den Metropolen Hamburg und Berlin und Großstädten wie Lübeck, Wismar und Rostock. Jetzt hat sich Deutschlands drittältestes Ostseebad frisch herausgeputzt. Mit dem Baltischen Hof erwartet Sie demnächst ein exklusives Apartment-Hotel mit 69 Apartments, Restaurant, Lobby, Saunabereich, deren Vermietung ein international renommierter Vermittler sicherstellt. So haben auch Investoren beste Perspektiven.

## TOURISMUS WEITER IM AUFWIND

Alter Glanz und neue Größe – der Tourismus im Landkreis Nordwestmecklenburg boomt an allen Ecken und Stränden.

Im Jahr 2017 verzeichnete das Land 2.158.967 Gästeankünfte. Die Hotels mit einer Spitzenauslastung von 70% (Durchschnitt 50%) haben einen wesentlich höheren Wert als die Ferienwohnungen mit bis zu 50% Spitzenauslastung (Durchschnitt 28,4%).

Die durchschnittliche Auslastung ist im Seebad Boltenhagen höher als im gesamten Landkreis Nordwestmecklenburg.

## DYNAMISCHER IMMOBILIENMARKT

Parallel zum Tourismus entwickelt sich der Immobilienmarkt äußerst dynamisch.

Das Interesse an Tourismus-Immobilien hat mehrere Gründe: Einerseits zieht es die deutschen Urlauber wieder verstärkt an die heimatischen Strände.

Andererseits gibt es wenig Alternativen, sein Vermögen vergleichbar sicher anzulegen. Zudem befinden sich die Zinskosten für Immobiliendarlehen auf einem historisch niedrigen Stand.

## BOLTENHAGEN HAT POTENZIAL

Boltenhagens herausragende Chancen haben in den letzten Jahren bereits viele Investoren erkannt.

Das Seebad gehört mittlerweile zu den Top 5 Standorten an der mecklenburgischen Ostseeküste. Die Gäste kommen überwiegend aus Deutschland, aber auch aus den Niederlanden, Schweden, Dänemark, Österreich und der Schweiz. Diese herausragende Position soll vom Strand über Ortsbild und Verkehr bis zu den touristischen Einrichtungen gefestigt und ausgebaut werden.



OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

TOURISTISCHES PARADIES  
AUF GANZER LINIE.  
UND UNTERM STRICH.





NORDWESTLICHES MECKLENBURG

## WUNDERLAND AHOI.

---

Typisch nordwestliches Mecklenburg: Stolze Schlösser und prächtige Herrenhäuser, an deren Zufahrten knorrige Eichen Spalier stehen. Barocke Gärten, in denen die Seele aufblüht. Verträumte Hügellandschaften, in denen sich Fuchs und Hase gute Nacht sagen. Weitläufige Auen-, Felder- und Parklandschaften, Äcker und Rapsfelder, die in sanft geschwungene Horizonte münden.

Ach, Sie hatten in erster Linie an Wellen und Meer gedacht? An weite, weiße Strände und maritime Lebensfreude? An Schwimmen und Segeln? Wildromantische Steilküsten, malerische Orte und Häfen mit charmanter Bäderarchitektur? Keine Sorge, das gibt es hier an der nordwestmecklenburgischen Ostseeküste selbstverständlich noch immer.

Aber im romantischsten Winkel Mecklenburgs dürfen Sie ruhig etwas mehr erwarten. Ein Wunderland mit Weitsicht. Für Entdecker. Für anspruchsvolle Genießer. Und Investoren, die all das zusammen sind.

## KURZ & FÜNDIG

- » Übernachtungen im Jahr 2017: 915.000
- » Feinsandiger Ostseestrand: 60 m Luftlinie vom Dünenweg
- » Restaurants und Cafés: ca. 100m entfernt
- » Seebrücke, Stadtkern mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und Kurpark: ca. 100 m entfernt
- » Ortszugehörige Sandstrandlänge: 5 km
- » Yacht-Marina Boltenhagen für die Segler unter Ihnen
- » Mildes Reizklima
- » Strandyoga





BOLTENHAGEN

## LOGENPLATZ AM OSTSEESTRAND.

---

Strand macht glücklich. Boltenhagens Strand macht euphorisch. Wenn Sie auf der 280 Meter langen Seebrücke stehen, werden Sie staunen: strahlendes Weiß soweit das Auge reicht. Fünf Kilometer feinsten Puderzuckersand. Wahnsinn! Am Horizont wippen Segelboote als kleine weiße Dreiecke auf und ab.

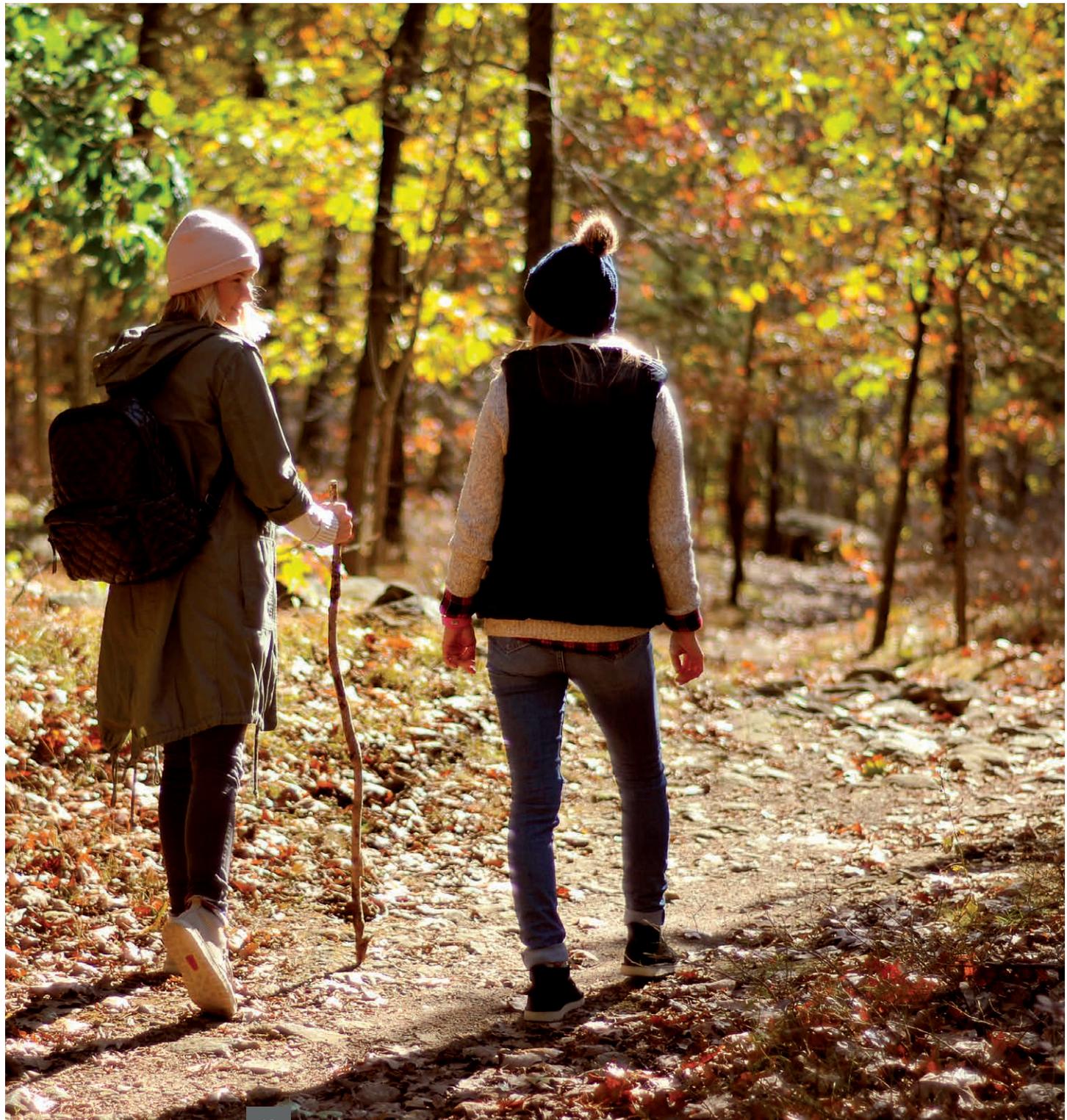
Bereits 1803 entdeckte Graf Bothmer dieses Paradies für sich und seine Familie. Das war das Geburtsjahr für das zweitälteste Seebad Mecklenburgs. Bald zog es auch Berlins Schöne und Reiche an den Ostseestrand.

Doch mit der deutschen Teilung versank Boltenhagen im Dornröschenschlaf, was dem Ort die schlimmen Bausünden der 1960er Jahre ersparte. In den letzten Jahren wurde die Strandschönheit mit viel Liebe und Geld wieder wachgeküsst. Heute ist der 2400-Seelen-Ort eine der attraktivsten Adressen an der mecklenburgischen Küste.

Die besondere Strandlage mit dem anspruchsvollen Umfeld hat Seltenheitswert. Elegante Yachten ankern in der neuen Marina Weiße Wiek. An der Uferpromenade und am Kurpark verbreiten aufwendig restaurierte Häuser im Stil alter Bäderarchitektur den Charme vergangener Tage. Das traditionsreiche Seeheilbad bietet alles außer Langeweile.

## AUF DIE ENTSPANNTE TOUR

*Fahrradurlaub liegt im Trend: Die Nebensaison ist die ideale Zeit, das romantische Hinterland mit einer guten Portion Rückenwind zu erkunden. Ständig werden Radwege weiter ausgebaut und neu angelegt, Fahrräder, Pedelecs und E-Bikes gibt es vor Ort. Die Sonne taucht die alten Alleen und hügeligen Felder in ihr warmes Licht und die Naturschutzgebiete Tarnewitzer Huk und Klützer Winkel sind die Ruhe selbst. Entlang der Redewischer Steilküste geht es zu alten Kirchen und herrschaftlichen Gutshäusern.*





BOLTENHAGEN

## NATUR UND FREIZEIT HABEN IMMER SAISON

---

Herbst an der wildromantischen Steilküste. Eine frische Brise wirbelt durchs Haar, bläst den Kopf frei von Sorgen. Vom Lärm und Getriebe der Großstadt ist nichts mehr zu spüren. Sie suchen Muscheln, versteinerte Seeigel, Bernstein und finden... sich selbst. Vor allem Naturliebhaber genießen Boltenhagens Schönheiten jenseits der Hauptsaison. Müßiggänger flanieren über die Promenade, vorbei an Cafés, kleinen Geschäften, klassischen Villen und Häusern in liebevoll restaurierter Bäderarchitektur. Leise perlt geschmackvolle Musik aus einem Restaurant. In der Marina liegen bis zu 290 schnittige Segelyachten und Motorboote vor Anker.

Alles ist entspannt. Ruhe! Herrlich!

Oder Sie werden aktiv: Wandern, Reiten, Yoga. Schnuppertauchen in der Ostsee, Klettern im Kletterpark mit Ostseeblick und Golf sind nur einige der zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die Sie in Boltenhagens Umgebung finden. Nur wenige Kilometer weiter feiert in der altherwürdigen Hansestadt Wismar die große Kultur ein Fest.



## KLEINER URLAUBS-VORGESCHMACK

### Boftenhagener Dorsch in Senfsauce

#### Zutaten

- » Salz, 40 g Langkornreis
- » 4 (ca. 200 g) Stangen grüner Spargel
- » 2 (200 g) Dorsch-Kotelett
- » 2 TL (5 g) Öl, Pfeffer, 1 Zwiebel
- » 2 EL (20 g) stichfeste saure Sahne
- » 1-2 TL körniger Senf
- » gehackter Dill

#### Zubereitung

1. 1/8 l Salzwasser aufkochen. Reis darin zugedeckt bei schwacher Hitze ca. 20 Minuten ausquellen. Spargel ca. 10 Minuten in der Pfanne mit Olivenöl anbraten.

2. Dorsch im heißen Öl pro Seite 5-6 Minuten braten, würzen. Zwiebel schälen, in Ringe schneiden, kurz mitbraten. Sahne und Senf verrühren, würzen. Anrichten, mit Dill bestreuen, hmmmh!





HOHE FERIEQUALITÄT, STARKER ERLEBNISFAKTOR

## BOLTENHAGEN? SCHMECKT MIR!

Kräftige Farben, Wellenrauschen, Düfte und feinsten Geschmack. In Boltenhagen werden alle Sinne verwöhnt. Zeit zum Aufatmen. Zeit, die Nase in den würzigen Seewind zu halten: die perfekte Aromatherapie für lufthungrige Großstadtseelen. Doch so viel frische Luft macht hungrig.

Für Gaumenfreuden braucht Boltenhagen keine Gourmettempel. Im beschaulichen Tarnewitzer Fischerreihafen schaukeln kleine Kutter vor roten Fischerhütten, die meisten Fischer halten eine lange Familientradition aufrecht. Täglich ziehen sie Dorsch, Butt, Hornhecht & Co. an Land, der frische Fang wird in den gemütlichen Restaurants nach alter Tradition veredelt.





BALTISCHER HOF, OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

## DAS UPGRADE FÜR GENIESSER UND INVESTOREN

---

Boltenhagen, Dünenweg 3. Perfekte Lage. Das Aparthotel „Baltischer Hof“ ist die neue Wohlfühl-Adresse für Investoren, die Genießer sind. Und umgekehrt. Nichts als die endlose Weite des Meeres vor Augen. Klar. Frisch. Entspannend. Der perfekte Ort, dem Alltagschaos zu entfliehen und den Sinnen eine Auszeit zu gönnen.

Dazu passt der klare Chic des Aparthotels. Es interpretiert die klassische Bäderarchitektur mit moderner Leichtigkeit und pragmatischer Eleganz.

Die 69 Apartments mit insgesamt 150 Betten sind geschaffen für einen entspannten Urlaub. Das ausgewählte Interieur sorgt für behagliche Atmosphäre.

Wäre das Aparthotel „Baltischer Hof“ ein Mensch, so würde man sich in seiner Gegenwart sofort wohlfühlen. Insgesamt 10 Apartments im Erd- und Obergeschoss sind barrierefreie, wobei zwei Apartments rollstuhlgerecht ausgeführt werden.

Jedes Apartment erhält einen direkten Zugang in den Außenbereich, Terrassen im Erdgeschoss, Balkone und Dachterrassen in den Obergeschossen. Im Erdgeschoss entsteht neben der Lobby ein Restaurant. Im Dachgeschoss und darüber befinden sich großzügige Wellness-Apartments mit Saunabereich im Bad. Für das Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit ca. 73 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

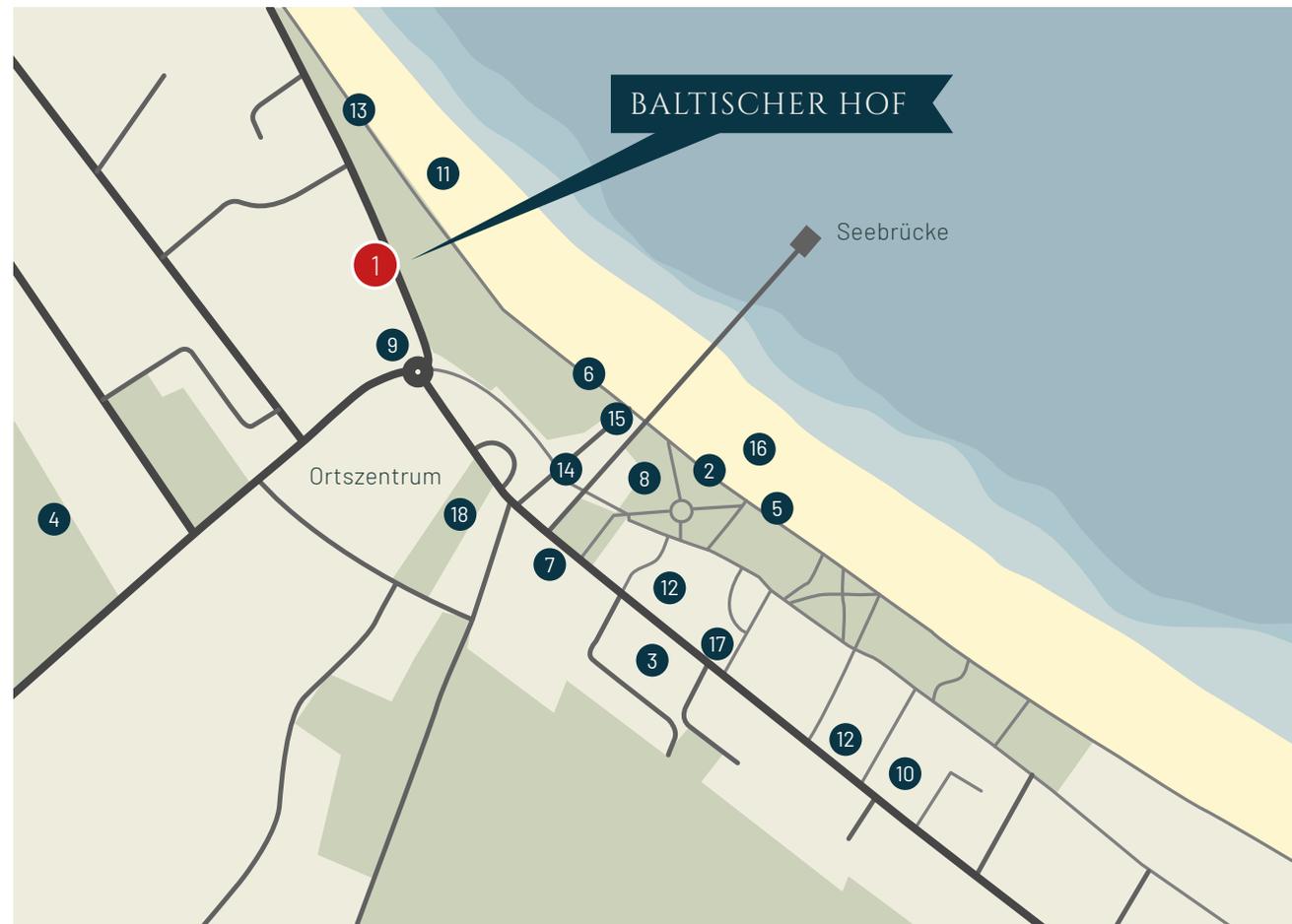
BALTISCHER HOF  
DÜNENWEG 3  
OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

WILLKOMMEN IM APARTHOTEL  
„BALTISCHER HOF“

*In unserer hektischen Welt sind Oasen mit hoher Lebensqualität äußerst begehrt. Sie treten aus dem Aparthotel, schlendern durch den parkähnlichen Garten und den läuschigen Küstenwald, leise raschelt ein sanfter Wind in den Blättern. Zeit zum Aufatmen und Durchatmen. Bis zum Puderzuckerstrand sind es nur ein paar Schritte. Leichtigkeit liegt flirrend in der Luft. Der Alltag? Lichtjahre entfernt. Vergessen. Verweht.*

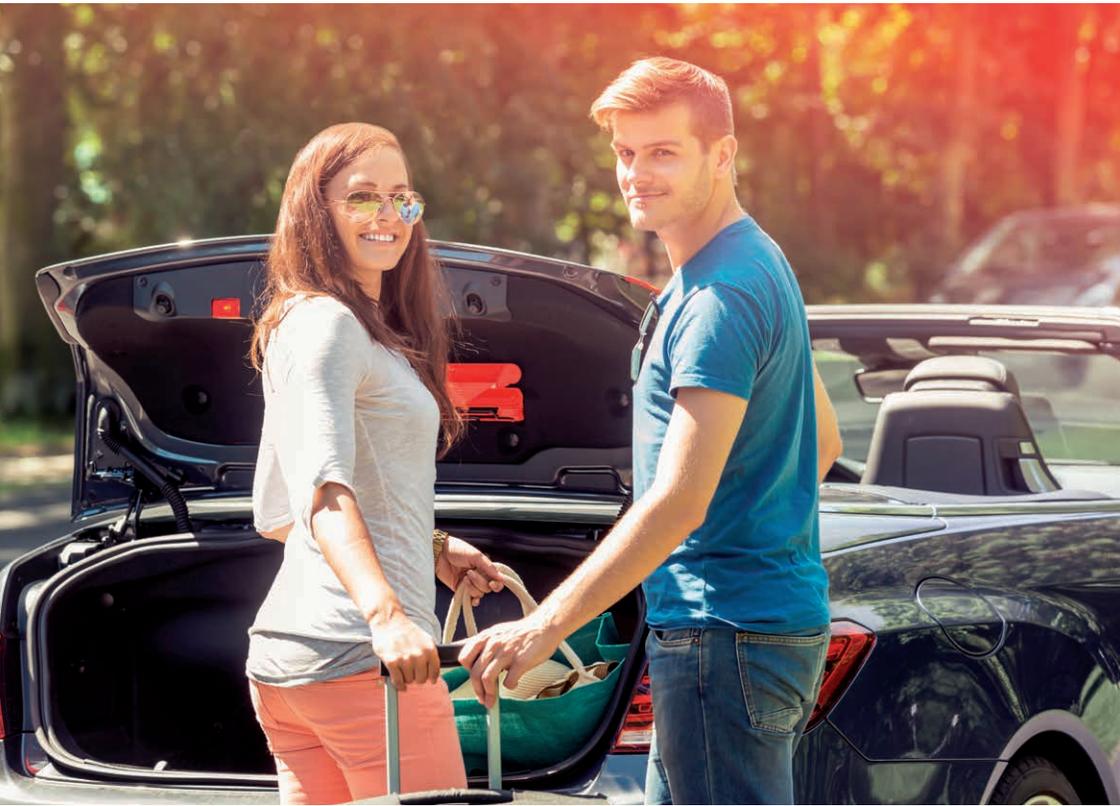
# DIE LAGE IST AUSGEZEICHNET

Gepflegte Gartenanlage, feinsten Sandstrand, Natur und Urlaubsglück mit dem Charme eines kleinen Küstenortes: Besser könnte das Aparthotel "Baltischer Hof" kaum liegen. Alles ist übersichtlich. Alles ist entspannt. Alles ist da. Bis zur Seebrücke, den Restaurants, Geschäften oder dem Kurpark sind es nur wenige Schritte.



## Ortsüberblick Boltenhagen

- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 1. "Baltischer Hof"        | 10. Buddelschiffmuseum       |
| 2. Kurpark                 | 11. Strandkorbvermietung     |
| 3. Einkaufen               | 12. Fahrradverleih           |
| 4. Geldautomat             | 13. Restaurant "Deichläufer" |
| 5. Restaurant „Zur Düne“   | 14. Post                     |
| 6. Restaurant „Hellas“     | 15. Restaurant "Lesehalle"   |
| 7. Kurverwaltung           | 16. Bar "Östseelounge"       |
| 8. Konzertgarten / Kurpark | 17. Apotheke                 |
| 9. Café                    | 18. Café "Pralinchen"        |





# NOVASOL A/S

IST, WENN AUCH INVESTOREN RELAXEN KÖNNEN

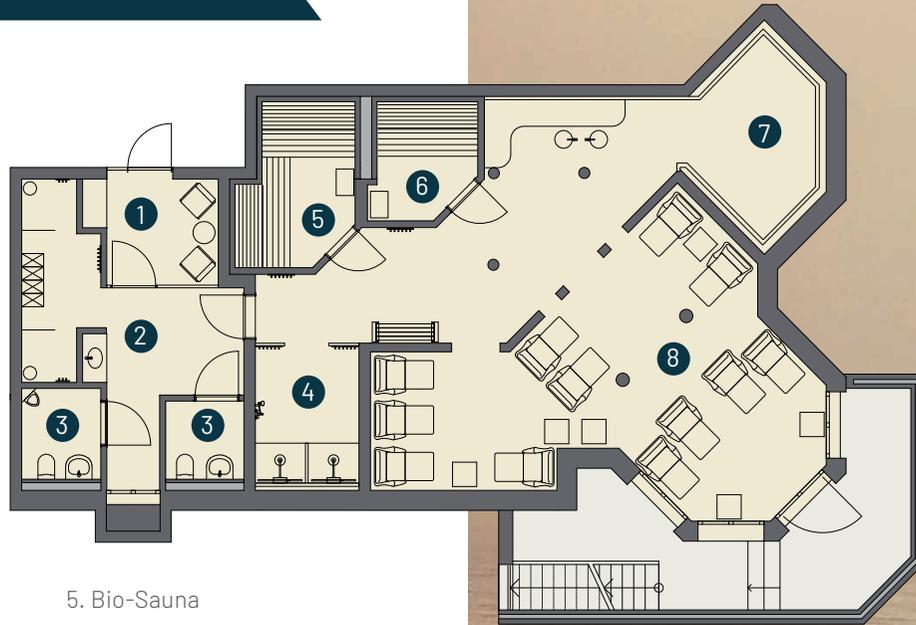
---

Machen Sie es sich bequem. NOVASOL A/S ist Ihr erfahrener Sich-um-alles-Kümmerer, professionell in Vermarktung, Vermietung und Verwaltung von Ferienimmobilien. Reinigung und Wartung greifen sauber ineinander. Sie können sich beruhigt zurücklehnen.

Mit dem Erwerb einer Immobilie im Aparthotel Baltischer Hof, treten Sie in einen Rahmenvertrag mit einem international erfahrenen Vermittler von touristisch genutzten Immobilien ein. So profitieren Sie von dessen hervorragendem Service und Management für eine möglichst hohe Auslastung.

NOVASOL A/S steht für internationale Vermarktung, eng getaktete Vermietung und hochprofessionelle Verwaltung.

Alle Apartments des Aparthotels „Baltischer Hof“ werden gleichberechtigt vermarktet und vermietet. NOVASOL A/S verfolgt eine nachhaltige, einheitliche Preispolitik für den Baltischen Hof, mit dem Ziel perfekter Wertigkeit, Rentabilität und einem effektiven Return-on-Investment. Das Unternehmen verspricht professionelle Verwaltung und maximale Service-Qualität für Ferien-Gäste; Ziel ist der schnelle Aufbau von Stammgästen und optimale Mund-Propaganda.



- 1. Entrée
- 2. Umkleide
- 3. WCs
- 4. Dusche
- 5. Bio-Sauna
- 6. Finnische Sauna
- 7. Schwall-Dusche
- 8. Ruheraum

### PRIMA KLIMA

Auszug aus dem amtlichen Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes:

*„Das Klimagutachten stellt fest, dass im Raum Ostseebad Boltenhagen, bedingt durch das Zusammenspiel von Schön- und Reizfaktoren verschiedenster Intensität, gute Voraussetzungen zur Durchführung von erfolgsversprechenden Klimakuren gegeben sind. ...Die Prädikatisierung von Boltenhagen als Seeheilbad wird aus meteorologischer und bioklimatischer Sicht befürwortet.“*





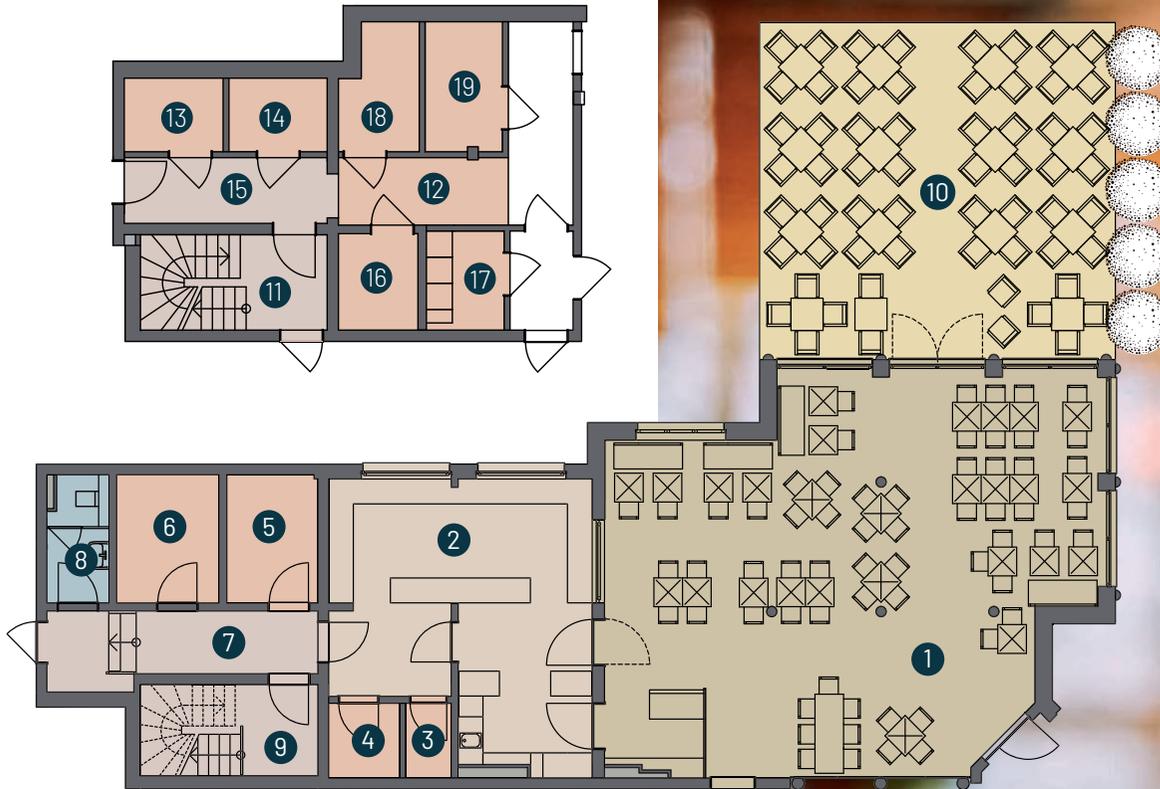
## WELLEN & WELLNESS

Weg mit dem Stress, Zeit für Körper, Geist und Seele. Die Nachfrage nach Wellness-Urlaub wächst kontinuierlich. Boltenhagen und das Aparthotel „Baltischer Hof“ sind hierfür wie geschaffen.

In seinem amtlichen Klimagutachten bescheinigt der Deutsche Wetterdienst dem Seeheilbad aus meteorologischer und bioklimatischer Sicht ideale Voraussetzungen für einen erholsamen Entspannungsaufenthalt: Die gesunde Seeluft, ausgezeichnete Wasserqualität und eine unberührte Naturlandschaft tragen ihren Teil dazu bei. Hinzu kommt die außergewöhnlich hohe Sonnenscheindauer von ca. 1.700 Stunden pro Jahr.

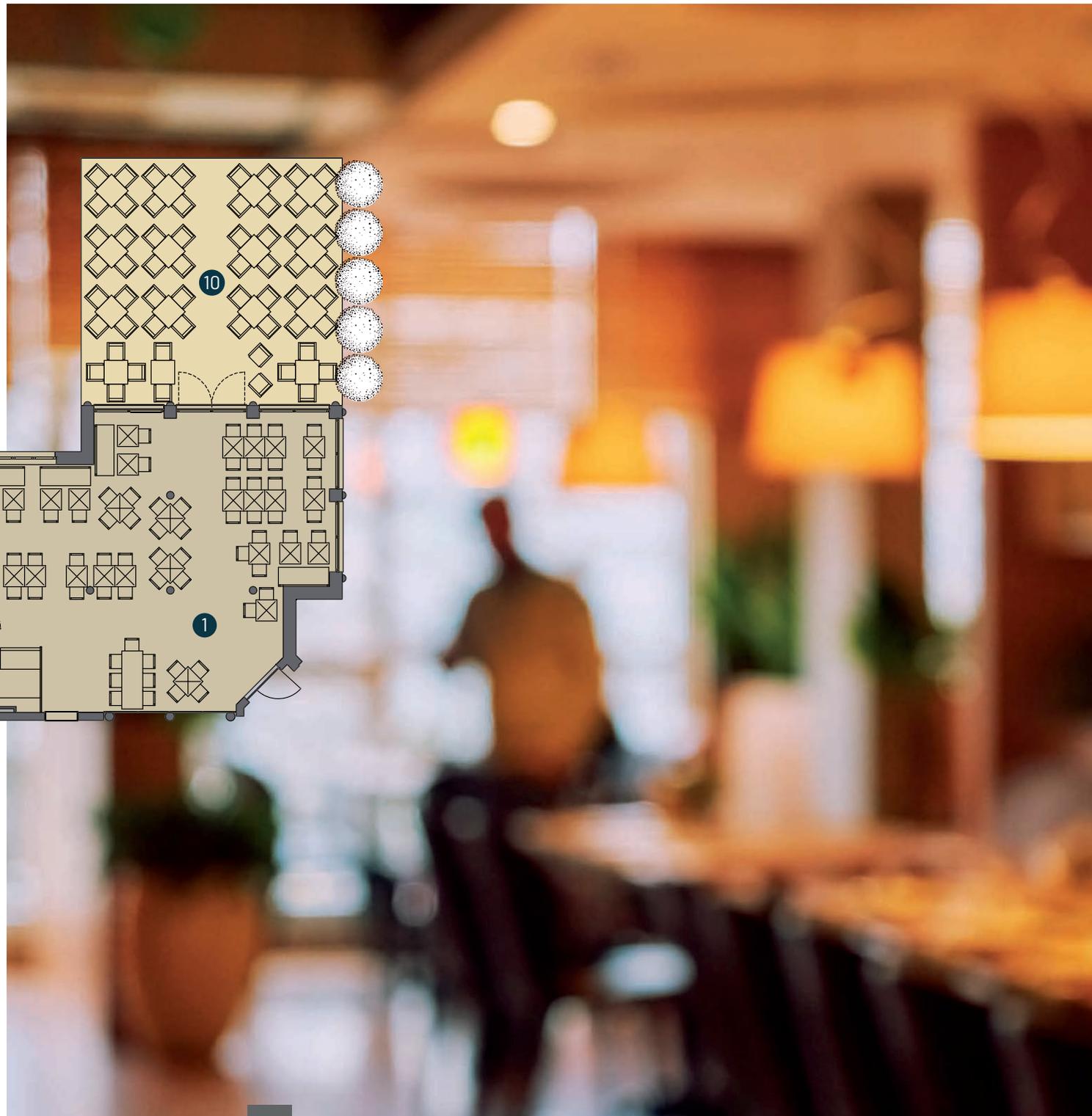
Im Aparthotel „Baltischer Hof“ genießen Sie alle Annehmlichkeiten des Wellness-Bereichs. Lassen Sie sich von der wohligen Wärme der finnischen Sauna einhüllen, feine ätherische Öle sind Balsam für die Seele, Schwallduschen wecken die Lebensgeister, warme und kalte Fußbäder bringen den Kreislauf in Schwung. Zu guter Letzt gönnen Sie sich eine Auszeit im liebevoll ausgestatteten Ruhebereich. Zeit für Sie.

## DIE GASTRONOMIE



- |                 |                  |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
| 1. Restaurant   | 8. WC Personal   | 15. Flur         |
| 2. Küche        | 9. Treppe Keller | 16. Getränke     |
| 3. Lager I      | 10. Terrasse     | 17. Müll         |
| 4. Lager II     | 11. Trh. Küche   | 18. Kühlzelle I  |
| 5. Getränke     | 12. Flur         | 19. Kühlzelle II |
| 6. Lebensmittel | 13. Lager I      |                  |
| 7. Flur         | 14. Lager II     |                  |

- » 70 Sitzplätze innen
- » 60 Sitzplätze außen
- » Frühstücksservice
- » Öffentlicher Restaurantbetrieb





DAS RESTAURANT IM APARTHOTEL „BALTISCHER HOF“

## AUGENSCHMAUS UND GAUMENFREUDE

---

Viele erfolgreiche Investoren folgen ihrem Bauchgefühl. Die Entscheidung für das Aparthotel „Baltischer Hof“ könnte eine besonders gute Bauchentscheidung sein. Denn für die meisten Menschen ist der kulinarische Genuss unverzichtbare Ingredienz eines erholsamen Urlaubs.

Das Restaurant des Aparthotels „Baltischer Hof“ bietet gepflegte Gastlichkeit in geschmackvollem Ambiente. Begrüßen Sie den Tag mit einem köstlichen Frühstück. Mittags ein Snack? Oder doch lieber das Menü à la carte? Und am Abend mit einem kleinen vinologischen Schatz auf einen unvergesslichen Tag anstoßen. Urlaub perfekt.

Das Aparthotel „Baltischer Hof“: Zeit zum Genießen. Mondäne Souveränität.

ANSICHTEN UND GRUNDRISSE



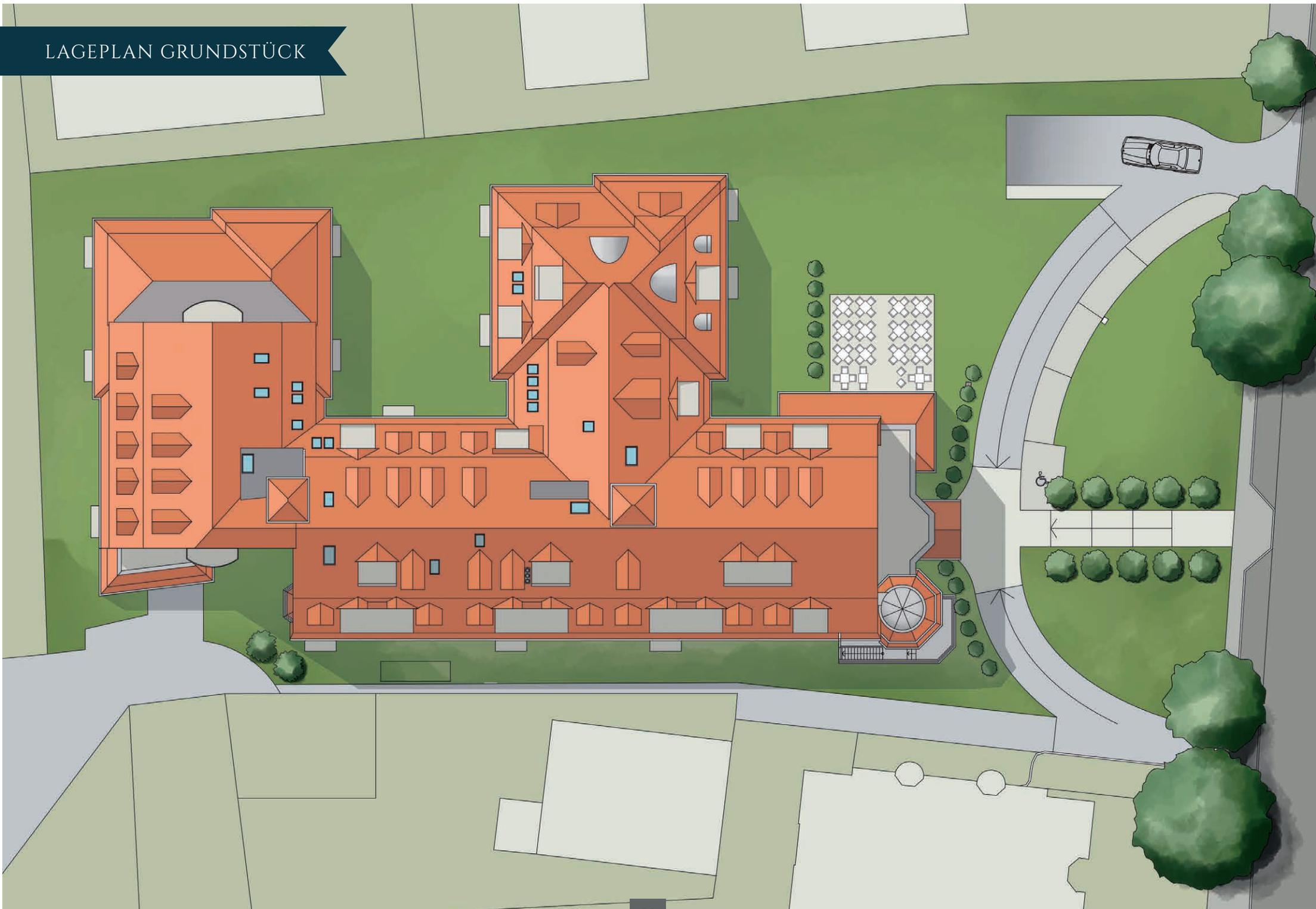
DIE ARCHITEKTUR

# KLASSISCHE SCHÖNHEIT, ZEITGEMÄSS INTERPRETIERT

---

Der erste Blick zeigt: Hier stand Boltenhagens Bäderarchitektur Pate. Trotzdem ist das Aparthotel „Baltischer Hof“ mehr als eine Reminiszenz an vergangene Zeiten. Mit dem feinen Gespür für den eleganten klassischen Stil übersetzten die Architekten die traditionelle Formensprache in ein modernes Konzept. Jedes der Apartments bietet Intimität und höchsten Komfort. Jedes Detail ist ein souveränes Statement.

Investieren Sie in Sachwerte mit hohem bautechnischem Anspruch und eine touristische Entwicklung mit Lebenslust und Urlaubslaune.







NW Ansicht Nordwesten



SW Ansicht Südwesten



NO Ansicht Nordosten



SO Ansicht Südosten



DIE EINRICHTUNG

# EINLADUNG ZUM ES-SICH-GEMÜTLICH-MACHEN

## **Wohnen mit Wohlfühl-Faktor**

„Hier kannst mit Freunden zusammen sein oder auch für dich allein. Hier kannst du verliebt sein. Hier kannst du aufdrehen und abschalten. Lass dich fallen. Beispielsweise in den herrlich bequemen Sessel. Ein Klick auf den Lichtschalter: Gemütlichkeit ist angeknipst. Mach es dir bequem. Mach dein Ding.“ Und wie ein guter Freund nehmen unsere Einrichter Rivièra Maison und Dodenhof gelegentliche Launen nicht krumm, sondern begrüßen Sie immer wieder frisch und aufgeräumt. Jeder Tag ein Wohlfühltag.

Morgens aufgeweckt, abends ganz entspannt: unsere ausgesuchten Farben sind echte Wohlfühl-Wundermittel. Im Zusammenspiel mit der Einrichtung bringen sie frischen Stil und charmante Eleganz auf den Punkt. Warmes Weiß und gebrochenes Blau harmonieren mit der sinnlichen Qualität der hochwertigen Naturmaterialien. Lichte Farben erzeugen eine angenehme Stimmung und verleihen dem Wohnraum ein besonderes Flair und eine ganz persönliche Note.

## **Rivièra Maison:**

### **Harmonie, Wärme und natürliche Exklusivität**

Kühles Hotel-Design? Von wegen! Könnten diese Apartments reden, würden sie den Gast mit einer Umarmung begrüßen: „Willkommen zu Hause. Die bekannte Möbelmarke Rivièra Maison verbindet das Savoir-vivre der französischen Mittelmeerküste mit der Noblesse Neu Englands. Die leicht rustikale Ästhetik schafft eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Alles wirkt authentisch, elegant und ist dennoch strapazierfähig.

Die meisten Möbel und Accessoires von Rivièra Maison sind Unikate und werden in ausgesuchten Werkstätten mit viel Fingerspitzengefühl von Hand gefertigt. Streichen Sie über die Oberflächen der Hölzer oder Textilien und spüren Sie die entspannte Natürlichkeit. Jedes Stück hat eine sehr persönliche Note. Dieser Einrichter ist nicht nur eine Möbelmarke, sondern ein Lebensstil für Menschen mit Gefühl für Wohnlichkeit.

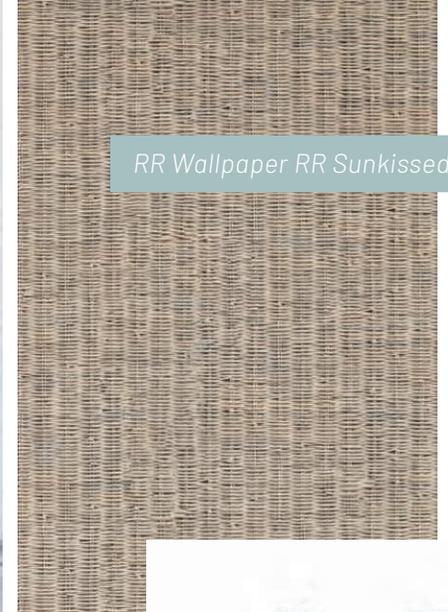
ENTRÉE



Die Dekorationsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil der Einrichtung.



RR Umbrella Organiser



RR Wallpaper RR Sunkissed



Driftwood Coffee table 45 x 90cm



Industrial Hat Hook

DAS GUTE GEFÜHL  
ZU HAUSE ZU SEIN



Wessex Dining Chair, Pellini Camel



Waverly Dining Arm Chair, Pellini Camel



Chateau Belvedere Winetable



Breton Hanging Lamp



## GENIESSEN MIT GESCHMACK

Die Dekorationsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil der Einrichtung.



Die Dekorationsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil der Einrichtung.



Outdoor St. Tropez Lounge Chair

## DIE HELLE FREUDE FÜR ROMANTIKER



Classic Lampshade white  
Classic Tripod Lamp teak

Pond Bay Flatscreen Dresser



# WENN DAS APARTMENT ZUM WAHREN URLAUBSZIEL WIRD



Die Dekorationsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht Teil der Einrichtung.



Pond Bay Coffee Table



Pond Bay Endtable



RR Wallpaper RR Sunkissed



Kensington Sofa, natural white, verschiedene Breiten

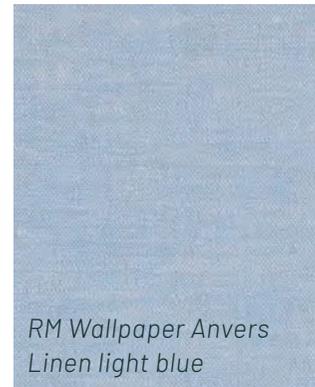
## EINE OASE ZUM TRÄUMEN UND KUSCHELN

Ein Bett allein macht noch keinen Traumraum. Dazu bieten wir noch clevere Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleidung, Bücher & Co. Farben, Tapeten, liebevolle Accessoires und die richtige Beleuchtung sorgen für Kuschelstimmung.



Bett „Vito Nice“ mit Kunstlederfinish  
Farbe: Crush Grey65 mit  
Boxspringbett Matratze „Intercontinental“

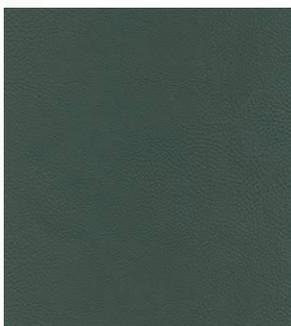
RM  
Sicily Adjustable  
Wall Lamp



RM Wallpaper Anvers  
Linen light blue



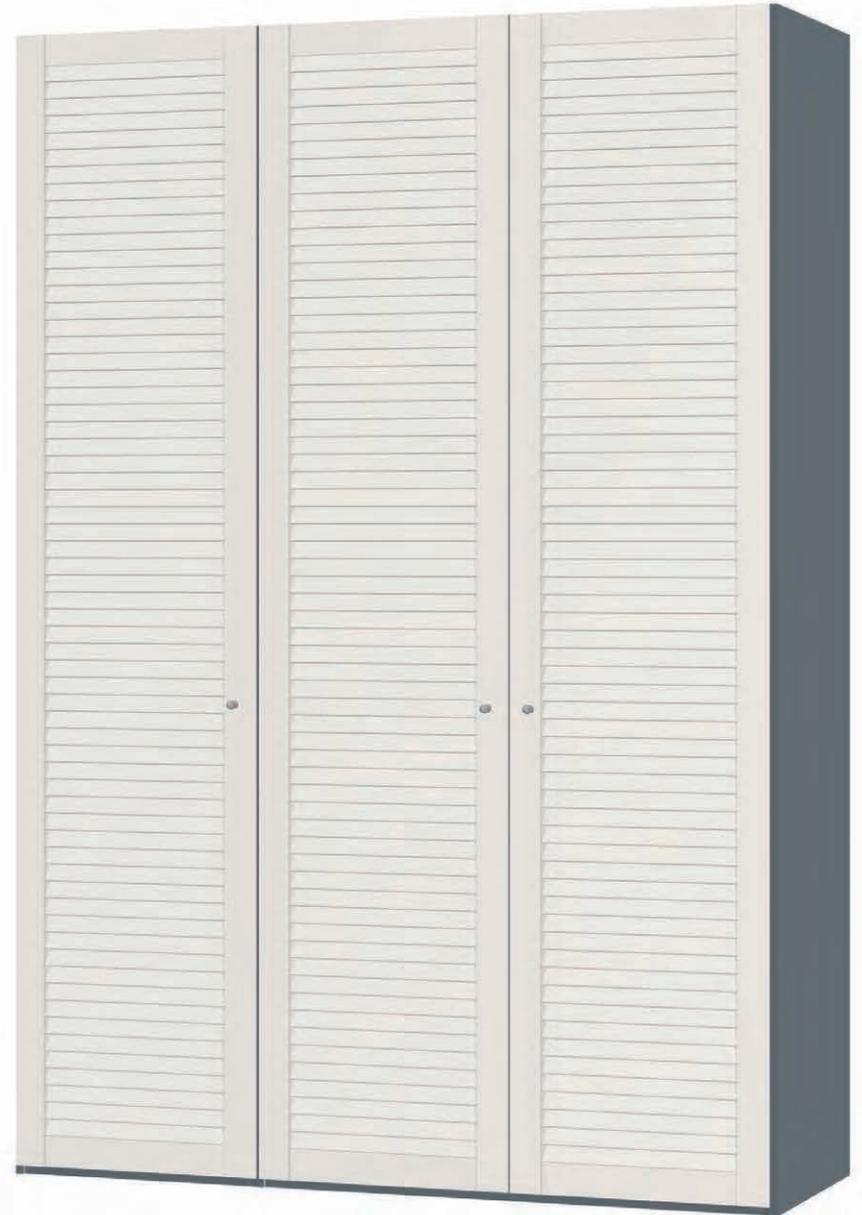
SSSH. Bad Cabinet 808300



RM Treibholz Kopfteil Doppel

Drehtürschrank „Longline“

in den Breiten 1.00 m und 1.50 m  
Cremeweiß



Casablanca peuf dia, jeansblue



The Club Bench, Pellini Camel

>> Teilweise in den Dachgeschoss-Apartments

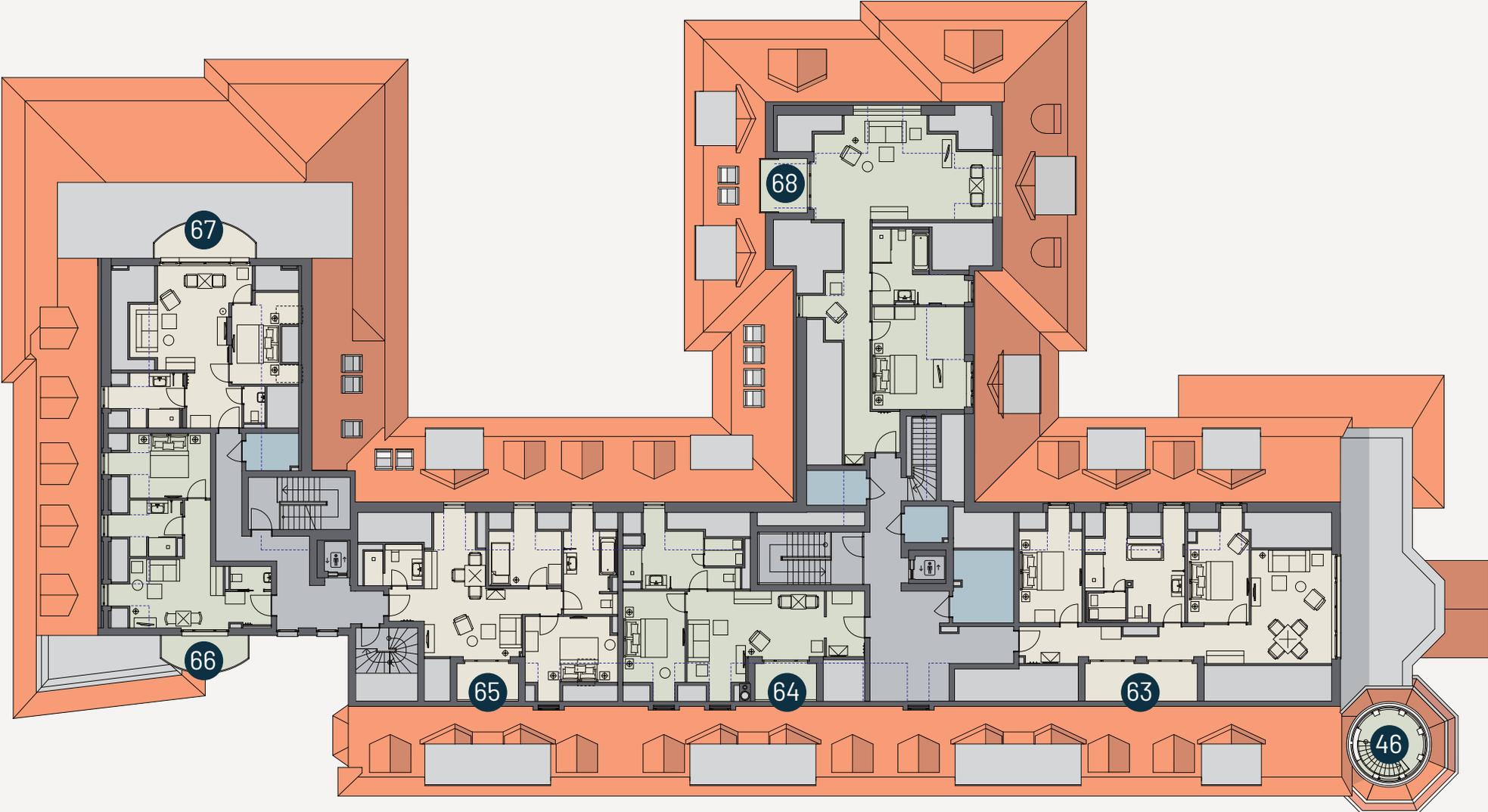


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS









APARTMENT

69

2-Zimmer-Apartment / EG  
Terrasse: Süd-Ost



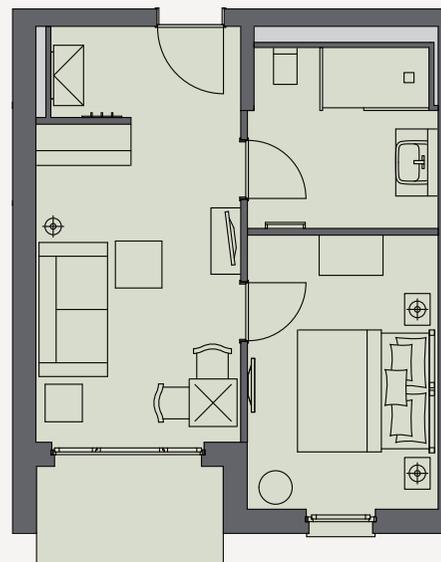
Aufenthalt	15,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

41,78 M<sup>2</sup>

APARTMENT

01

2-Zimmer-Apartment / EG  
Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	15,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,40 m <sup>2</sup>

39,90 M<sup>2</sup>



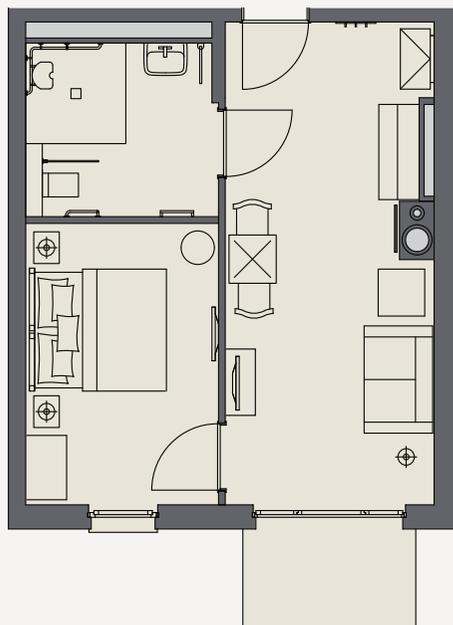
## APARTMENT

02 

2-Zimmer-Apartment / EG

**Rollstuhlgerecht**

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	18,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,35 m <sup>2</sup>
Bad	7,40 m <sup>2</sup>
Eingang	3,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

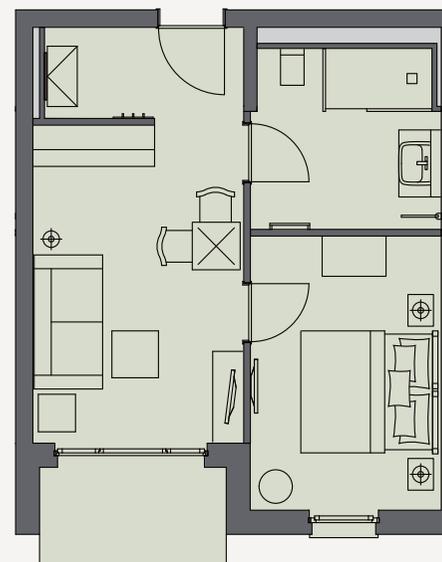
43,83 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

03

2-Zimmer-Apartment / EG

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	15,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,05 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,40 m <sup>2</sup>

40,45 M<sup>2</sup>

APARTMENT

04

2-Zimmer-Apartment / EG  
Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	19,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

45,48 M<sup>2</sup>

APARTMENT

05

2-Zimmer-Apartment / EG  
Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	3,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

44,48 M<sup>2</sup>



APARTMENT

06

2-Zimmer-Apartment / EG

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	15,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,40 m <sup>2</sup>

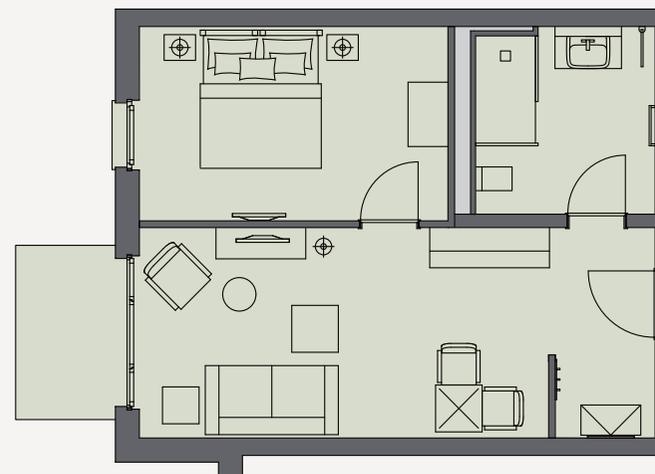
40,40 M<sup>2</sup>

APARTMENT

07

2-Zimmer-Apartment / EG

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

47,63 M<sup>2</sup>



APARTMENT

08

2-Zimmer-Apartment / *EG*  
Terrasse: Süd-West



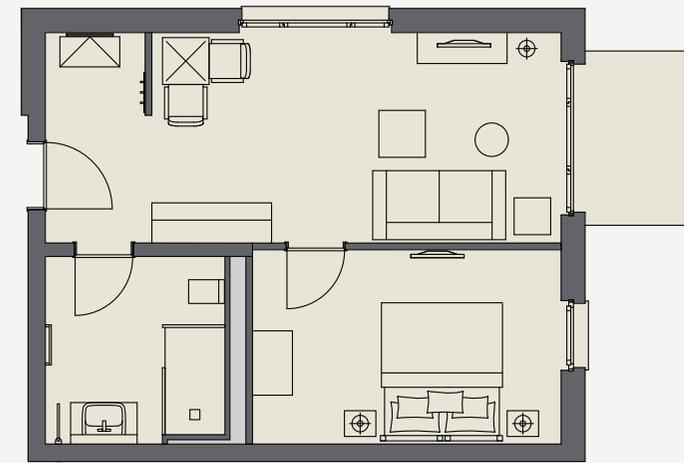
Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

47,63 M<sup>2</sup>

APARTMENT

09

2-Zimmer-Apartment / *EG*  
Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

47,63 M<sup>2</sup>

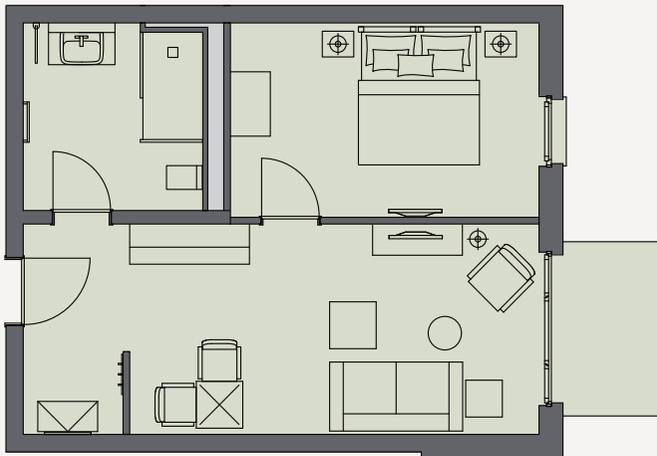


APARTMENT

10

2-Zimmer-Apartment / **EG**

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

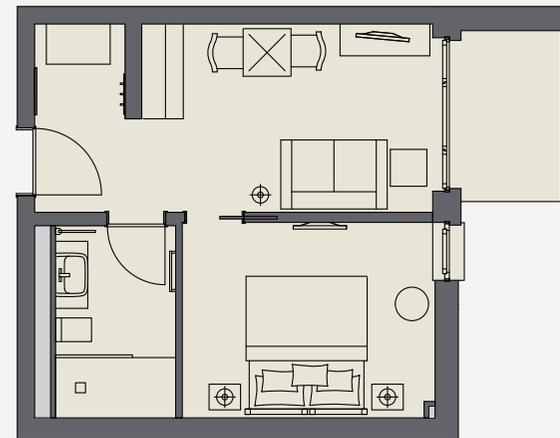
47,63 M<sup>2</sup>

APARTMENT

11

2-Zimmer-Apartment / **EG**

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	13,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,40 m <sup>2</sup>

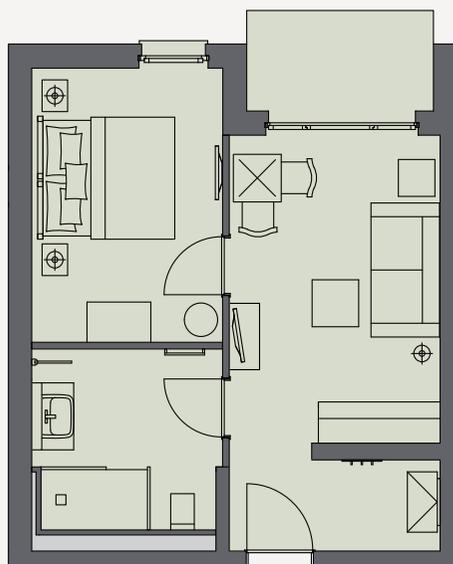
34,90 M<sup>2</sup>



APARTMENT

12

2-Zimmer-Apartment / *EG*  
Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	15,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,10 m <sup>2</sup>

41,10 M<sup>2</sup>

APARTMENT

13

2-Zimmer-Apartment / *EG*  
Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,25 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

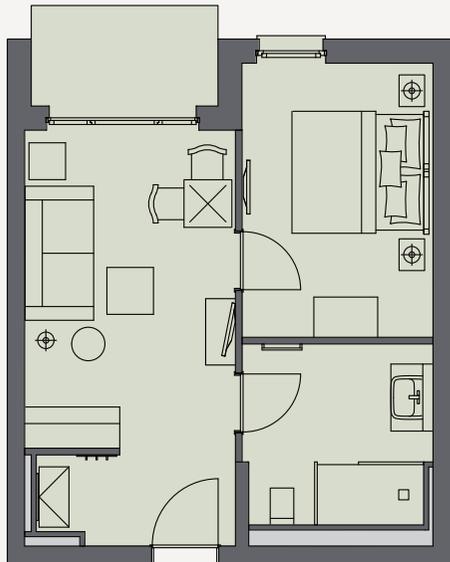
44,03 M<sup>2</sup>



APARTMENT

14

2-Zimmer-Apartment / EG  
Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	15,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,10 m <sup>2</sup>

41,00 M<sup>2</sup>

APARTMENT

15 

2-Zimmer-Apartment / EG  
**Barrierefrei**  
Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	17,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,10 m <sup>2</sup>

42,73 M<sup>2</sup>



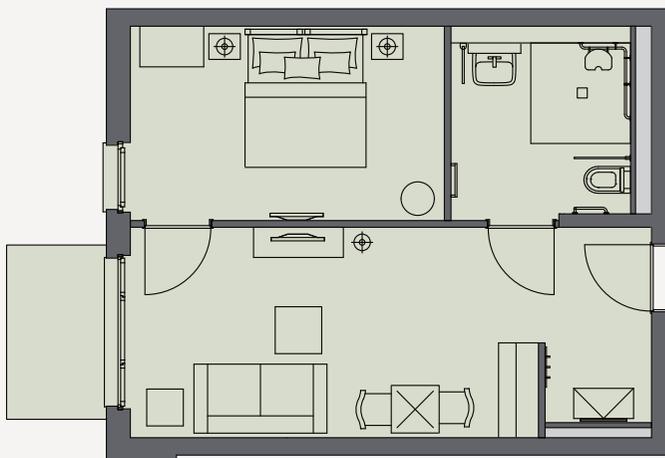
APARTMENT

16 

2-Zimmer-Apartment / EG

**Rollstuhlgerecht**

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	19,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Eingang	4,65 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

47,98 M<sup>2</sup>

APARTMENT

17 

2-Zimmer-Apartment / EG

**Barrierefrei**

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	21,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	4,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

48,43 M<sup>2</sup>



## APARTMENT

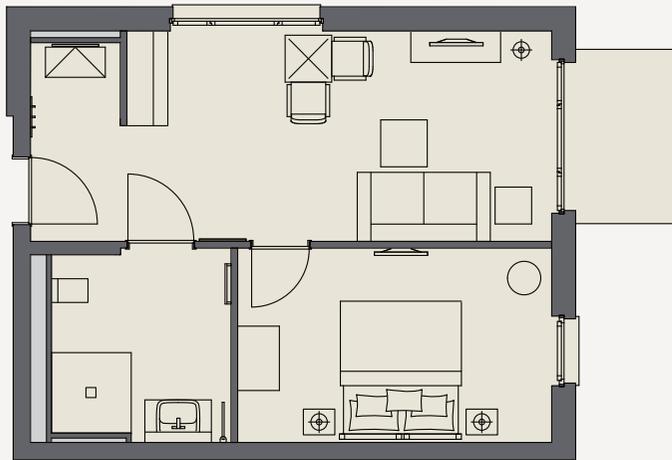
# 18



2-Zimmer-Apartment / EG

**Barrierefrei**

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	21,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	4,00 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,88 m <sup>2</sup>

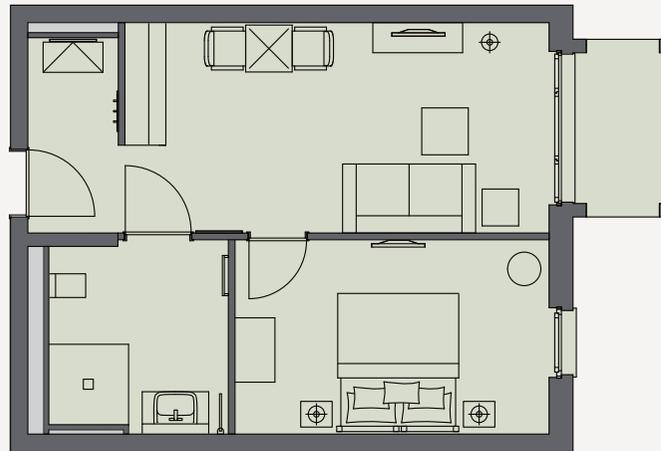
48,43 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

# 19

2-Zimmer-Apartment / EG

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	20,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	3,94 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,70 m <sup>2</sup>

47,60 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

# 20

2-Zimmer-Apartment / EG

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	12,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	7,95 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Eingang	3,15 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,60 m <sup>2</sup>

30,45 M<sup>2</sup>





APARTMENT

21

3-Zimmer-Apartment / OG

Terrasse: Nord-Ost

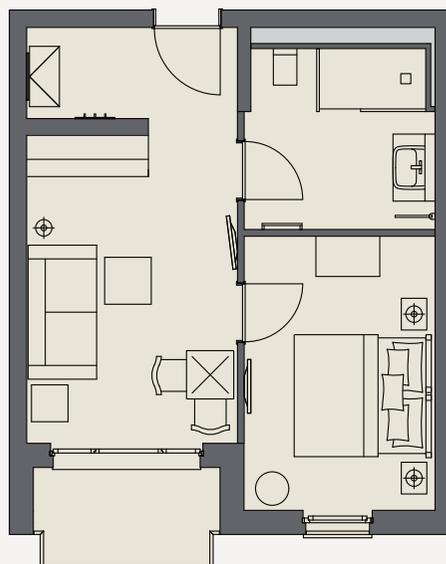
Aufenthalt 01	32,60 m <sup>2</sup>
Aufenthalt 02	8,30 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	12,40 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	11,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	5,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	21,80 m <sup>2</sup>

90,40 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

22

2-Zimmer-Apartment / OG  
Balkon: Süd-Ost



Aufenthalt	15,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,95 m <sup>2</sup>

40,95 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

23

2-Zimmer-Apartment / OG  
Balkon: Süd-Ost



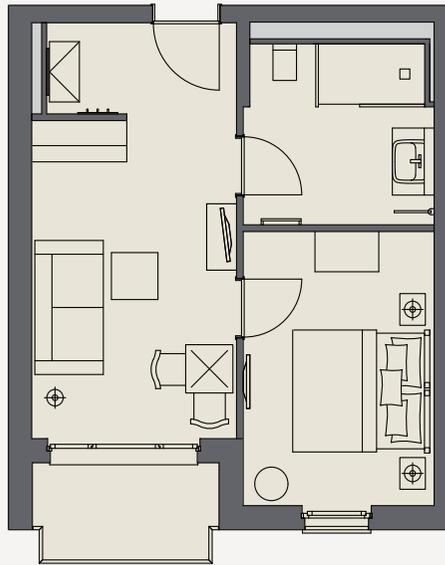
Aufenthalt	17,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,50 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,88 m <sup>2</sup>

43,88 M<sup>2</sup>

APARTMENT

24

2-Zimmer-Apartment / 0G  
Balkon: Süd-Ost



Aufenthalt	15,15 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,95 m <sup>2</sup>

40,45 M<sup>2</sup>

APARTMENT

25

2-Zimmer-Apartment / 0G  
Balkon: Süd-Ost



Aufenthalt	18,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	3,55 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,88 m <sup>2</sup>

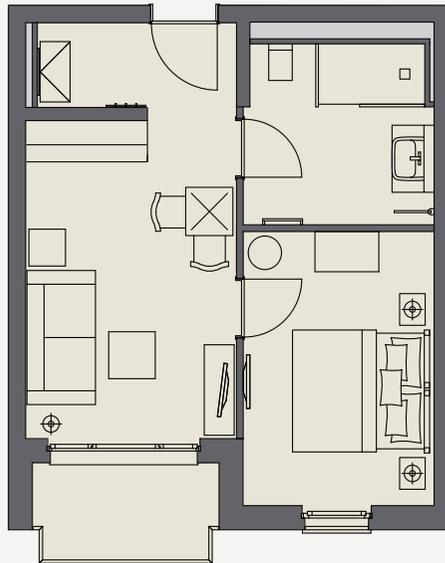
43,73 M<sup>2</sup>



APARTMENT

26

2-Zimmer-Apartment / 0G  
Balkon: Süd-Ost



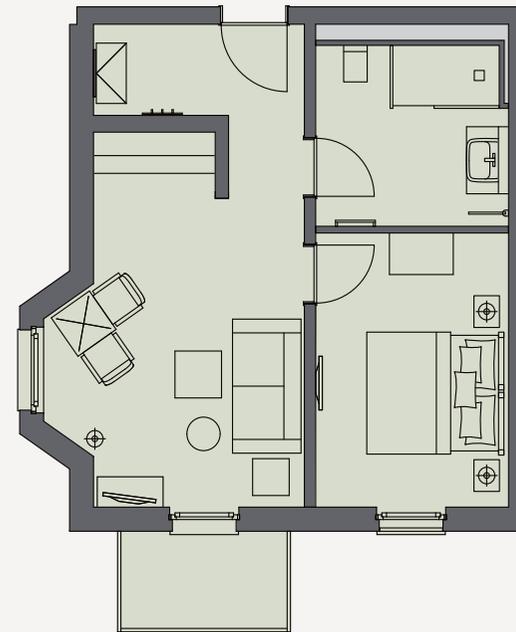
Aufenthalt	15,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,05 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,95 m <sup>2</sup>

40,95 M<sup>2</sup>

APARTMENT

27

2-Zimmer-Apartment / 0G  
Balkon: Süd-Ost



Aufenthalt	19,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,88 m <sup>2</sup>

45,48 M<sup>2</sup>



APARTMENT

28

3-Zimmer-Apartment / 0G

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	20,45 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	12,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	12,70 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	8,05 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

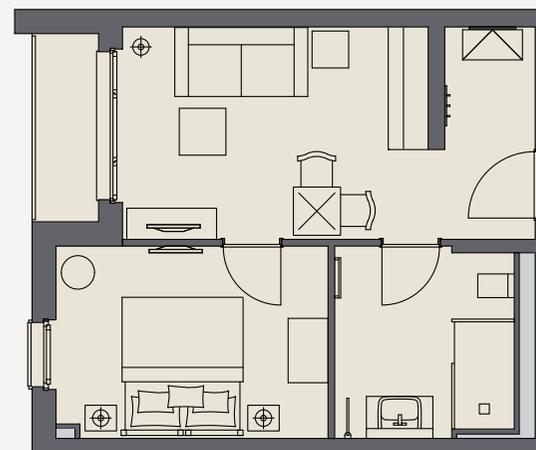
62,68 M<sup>2</sup>

APARTMENT

29

2-Zimmer-Apartment / 0G

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	15,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,40 m <sup>2</sup>

40,40 M<sup>2</sup>

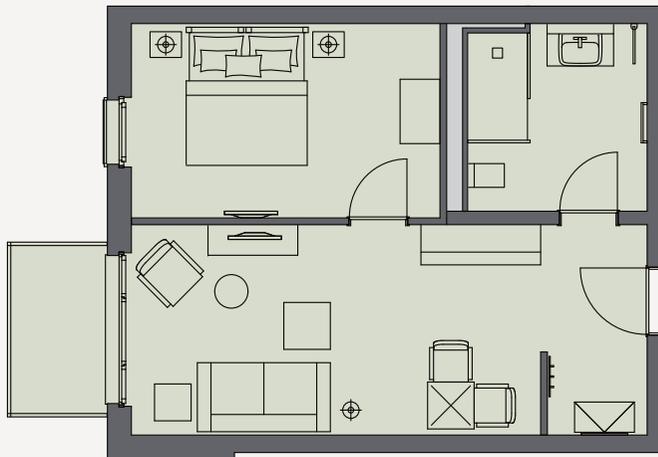


APARTMENT

30

2-Zimmer-Apartment / 0G

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

47,58 M<sup>2</sup>

APARTMENT

31

2-Zimmer-Apartment / 0G

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

47,58 M<sup>2</sup>



APARTMENT

32

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Nord-Ost



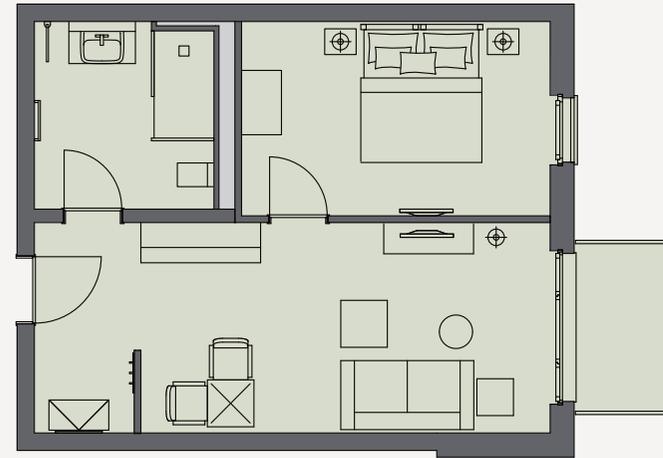
Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

47,58 M<sup>2</sup>

APARTMENT

33

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Nord-Ost



Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

47,58 M<sup>2</sup>

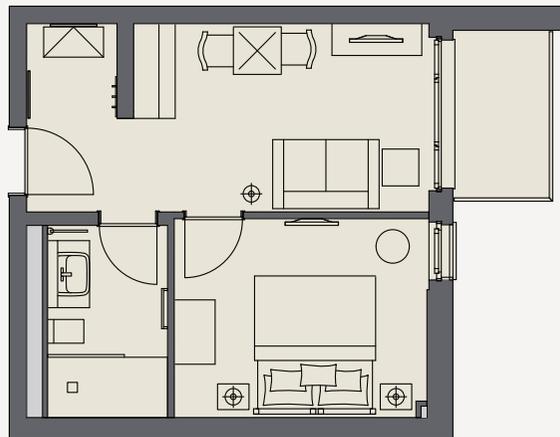


APARTMENT

34

2-Zimmer-Apartment / **0G**

Balkon: Nord-Ost



Aufenthalt	13,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,20 m <sup>2</sup>
Eingang	3,80 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

35,38 M<sup>2</sup>

APARTMENT

35

2-Zimmer-Apartment / **0G**

Balkon: Nord-West



Aufenthalt	15,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,05 m <sup>2</sup>

41,05 M<sup>2</sup>



APARTMENT

36

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Nord-West



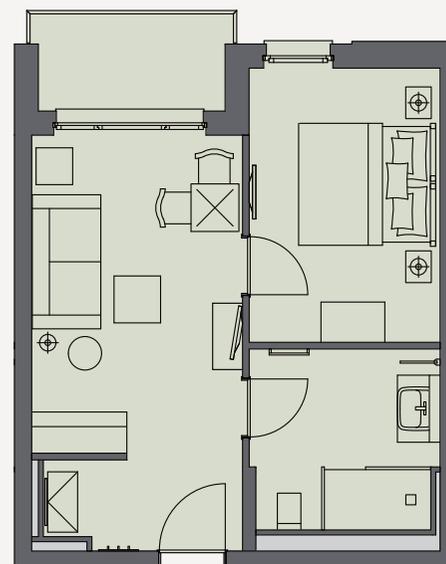
Aufenthalt	18,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,25 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

43,98 M<sup>2</sup>

APARTMENT

37

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Nord-West



Aufenthalt	15,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	4,10 m <sup>2</sup>

40,95 M<sup>2</sup>



APARTMENT

38 

2-Zimmer-Apartment / 0G

**Barrierefrei**

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	12,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	4,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,75 m <sup>2</sup>

42,15 M<sup>2</sup>

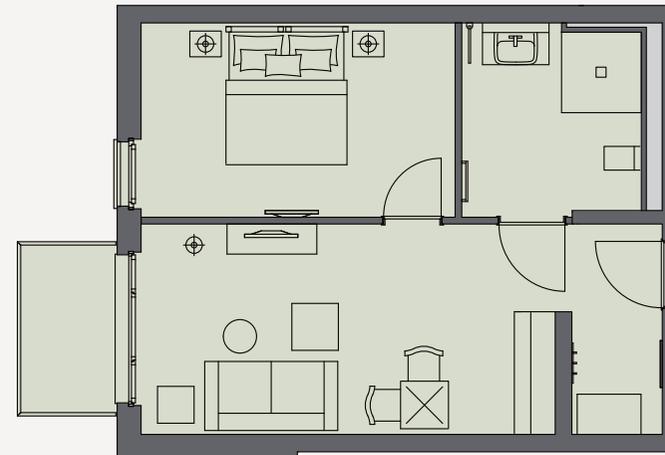
APARTMENT

39 

2-Zimmer-Apartment / 0G

**Barrierefrei**

Balkon: Süd-West



Aufenthalt	20,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	4,25 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

47,73 M<sup>2</sup>



APARTMENT

40

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Süd-West



Aufenthalt	21,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,00 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

48,43 M<sup>2</sup>

APARTMENT

41

2-Zimmer-Apartment / **0G**  
Balkon: Nord-Ost



Aufenthalt	21,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	4,00 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,82 m <sup>2</sup>

48,38 M<sup>2</sup>



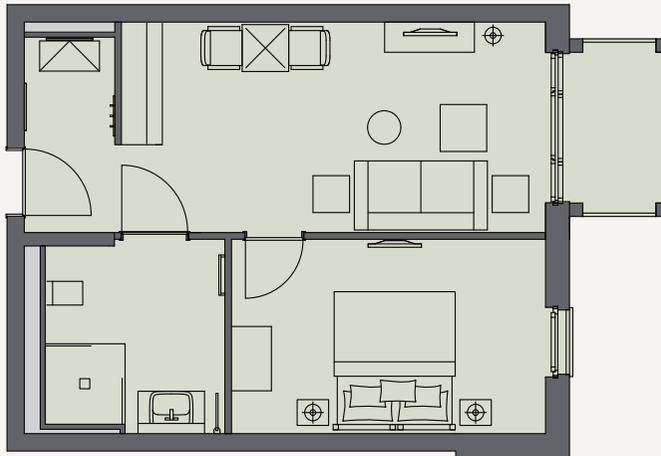
APARTMENT

42 

2-Zimmer-Apartment / 0G

**Barrierefrei**

Balkon: Nord-Ost



Aufenthalt	20,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	7,55 m <sup>2</sup>
Eingang	3,95 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,65 m <sup>2</sup>

47,55 M<sup>2</sup>



APARTMENT

43

2-Zimmer-Apartment / 0G

Balkon: Nord-Ost



Aufenthalt	18,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>
Eingang	7,25 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,55 m <sup>2</sup>

47,90 M<sup>2</sup>

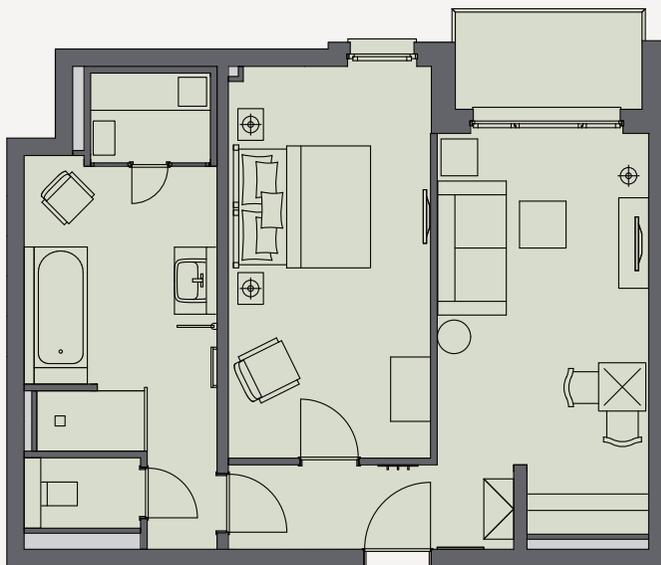
APARTMENT

44  

2-Zimmer-Apartment / DG

*Saunabad*

Balkon: Nord-West



Aufenthalt	18,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,75 m <sup>2</sup>
Bad	13,75 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
Sauna	2,40 m <sup>2</sup>
Eingang	5,40 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	2,05 m <sup>2</sup>

61,30 M<sup>2</sup>

APARTMENT

45

2-Zimmer-Apartment / DG

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	31,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,50 m <sup>2</sup>
WC	7,15 m <sup>2</sup>
Eingang	7,15 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	9,95 m <sup>2</sup>

69,70 M<sup>2</sup>

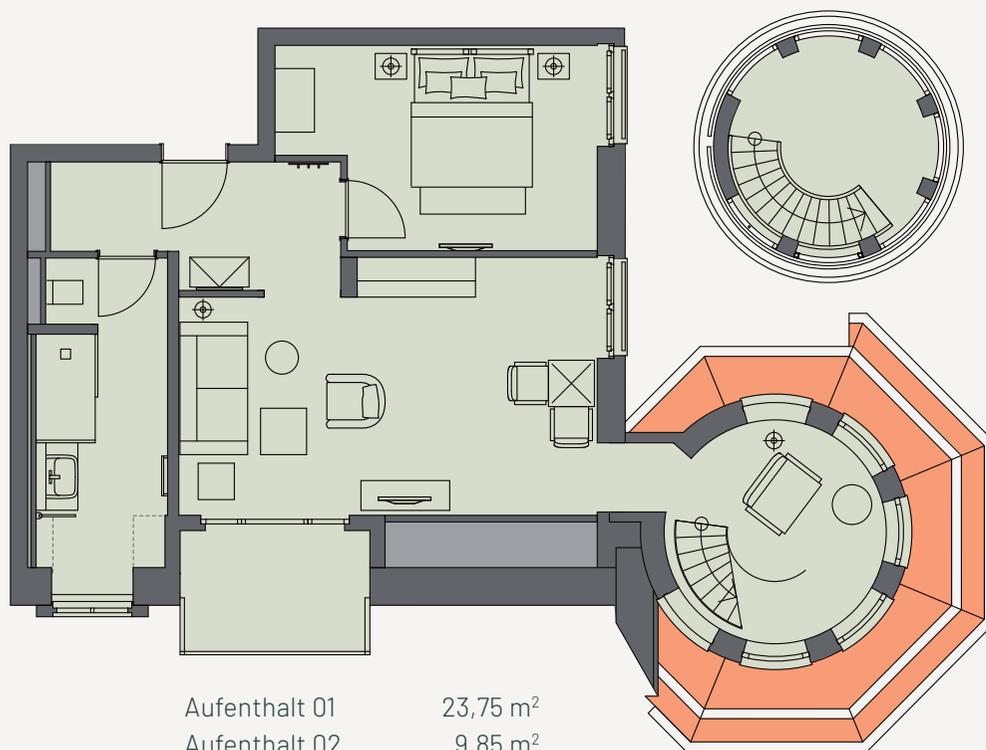


APARTMENT

46

2-Zimmer-Apartment / *DG* / *Maisonette - Turm*

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt 01	23,75 m <sup>2</sup>
Aufenthalt 02	9,85 m <sup>2</sup>
Turmzimmer	4,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,90 m <sup>2</sup>
Bad	8,75 m <sup>2</sup>
Eingang	7,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,62 m <sup>2</sup>

71,32 M<sup>2</sup>



APARTMENT

47  

2-Zimmer-Apartment / *DG*

*Saunabad*

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	13,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,80 m <sup>2</sup>
Bad	11,75 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	5,95 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	5,92 m <sup>2</sup>

52,83 M<sup>2</sup>

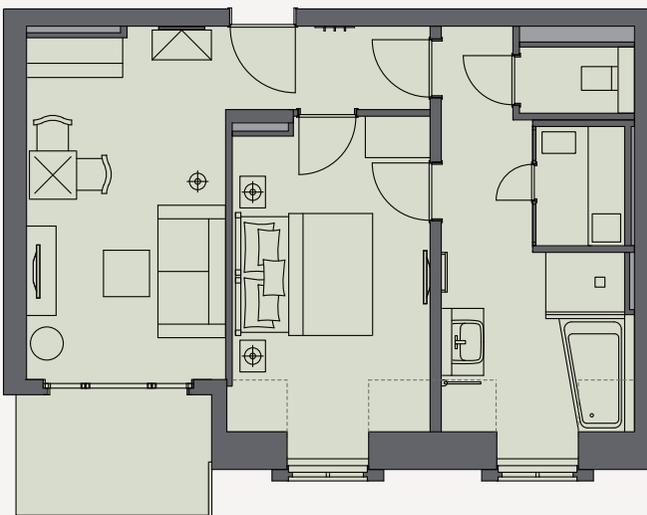
APARTMENT

48  

2-Zimmer-Apartment / **DG**

**Saunabad**

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	13,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30 m <sup>2</sup>
Bad	11,45 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	5,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,65 m <sup>2</sup>

51,15 M<sup>2</sup>

APARTMENT

49

2-Zimmer-Apartment / **DG**

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	11,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Eingang	3,45 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,65 m <sup>2</sup>

34,25 M<sup>2</sup>



APARTMENT

50

2-Zimmer-Apartment / **DG**

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	12,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,00 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Eingang	3,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	1,65 m <sup>2</sup>

34,90 M<sup>2</sup>

APARTMENT

51

1-Zimmer-Apartment / **DG**

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	19,65 m <sup>2</sup>
Bad	3,85 m <sup>2</sup>
Eingang	2,25 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,65 m <sup>2</sup>

28,40 M<sup>2</sup>



APARTMENT

52

2-Zimmer-Apartment / DG

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	15,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,85 m <sup>2</sup>
Bad	5,30 m <sup>2</sup>
Eingang	2,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	5,12 m <sup>2</sup>

39,18 M<sup>2</sup>

Aufenthalt	26,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,25 m <sup>2</sup>
Bad	11,20 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	4,20 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	3,50 m <sup>2</sup>

63,00 M<sup>2</sup>



APARTMENT

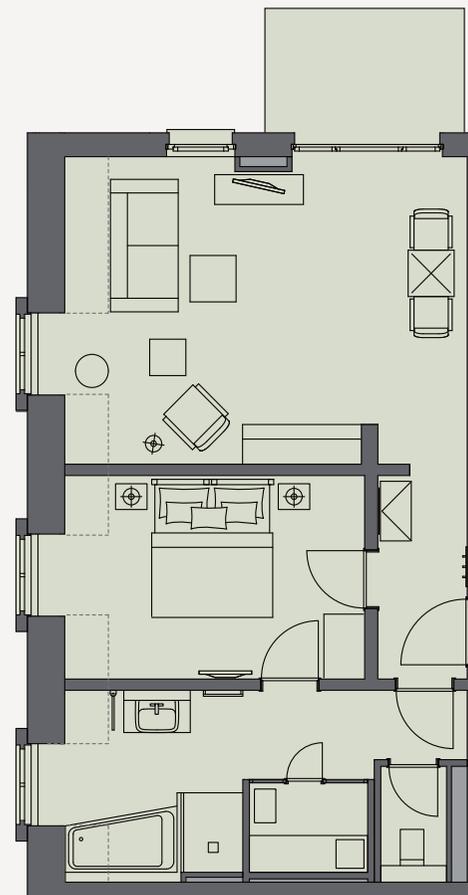
53



2-Zimmer-Apartment / DG

**Saunabad**

Terrasse: Nord-West



APARTMENT

54  

2-Zimmer-Apartment / DG

**Saunabad**

Terrasse: Nord-West



APARTMENT

55  

3-Zimmer-Apartment / DG

**Saunabad**

Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	24,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,20 m <sup>2</sup>
Bad	10,50 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	7,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	3,50 m <sup>2</sup>

Aufenthalt	18,60 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	12,95 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	14,10 m <sup>2</sup>
Bad	11,50 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,72 m <sup>2</sup>

63,65 M<sup>2</sup>

67,98 M<sup>2</sup>

APARTMENT

56

2-Zimmer-Apartment / *DG*  
Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	20,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,80 m <sup>2</sup>
Eingang	4,50 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,22 m <sup>2</sup>

52,13 M<sup>2</sup>

Aufenthalt	20,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,25 m <sup>2</sup>
Bad	8,75 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	3,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,30 m <sup>2</sup>

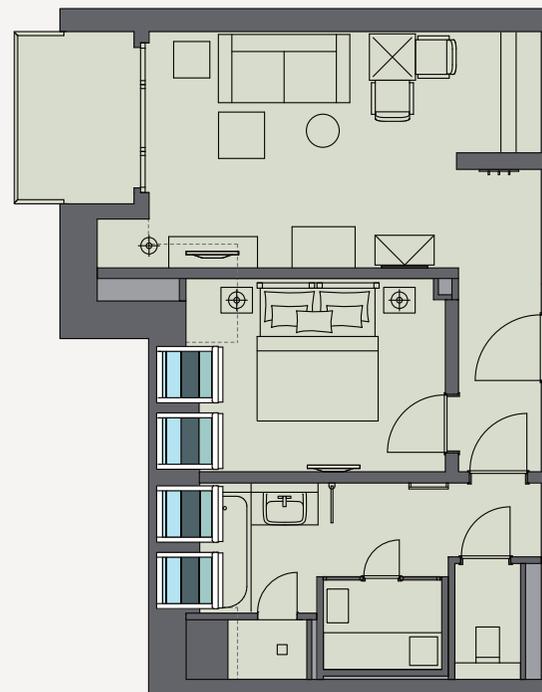
50,05 M<sup>2</sup>

APARTMENT

57



2-Zimmer-Apartment / *DG* / *Sauna-Bad*  
Terrasse: Süd-West



APARTMENT

58

2-Zimmer-Apartment / DG

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	17,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,25 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>
Eingang	4,90 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,30 m <sup>2</sup>

43,05 M<sup>2</sup>

APARTMENT

59

2-Zimmer-Apartment / DG

Terrasse: Nord-Ost



Aufenthalt	20,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,30 m <sup>2</sup>
Bad	5,60 m <sup>2</sup>
Eingang	4,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,77 m <sup>2</sup>

52,28 M<sup>2</sup>





APARTMENT

60

2-Zimmer-Apartment / *DG*  
Terrasse: Nord-Ost

Aufenthalt	19,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,15 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
Eingang	4,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,55 m <sup>2</sup>

49,70 M<sup>2</sup>

## APARTMENT

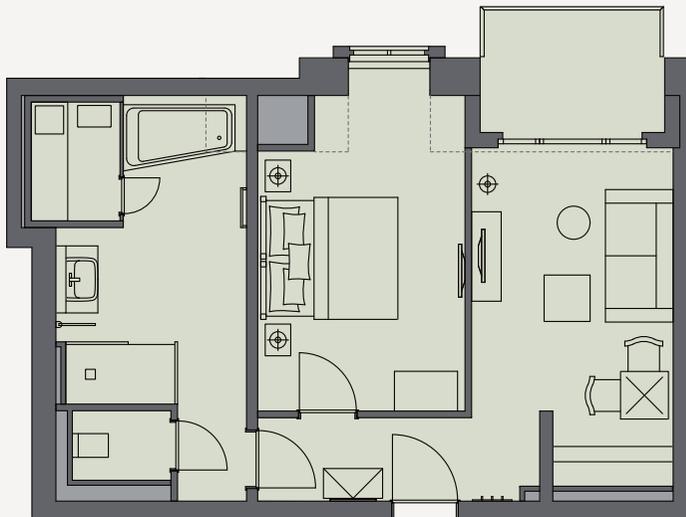
# 61



2-Zimmer-Apartment / **DG**

**Saunabad**

Terrasse: Süd / Lage: Nord-West



Aufenthalt	14,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,85 m <sup>2</sup>
Bad	12,60 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Sauna	2,45 m <sup>2</sup>
Eingang	5,35 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,60 m <sup>2</sup>

**52,80 M<sup>2</sup>**

## APARTMENT

# 62

2-Zimmer-Apartment / **DG**

Terrasse: Nord-West



Aufenthalt	20,20 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,10 m <sup>2</sup>
Bad	8,85 m <sup>2</sup>
Eingang	6,10 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,72 m <sup>2</sup>

**48,98 M<sup>2</sup>**





APARTMENT

63

3-Zimmer-Apartment / SB

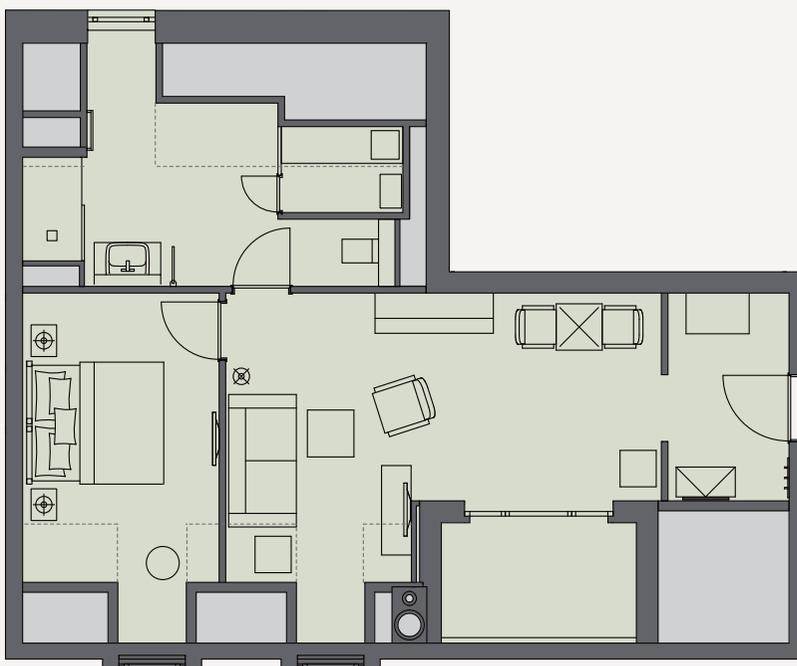
Saunabad

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	30,00 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	12,95 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	13,25 m <sup>2</sup>
Bad	17,60 m <sup>2</sup>
Sauna	2,35 m <sup>2</sup>
Eingang	7,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	4,80 m <sup>2</sup>

88,75 M<sup>2</sup>



APARTMENT

64

2-Zimmer-Apartment / SB

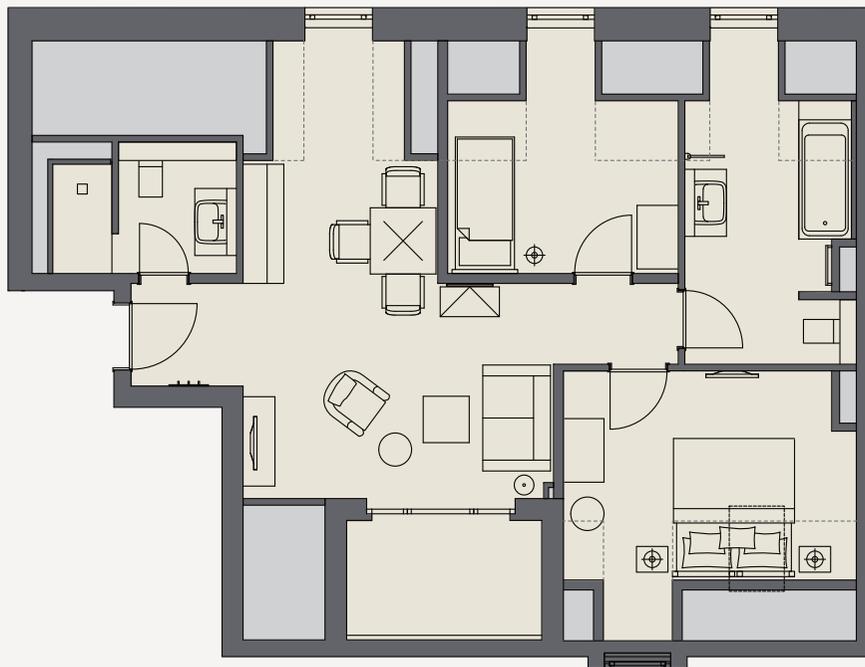
*Saunabad*

Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	24,35 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	13,10 m <sup>2</sup>
Bad	11,70 m <sup>2</sup>
Sauna	1,85 m <sup>2</sup>
Eingang	5,80 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,57 m <sup>2</sup>

59,38 M<sup>2</sup>



APARTMENT

65

3-Zimmer-Apartment / **SB**  
Terrasse: Süd-Ost



Aufenthalt	25,80 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	13,05 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	8,90 m <sup>2</sup>
Bad	10,40 m <sup>2</sup>
WC/DU	4,80 m <sup>2</sup>
Eingang	2,65 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,58 m <sup>2</sup>

68,18 M<sup>2</sup>



APARTMENT

66

2-Zimmer-Apartment / **SB**

Balkon: Süd-Ost

Aufenthalt	15,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
Eingang	3,20 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,25 m <sup>2</sup>

42,70 M<sup>2</sup>



APARTMENT

67

2-Zimmer-Apartment / SB  
Balkon: Nord-West

Aufenthalt	22,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	8,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,85 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>
Eingang	5,30 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	3,52 m <sup>2</sup>

48,43 M<sup>2</sup>



APARTMENT

68

2-Zimmer-Apartment / SB

Terrasse: Süd-West



Aufenthalt	43,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,60 m <sup>2</sup>
Bad	11,90 m <sup>2</sup>
Eingang	10,15 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	2,82 m <sup>2</sup>

88,13 M<sup>2</sup>



**Gemeinschaftsfläche Tiefgarage**

01	Rampe	103,55 m <sup>2</sup>
02	Fahrfläche	917,05 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	8,10 m <sup>2</sup>
04	Flur	10,30 m <sup>2</sup>
05	Durchgang	4,70 m <sup>2</sup>
06	Flur 1	7,05 m <sup>2</sup>
07	Fahrradraum I	69,70 m <sup>2</sup>
08	Fahrradraum II	29,70 m <sup>2</sup>
09	Mülllager	46,00 m <sup>2</sup>

**Gemeinschaftsfläche Hotel**

10	Eingang TG Hotel	13,50 m <sup>2</sup>
11	Trh Hotel 1	10,30 m <sup>2</sup>
12	Aufzugsschacht I	2,90 m <sup>2</sup>
13	Schleuse I	5,20 m <sup>2</sup>
14	Schleuse II	4,05 m <sup>2</sup>
15	Flur	37,65 m <sup>2</sup>
16	Haushalt/Wäsche	8,35 m <sup>2</sup>
17	Putzmittel	8,10 m <sup>2</sup>
18	Flur/Umkleide	10,20 m <sup>2</sup>
19	Umkleide H	11,05 m <sup>2</sup>
20	Umkleide D	17,65 m <sup>2</sup>
21	Schleuse III	9,10 m <sup>2</sup>
22	Aufzugsschacht II	2,90 m <sup>2</sup>
23	Trh Hotel II	16,05 m <sup>2</sup>
24	Wäsche unrein	14,45 m <sup>2</sup>
25	Wäsche rein	5,85 m <sup>2</sup>

**Restaurant**

26	Trh Küche	9,40 m <sup>2</sup>
27	Flur	7,10 m <sup>2</sup>
28	Lager I	3,90 m <sup>2</sup>
29	Lager II	3,85 m <sup>2</sup>
30	Flur	6,10 m <sup>2</sup>

31	Getränke	4,00 m <sup>2</sup>
32	Müll	3,85 m <sup>2</sup>
33	Kühlzelle I	4,90 m <sup>2</sup>
34	Kühlzelle II	5,30 m <sup>2</sup>

**Gemeinschaftsfläche Wellness**

35	Umkleidekabine	7,00 m <sup>2</sup>
36	Entrée Sauna	6,95 m <sup>2</sup>
37	Eingang Umkleide	10,65 m <sup>2</sup>
38	WC/H	3,65 m <sup>2</sup>
39	WC/D	3,10 m <sup>2</sup>
40	Dusche	7,45 m <sup>2</sup>
41	Wellness	28,55 m <sup>2</sup>
42	Bio-Sauna	8,55 m <sup>2</sup>
43	Finnische-Sauna	5,75 m <sup>2</sup>
44	Schwalldusche	11,40 m <sup>2</sup>
45	Ruhebereich	44,75 m <sup>2</sup>

**Gemeinschaftsfläche Technik**

46	Technik Lager / Möbel	22,15 m <sup>2</sup>
47	Energiezentrale / BHKW	54,50 m <sup>2</sup>
48	Zentralbatterie	6,05 m <sup>2</sup>
49	WW Speicher	19,70 m <sup>2</sup>
50	Lüftung Wellness	34,65 m <sup>2</sup>
51	Brandmeldeanlage	5,90 m <sup>2</sup>
52	Lüftung Res/Küche	58,35 m <sup>2</sup>
53	HAR	8,65 m <sup>2</sup>
54	HAR Elektro	8,95 m <sup>2</sup>
55	Abstelltechnik	18,45 m <sup>2</sup>

**FLÄCHEN STELLPLÄTZE**

SP 01	14,45 m <sup>2</sup>	SP 38	14,30 m <sup>2</sup>
SP 02	13,75 m <sup>2</sup>	SP 39	13,35 m <sup>2</sup>
SP 03	13,20 m <sup>2</sup>	SP 40	13,35 m <sup>2</sup>
SP 04	13,05 m <sup>2</sup>	SP 41	13,25 m <sup>2</sup>
SP 05	13,05 m <sup>2</sup>	SP 42	13,40 m <sup>2</sup>
SP 06	13,05 m <sup>2</sup>	SP 43	14,75 m <sup>2</sup>
SP 07	12,95 m <sup>2</sup>	SP 44	12,60 m <sup>2</sup>
SP 08	12,95 m <sup>2</sup>	SP 45	13,00 m <sup>2</sup>
SP 09	12,95 m <sup>2</sup>	SP 46	13,00 m <sup>2</sup>
SP 10	12,95 m <sup>2</sup>	SP 47	13,10 m <sup>2</sup>
SP 11	12,90 m <sup>2</sup>	SP 48	13,10 m <sup>2</sup>
SP 12	14,10 m <sup>2</sup>	SP 49	13,90 m <sup>2</sup>
SP 13	12,75 m <sup>2</sup>	SP 50	14,55 m <sup>2</sup>
SP 14	12,75 m <sup>2</sup>	SP 51	14,35 m <sup>2</sup>
SP 15	12,80 m <sup>2</sup>	SP 52	14,35 m <sup>2</sup>
SP 16	17,55 m <sup>2</sup>	SP 53	16,25 m <sup>2</sup>
SP 17	17,70 m <sup>2</sup>	SP 54	12,50 m <sup>2</sup>
SP 18	12,80 m <sup>2</sup>	SP 55	12,95 m <sup>2</sup>
SP 19	12,75 m <sup>2</sup>	SP 56	12,95 m <sup>2</sup>
SP 20	12,35 m <sup>2</sup>	SP 57	12,80 m <sup>2</sup>
SP 21	19,40 m <sup>2</sup>	SP 58	12,80 m <sup>2</sup>
SP 22	13,05 m <sup>2</sup>	SP 59	13,00 m <sup>2</sup>
SP 23	13,05 m <sup>2</sup>	SP 60	13,00 m <sup>2</sup>
SP 24	13,15 m <sup>2</sup>	SP 61	13,00 m <sup>2</sup>
SP 25	13,15 m <sup>2</sup>	SP 62	13,00 m <sup>2</sup>
SP 26	13,15 m <sup>2</sup>	SP 63	12,80 m <sup>2</sup>
SP 27	13,15 m <sup>2</sup>	SP 64	12,80 m <sup>2</sup>
SP 28	13,90 m <sup>2</sup>	SP 65	12,95 m <sup>2</sup>
SP 29	12,90 m <sup>2</sup>	SP 66	12,95 m <sup>2</sup>
SP 30	13,40 m <sup>2</sup>	SP 67	12,95 m <sup>2</sup>
SP 31	13,30 m <sup>2</sup>	SP 68	12,95 m <sup>2</sup>
SP 32	13,00 m <sup>2</sup>	SP 69	12,95 m <sup>2</sup>
SP 33	13,30 m <sup>2</sup>	SP 70	12,95 m <sup>2</sup>
SP 34	13,20 m <sup>2</sup>	SP 71	12,50 m <sup>2</sup>
SP 35	13,20 m <sup>2</sup>	SP 72	12,85 m <sup>2</sup>
SP 36	13,20 m <sup>2</sup>	SP 73	12,85 m <sup>2</sup>
SP 37	14,60 m <sup>2</sup>		



BAUBESCHREIBUNG, AUSSTATTUNG,  
BESCHREIBUNG DES GESCHÄFTSMODELLS,  
STEUERLICHE BETRACHTUNGSWEISEN &  
CHANCEN UND RISIKEN

01. Lage und Bauvorhaben
02. Grundlagen der Bauausführung
03. Erdarbeiten und Erschließung
04. Beton- und Stahlbetonarbeiten
05. Mauerwerksbau
06. Fassade / WDVS
07. Dachkonstruktion
08. Schlosserarbeiten
09. Trockenbauarbeiten
10. Malerarbeiten
11. Bodenbelagsarbeiten
12. Fliesenarbeiten
13. Balkon- und Terrassenbeläge
14. Fenster und Fenstertüren
15. Außen- und Innentüren
16. Elektroinstallation
17. Heizungsanlage
18. Sanitärausstattung
19. Lüftungsinstallation
20. Aufzug
21. Tiefgarage
22. Restaurant und Lobby
23. Wellnessbereich
24. Außenanlage
25. Schlussbemerkung

# BAUBESCHREIBUNG APARTHOTEL „BALTISCHER HOF“

Dünenweg 3, 23946 Ostseebad Boltenhagen

NEUBAU EINES APARTHOTELS MIT RESTAURANT,  
WELLNESS UND TIEFGARAGE

## 01. LAGE UND BAUVORHABEN

Das Grundstück für das Aparthotel liegt in direkter Nähe zum feinen Sandstrand und ist nur durch den Dünenweg und einem schmalen Küstenwaldstreifen von diesem getrennt. Durch die Nähe zum Strand und den Sport- und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe bietet das Aparthotel „Baltischer Hof“ Möglichkeiten zur aktiven Erholung.

Auf dem Grundstück wird ein Gebäude mit 69 Apartments in den Größen von 28 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> mit Balkon oder Terrasse errichtet. Zum Aparthotel gehören ein Restaurant, eine Lobby und ein Empfang. In der Tiefgarage wird ein Wellnessbereich mit zwei Saunen und Umkleieräumen sowie Lager- und Technikräumen entstehen.

Alle Apartments werden eingerichtet übergeben. Die Ausstattung umfasst eine Möblierung der Apartments, bestehend aus den Möbeln für Wohn-, Schlaf-, Eingangsbereich und Bad, Lampen und Beleuchtungsmittel, Kitchenette sowie ein Haushaltspaket. Für die Möblierung wurde ein eigenes Innenraumkonzept entwickelt. Eine komplette Auflistung der Einrichtung und des Inventars wird als Anlage im Kaufvertrag beurkundet.

## 02. GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Grundlage der Bauausführung sind die Baubeschreibung, der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 17, die Grundrisse, Schnitte, Ansichten, die Statik, die Wärmeschutzberechnung, das Brandschutzkonzept sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Die in den Grundrissen angegebenen Maße sind reine Rohbaumaße und beinhalten keinen Innenputz sowie Wandbekleidungen aus Fliese oder Tapete. Technische Änderungen sowie Anpassungen dieser Baubeschreibung, die durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden (Stadtplanung, Fachplanung HLS, Baugenehmigungsaufgaben, Bauaufsicht, Prüfstatiker, Feuerwehr etc.), sind zulässig und bleiben ausdrücklich der PEG Baltischer Hof GmbH & Co. KG vorbehalten.

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit dem beschriebenen Bauvorhaben stehen, unterliegen den Grundlagen der VOB Teil C in der Fassung von 2016, den Vorschriften der DIN sowie den allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik.

## 03. ERDARBEITEN UND ERSCHLIESSUNG

Alle für die schlüsselfertige Erstellung dieses Gebäudes notwendigen Erdarbeiten werden durch die PEG Baltischer Hof GmbH & Co. KG erbracht. Dieses beinhaltet den Erdaushub und die Wiederverfüllung für die Erstellung des Kellers bzw. der Tiefgarage. Weiterhin sind eventuell notwendige Wasserhaltungs- und Verbauarbeiten sowie sämtliche Erdarbeiten für die Medienführung (Wasser/ Abwasser/ Strom/ Gas/ Telekom) auf dem Grundstück Bestandteil der Bauleistung.

Das Gebäude wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Erdgas (Heizung- BHKW), Trink- und Abwasser sowie Elektrizität angeschlossen. Im Außenbereich gibt es eine Ladesäule für PKW mit E-Antrieb.

Das Regenwasser wird in Regenrückhalterigolen zur anschließenden Versickerung im Boden eingeleitet. Die Kosten sind im Kaufpreis enthalten. Die Telefonversorgung, unter anderem auch für den digitalen Anschluss von Fernseh- und internetfähigen Geräten erfolgt über die Hauptleitung der Deutschen Telekom oder über eine Sattelitenanlage. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über das BHKW in der Tiefgarage.

## 04. BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

---

Die Tiefgaragensohle, die -Außenwände und die -Decke im nicht überbauten Bereich werden in Stahlbetonbauweise aus WU-Beton (Quinting) als „Weiße Wanne“ gemäß statischen Berechnungen erstellt.

Es kommen Stahlbetondecken gemäß statischen Erfordernissen zur Ausführung. Der Schallschutz bei Stahlbetondecken entspricht den Anforderungen der DIN 4109 (11.89) Beiblatt 2 und der Richtlinie VDI 4100 (2007) SSTII. Alle Untersichten der Stahlbetondecken werden malerfertig zur Aufnahme von Malervlies und Anstrich in der Oberflächenqualität Q3 hergestellt.

Alle Innentreppen sind Stahlbetonfertigteiltreppen, die mit Feinsteinzeugfliesen belegt und mit einem Rutschkantenprofil versehen werden.

## 05. MAUERWERKSBAU

---

Die Außenwände werden gemäß statischen Berechnungen aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Berechnungen aus Kalksandstein erstellt. Für alle gemauerten Trennwände der Apartments, dem Restaurant, dem Treppenhaus und den Flurwänden gilt die DIN 4109 (11.89) Beiblatt 2 und der Richtlinie VDI 4100 (2007) SSTII. Alle massiven Innenwandflächen werden nachträglich mit einem Gipsleichtputz versehen. Die Oberfläche aller Putzarbeiten wird in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt.

## 06. FASSADE / WDVS

---

Die Fassadendämmung erfolgt durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), die Schichtdicke sowie die Materialeigenschaften ergeben sich entsprechend des Berechnungsnachweises auf Grundlage der Energieeinsparverordnung (ENEV 16). Gemäß der Wärmeschutzberechnung kommen Dämmplatten aus PS-Hartschaum zur Anwendung. Der Farbstrich erfolgt gemäß Farbkonzept der Architekten und den Vorgaben des B-Plans.

## 07. DACHKONSTRUKTION

---

Die Holzkonstruktion wird gemäß Statik als Mansarddach zimmermannsmäßig abgebunden und aufgestellt. Die Stärke der Wärmedämmung wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung ausgeführt.

Die Außenflächen der Dachschrägen werden mit roten Betondachsteinen als Flachdachpfanne nach den Vorschriften und unter Beachtung der Windlastzonen fachgerecht eingedeckt.

Alle Satteldachgauben-Seitenwände und Stirnseiten werden mit Fassadenpaneelen in den Abmessungen 20x20cm aus hochwertigen Faserzementpaneelen verkleidet. Alle Runddachgauben sowie der Turm des Hauses werden mit Zinkblech in Stehpfalz verkleidet.

Die Dachflächen werden über Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech sowie Standrohren aus verzinktem Stahlrohr mit RV-Öffnungen entwässert. Alle sichtbaren Wand- und Brüstungsabdeckungen werden aus Titanzinkblech hergestellt.

## 08. SCHLOSSERARBEITEN

---

Gemäß Architektenplanung erhalten die Treppengeländer der Treppenhäuser ein farbig gestrichenes Flachstahlgeländer mit einem aufgesetzten Edelstahlhand-

lauf. Die innenliegenden Haupttreppenhäuser werden zusätzlich wandseitig mit einem zweiten Handlauf ausgestattet.

Alle Balkone und Fenster mit Brüstungsgeländern erhalten ein Geländer aus feuerverzinktem, pulverbeschichtetem, farbigem Flachstahlgeländer nach statischen Vorgaben.

## 09. TROCKENBAUARBEITEN

---

Installationswände, -Schächte, Vor- und nichttragende Innenwände werden aus Trockenbauelementen mit Ständerwerk, Dämmmatten und doppelter Gipskartonbeplankung hergestellt. Feuchträume erhalten grundsätzlich Feuchtraumplatten.

Alle Decken und Dachschrägen in den oberen beiden Dachgeschossen werden innerhalb der Apartments, Flure und Nebenräume mit Mineralwolle entsprechend der Wärmeschutzberechnung gedämmt, mit Gipskartonplatten beplankt und in der Oberflächenqualität Q3 gespachtelt.

## 10. MALERARBEITEN

---

Im Innenbereich der Apartments werden nicht geflieste Wände mit Malervlies versehen und erhalten einen Anstrich nach Farbkonzept des Architekten. Einige Wände der Apartments und Teilbereiche der Hauptflure erhalten farbige Tapeten. Sämtliche Decken werden mit Malervlies versehen und weiß gestrichen. Eine Ausnahme bilden die Wände und Decken aller Nebenräume, der Tiefgarage, des Lagers, der Küche und des Hausanschlussraumes. Diese werden in der Oberflächenqualität Q2 gespachtelt und weiß gestrichen.

Holzflächen im Außenbereich werden grundiert und mit zwei weiteren Farbstrichen versehen.

Die Tiefgarage wird an allen Wänden und nicht gedämmten Deckenflächen weiß gestrichen, alle Stahlbe-

ton-Wandfugen werden als Sichtfuge ausgeführt. Die Tiefgaragensohle wird in der Oberfläche geglättet und nach dem DBV-Merkblatt für Parkhäuser und Tiefgaragen mit einer OS 8-Beschichtung ausgeführt. Die Wartungskosten für die Beschichtung in den ersten 5 Jahren nach Übergabe trägt die PEG Baltischer Hof GmbH und Co. KG.

## 11. BODENBELAGSARBEITEN

In der Apartments wird in den Räumen Wohnen, Schlafen sowie im Vorflur Vinyl Designbodenbelag der Firma Forbo der Ausstattungslinie „Allura Domestic“ mit einer Nuttschicht von 0,40mm verlegt. Die Planken werden in Holzdekor mit geprägter Oberfläche und werksseitiger PUR Oberflächenvergütung auf vollflächig gespachteltem Untergrund geklebt. Die Sockelleisten bestehen aus ca. 60,00mm hohen Hartkernsockelleisten, Farbe gemäß Bodenbelagsausführung.

Im Bereich der Flure zu den Apartments wird ein Bodenbelag der Firma Forbo Flotex aus Flockvelour „Flotex plank 100x25cm, Concrete Cloude Nr. 139001 mit wasserundurchlässigem Vinylrücken auf vollflächig gespachteltem Untergrund geklebt, Farbe gemäß Architektenplanung. Die Sockelleisten bestehen aus ca. 10,00cm x 12,00cm hohen Sockelkantenleisten, gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Eingangshalle/Lobby, der Flur bis zum Treppenhaus und das Restaurant werden mit einem Designbodenbelag aus Vinyl der Firma Forbo, Fabrikat „Allura Premium“ 0,70mm mit einer Rutschsicherheit R 10 in verschiedenen Abmessungen in Holzdekor, Oberflächen geprägt mit werkseitiger PUR-Oberflächenvergütung auf vollflächig gespachteltem Untergrund geklebt, hergestellt. Die Sockelleisten bestehen aus ca. 10,00cm hohen Holzsockelleisten. Im Aparthotel- und Restauranteingangsbereich wird zwischen erster und zweiter Tür eine Sauberlaufmatte der Firma Emco eingebaut.

## 12. FLIESENARBEITEN

### Wandfliesen

In den Bädern/WCs der Apartments werden die Wände im Duschbereich 2,00m, an den restlichen Wänden ca. 1,20m hoch im Fliesenformat 30,00x60,00cm der Firma Kermos „Metro“ anthrazit FS R 10/A gefliest. Die Verfugung erfolgt in Ardex anthrazit.

Die Wände der WCs in den Umkleiden und des Wellnessbereichs werden ca. 1,20m, in den Bereichen der Vorwandinstallation und der Duschen 2,00m hoch mit Kermos Fliesen 30x60cm creme glänzend gefliest. Die Verfugung erfolgt mit Ardex Pergamon. Die Wände der Küche im EG des Restaurants werden mit Kermos Fliesen weiß glasiert 30,00x60,00cm deckenhoch gefliest.

### Bodenfliesen

Die Bäder der Apartments werden mit Bodenfliesen von Kermos „Metro“ 30,00x60,00cm anthrazit ungl. R 10/A mit einer Ardexfuge in Anthrazit, die Duschen mit Kermos Fliesen „Metro“ 5 x 5cm anthrazit unglasiert R 10/B gefliest, die Treppenhausvorflure, die Küche, das Lager sowie die Flure des Küchentraktes werden mit Bodenfliesen der entsprechenden Rutschklassen und Beanspruchungsgruppen (Treppen R 9, Küche R 11) gefliest.

Die Wärmebank im Saunabereich wird mit Jasba Fliesen 2,40x2,40cm Mosaik shabby chic FS Abrieb 4 gefliest, die Schwalldusche im Saunabereich mit Bärwolf Flusskiesel-Naturkiesel grau weiß R 10/C, Verfugung in Ardex Pergamon. Der Saunabereich und der Ruheraum der Sauna im Untergeschoss werden mit Fliesen in heller Holzoptik in R 10/B gefliest. Die Umkleideräume mit Kermos 30,00x60,00cm. Die Sockelfliesen werden aus dem Material der Bodenfliesen geschnitten.

### Eckschutzschienen

Die Fliesen erhalten einen umlaufenden Abschluss bei allen Vorwänden mit Eckschutzschienen aus Edelstahl.

## 13. BALKON- UND TERRASSENBELÄGE

Die Balkone und Loggien über dem Erdgeschoss werden mit Lärchenholzdielen auf entsprechender Holzunterkonstruktion verlegt.

Die drei Dachterrassen über dem Erdgeschoss werden mit Terrassenfliesen ca. 60x60x2cm aus Keramik/ Feinsteinzeug auf einem Splittbett verlegt.

## 14. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Gemäß Architektenplanung werden 5-Kammer-Kunststoffprofile mit integrierter Lüftung nach ENEC 16 (Uw > 1,0; SK3), Dreischiebverglasung und Dreh- oder Drehkippbeschlägen eingebaut.

Die Fensterprofile werden außen und innen in Weiß ausgeführt. Im Erdgeschoss werden alle Oliven mit Kinderknopf-Sicherung ausgeführt.

Aufgrund von evtl. Brandschutzaufgaben oder von Auflagen der Behörden können Fenster in den einzelnen Apartments Festverglasungen enthalten. Diese sind in den Grundrissen des Architekten gekennzeichnet. Fenster bei Rund- und Tonnengauben werden nur mit Kippstellung ausgeführt. Außenfensterbänke werden in ALU-Strangprofilen EV1 in das WDVS eingepasst. Innenfensterbänke erhalten Werksteinplatten »Micro« weiß.

Gemäß sommerlichen Wärmeschutznachweises können Fenster auf der Süd- und Westseite zum Teil Sonnenschutzverglasung erhalten. Eine Beschattung von innen wird über Vorhänge gewährleistet und ist im Einrichtungs paket enthalten.

## 15. AUSSEN- UND INNENTÜREN

Gemäß Architektenplanung werden zwei Haustüren am Haupteingang aus Aluminiumtürelementen endbehandelt mit VSG-Glasfüllung, Automatiktürantrieb über Bewegungsmelder, Sicherheitsbeschläge in Edelstahl, vorgerichtet für Profilzylinder sowie eine Dreifachverriegelung, eingebaut. Alle Nebeneingangstüren sind Kunststofftüren mit VSG-Glasfüllung und Sicherheitsbeschlägen.

Die Eingangstüren der Apartments werden mit einer glatten Ausführung und Holzfutterzargen, endbehandelt mit Sicherheitsbeschlägen, vorgerichtet für äußeren Elektronikbeschlag, Dreifachverriegelung, Klimaklasse II und Spion ausgeführt. Es werden Holzumfassungszargen mit einem bewerteten Schalldämmmaß 32 dB(A) im eingebauten Zustand, eingebaut. Die Beschläge werden als sichtbare dreiteilige Einbohrbänder ausgeführt. Evtl. Brandschutzanforderungen sind entsprechend des Brandschutzkonzeptes einzuhalten.

Die Innentüren in den Apartments werden als vollflächige Röhrenspantürblätter, glatt in Weißlack mit Holzumfassungszarge und Rundkante eingebaut. Die Beschläge werden in Edelstahl gebürstet Model »Hoppe Amsterdam« mit Rosette und 1 Stück Bundbartschlüssel montiert. Die Türen in den WCs/ Bädern erhalten ein Badriegelschloss. In der Wand laufende Schiebetüren werden nicht verschließbar mit Griffmuschel eingebaut. Die Beschläge werden als sichtbare zweiteilige Einbohrbänder ausgeführt.

Alle Türen der Technikräume im Kellergeschoss werden entsprechend des Brandschutzkonzeptes als Stahltüren mit Eckzargen eingebaut. Innentüren der Umkleieräume und der WCs des Saunabereiches werden in einer glatten weißen Oberfläche mit Stahlaufassungszargen ausgeführt.

Die Nebentüren der Räume Technik, Lager, Küche, Restaurant, Wellness und Tiefgarage erhalten eine General-

schließenanlage. Zu jeder Zugangstür werden vier Schlüssel überreicht, die an allen zugangsberechtigten Türen schließen. Die Türen der Apartments sowie das Garagentor werden mit Elektronikbeschlägen ausgestattet. Alle Fluchttüren erhalten ein Panikschloss.

## 16. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird gemäß DIN-VDE/VDI-Bestimmungen, unter Berücksichtigung der Vorschriften der örtlichen Energieversorger, erstellt.

Die Beleuchtung der Hauseingänge, Tiefgarage, Treppenhäuser und Treppenflure werden mit Wand- bzw. Deckenleuchten ausgestattet und über Bewegungsmelder geschaltet. Die Zeitschaltuhren und Schalter befinden sich jeweils im Bereich der Haus- und Apartmenteingänge. Die Service- und Abstellräume erhalten Deckenleuchten entsprechend der Elektrofachplanung. Die Beleuchtung der Apartments ist in der gesonderten Möblierungsaufstellung enthalten.

Die Installation in den einzelnen Apartments und Allgemeinräumen erfolgt gemäß folgender Aufstellung:

Raum	Steckdosen	D-Auslass	DSL	TV
Wohnzimmer	5	2	1	1
Essplatz	1	1	-	-
Flur	1	1	-	-
Kitchenette	6	1	-	-
WC, wo vorhanden	2	2	-	-
Schlafzimmer	5	1	-	1
Bad	2	2	-	-
Flur Diele	1	1	-	-

Schalter und Steckdosen werden als Taster aus dem Schalterprogramm „GIRA“ E 2, reinweiß glänzend eingebaut. Die Elektroausstattung der Allgemeinbereiche wie z. B. Treppenhäuser, Flure, Tiefgarage etc. erfolgt, der Nutzung entsprechend, gemäß Elektrofachplanung.

## 17. HEIZUNGSANLAGE

Die Beheizung der Gebäudeanlage erfolgt energetisch über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in Kombination eines Gasbrennwertkessels in der Tiefgarage.

Das Gebäude erhält in den Apartments, im Restaurant, in der Lobby und im Wellnessbereich entsprechend der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners eine Fußbodenheizung. Diese ist über Raumtemperaturregler im jeweiligen Schalterprogramm regelbar. Die Heizkreisverteiler werden als Unterputz-Ausführung eingebaut. Für die Zählereinrichtung der Fußbodenheizung werden zur Verbrauchserfassung Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilerschränken installiert. Die Auslesung der Zähler erfolgt über Funk und wird über die Eigentümergemeinschaft angemietet. Die Standorte der Wasser- und Wärmemengenzähler werden vom Fachplaner festgelegt. In den Apartments werden Handtuchheizkörper als Sprossenwand in der Größe 60,00x120,00cm eingebaut. Diese werden über einen Elektroanschluss betrieben.

## 18. SANITÄRAUSSTATTUNG

Im Rahmen der sanitären Ausstattungen werden für die Apartments nachstehend beschriebene Objekte und Armaturen geliefert und montiert. Anschlüsse für die Kitchenette in den Apartments für Warm- und Kaltwasser sowie für Abflüsse werden Aufputz verlegt. Die Lieferung und das Aufstellen der Kitchenette sind im Leistungspaket der Möblierung enthalten.

Die WCs der Neben- und Umkleieräume erhalten Waschtische der Firma VIGOUR, Model Derby Style in

Weiß in den Breiten 45,00cm bis 60,00cm, entsprechend den Anforderungen der Räumlichkeiten.

Die Waschtischanlagen in den Bädern der Apartments werden als 80cm bis 100cm breite Waschtische mit Unterschrank der Serie VIGOUR mit Derby Style Waschtischarmatur eingebaut.

Alle WC-Anlagen der Apartments und alle WCs der Nebenräume erhalten das Wand-Tiefspül-WC aus weißem Sanitärporzellan der Serie VIGOUR Derby Style mit Betätigungsplatte für 2-Mengentechnik.

Die WCs für behindertengerechte Bäder und Toiletten erhalten das Derby Style WC der Serie VIGOUR in Weiß mit einer Tiefe von 70,00cm. Alle WC-Betätigungsplatten werden von VIGOUR Tees in Weiß für 2-Mengentechnik ausgerüstet.

Die Wellness-Apartments erhalten eine Badewannenanlage (Größe nach Angabe der Architektenplanung), eine Aufputz-Wannen-Batterie Fabrikat VIGOUR Model Derby Style und eine Handbrausegarnitur. Zur Ausstattung der Wellness-Apartments gehört außerdem eine finnische Sauna entsprechend den Grundrisszeichnungen.

Die Duschen erhalten eine Aufputz-Thermostatatterie inkl. Handbrause sowie eine Regendusche 250,00 x 250,00mm (Fabrikat VIGOUR).

Duschabtrennungen werden je nach Grundriss mindestens 1,95m hoch als Ganzklarglaswand, zum Teil ohne Türen, in teilgerahmter Ausführung gemäß Architektenplanung hergestellt. Die Duschen werden ebenerdig gefliest und erhalten einen Punktablauf gemäß Architektenplanung.

Rollstuhlgerechte Duschen erhalten keine Duschabtrennungen. Die Warm- und Kaltwasseruhren befinden sich in den Hauptschächten der jeweiligen Apartments oder Nebenräumen. Duschabtrennung je nach Grundriss mit teilgerahmter freistehender Seitenwand.

Accessoires aus der Sanitärserie VIGOUR, Derby werden für jedes Bad/WC geliefert und montiert.

- » je 1 x WC-Bürstengarnitur
- » je 1 x Toilettenpapierhalter verchromt
- » je 1 x Schminkspiegel
- » je 4 x Handtuchhaken

Die Spiegel über allen Waschtischen (Größe nach Angabe des Architekten und der Waschtischgröße) werden oberhalb der Waschtische auf der Wand montiert. Als zusätzliche Ausstattung erhalten alle Apartments einen Haartrockner.

## 19. LÜFTUNGSINSTALLATION

Alle innenliegenden Bäder, WCs und Abstellräume erhalten Einzelraumlüfter. Diese werden über eine ständige Grundlaststufe von 30 m<sup>3</sup>/h betrieben.

Durch die Betätigung des Lichtschalters wird die Volllast von 60 m<sup>3</sup>/h erreicht.

Der Saunabereich im Kellergeschoss, das Restaurant sowie die Küche erhalten je eine separate Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nach Angaben und Berechnungen der Fachplaner. Der Müllraum in der Tiefgarage wird mit einem Abluftventilator ausgestattet, die Außenluftnachströmung erfolgt über einen Wandventilator.

## 20. AUFZUG

Das Aparthotel erhält zwei Stück behindertengerechte gem. EN 81-70 maschinenraumlose Seilaufzüge MonoSpace 500 der Firma Kone. Die Innenseitenwände werden mit Laminat-Paneele in Holzoptik, die Frontwände in geschliffenem Edelstahl verkleidet. Der Bodenbelag ist identisch mit dem Belag der Flure. Der Aufzug erhält ein Telefonnotrufsystem und eine Sprachansage für die Haltestellen.

## 21. TIEFGARAGE

In der Tiefgarage sind 73 Pkw-Stellplätze, davon zwei rollstuhlgerecht, geplant. Die Stellplätze werden über den Allgemestromzähler mit Beleuchtung in den Stellflächen/Fahrspuren ausgerüstet. Weiterhin sind ein Fahrradraum, ein Müllraum, ein Hausmeisterraum, Lagerräume des Restaurants und weitere notwendige Technikräume vorgesehen. Fahrradräume können gesamtheitlich von der Eigentümergemeinschaft genutzt werden.

Die Tiefgarage ist über die nördliche Zufahrt vom Dünenweg erreichbar und wird mit einem Hörmann Garagensectionaltor in ALU-Farbe mit Edelstahl-Streckgitterfüllung über eine Schlüsselstandsäule mit Ruftaster zur Lobby im Außenbereich und im Innenbereich über Zugseil und Ampelsteuerung hergestellt.

## 22. RESTAURANT UND LOBBY

Die Anschlüsse für Schmutz-, Warm- und Kaltwasser werden entsprechend der Küchenplanung Aufputz montiert. Küchen- und Kühlgeräte sind im Leistungspaket nicht enthalten und werden durch den Restaurantbetreiber geliefert und eingebaut. Die Planung, Berechnung und Installation der Küchenabluftanlage inkl. Hauben und des Lüftungsgerätes erfolgt ebenfalls bauseits.

## 23. WELLNESSBEREICH

Der Saunabereich grenzt an die Tiefgarage und ist über Treppenhaus und Fahrstuhl erreichbar. Der Saunabereich wird mit einer Bio-Sauna, einer finnischen Sauna, einer Wärmebank mit Fußbecken, Schlauch und Schwalldusche sowie Ruheraum mit Liegen, Umkleemöglichkeiten und Herren und Damen WC ausgestattet.

## 24. AUSSENANLAGE

---

Die Pflasterung und Begrünung der Außenanlage erfolgt gemäß Architekten und Außenanlagenplanung. Die Gestaltung wird insgesamt an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Gehwege und Flächen werden mit ebenen versickerungsfähigen Betonsteinen gepflastert. Pkw-Stellplätze im Außenbereich werden mit Drainagepflastersteinen hergestellt, die Fugen werden mit Splitt aufgefüllt.

Das Gebäude erhält drei frostsichere Außenzapfhähne. Stellplätze für Gäste-Pkw, 1 Ladesäule für PKW mit E-Antrieb sowie Flächen der Anlieferung und des Mülltonnen-sammelplatzes befinden sich im Außenbereich.

## 25. SCHLUSSBEMERKUNG

---

Alle Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung des wirtschaftlichen Bauablaufs, aufgrund von Auflagen der Behörden oder durch Änderungen der Lieferprogramme, bleiben vorbehalten. Die beschriebenen Qualitätsmerkmale werden dabei eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Installationsschächte, Rohrverkleidungen und Vorwandmontagen eingebaut werden, die nicht in den Bauplänen dargestellt sind. Bei der Gestaltung der Fassaden, der Fensterteilungen, der Schutzgitter und der Farbgestaltung bleiben dem Verkäufer gestalterische Varianten vorbehalten. Änderungen aufgrund konstruktiver, statischer oder bauaufsichtlicher Erfordernisse/Auflagen bleiben vorbehalten. Die in den Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Accessoires dienen der Raumgestaltung und gehören nur zur Ausstattung, wenn sie im Ausstattungspaket enthalten sind.

Grundsätzlich geht die Baubeschreibung allen Planungsunterlagen vor.

Bützow, 07.12.2018

## IHRE NOTIZEN

---



WASCHTISCHE

**Vigour Derby Möbelwaschtisch**  
aus Sanitärporzellan  
Breite 80 cm / 100 cm  
Farbe: weiss  
Mit Unterschrank:  
Front weiss Hochglanz



**Vigour Derby Plus Care**  
aus Sanitärporzellan  
Breite 65 cm (unterfahrbar)  
Farbe: weiss



**Vigour Derby Handwaschbecken**  
aus Sanitärporzellan  
Breite 45 mm  
Farbe: weiss



MISCHBATTERIEN

**Vigour Einhand-Waschtischbatterie XS Piccolo**  
Einhand-Waschtischbatterie  
Auslaufhöhe 70 mm  
Ausladung 130 mm  
Verchromt



**Vigour Mischbatterie**  
Wanne/Brause  
Ohne Brausegarnitur  
Ausladung: 165 mm  
Verchromt  
(Nur in Apartments mit Wannen)



WC

**Vigour Model Derby Style WC**  
Wand-Tiefspühl-WC  
sichtbare Befestigung weiss  
aus Sanitärporzellan  
für Unterputzspülkästen  
WC-Sitz Derby Edelstahlscharnier



**Vigour Derby Style DUSCHARMATUREN**  
Duschsystem  
Mit Thermostat Safe-Tec  
Mit Kopfbrause 250 x 250 mm  
Mit Handbrause mit Normal-, Massage- und Softstrahl  
Verchromt

GUTEN MORGEN, SCHÖNHEIT  
ERFRISCHEND, PRAKTISCH, ELEGANT. SO KANN DER TAG BEGINNEN.



**Vigour Kosmetikspiegel**  
Verchromt  
2,5-fache Vergrößerung



**Vigour Handtuchhalter**  
2-teilig  
35 cm, schwenkbar  
11 x 33 x 33,5 cm



**Vigour Derby Style**  
*Betätigungsplatte TEES WC*  
Seidenmatt  
für 2-Mengen-Spültechnik



**Vigour WC-Papierrollenhalter**  
Verchromt  
Papierhalter ohne Deckel  
10,7 x 12 x 4 cm

TAPETEN



*RR Wallpaper RR Sunkissed*  
Eingangsbereich  
Garderobenwand



*RR Wallpaper RR Sunkissed*  
Aufenthaltsraum,  
Sofawand



*RM Wallpaper Anvers Linen, light blue*  
Schlafzimmer, Bettwand

SCHALTER, TÜREN UND BESCHLÄGE



**Mosel-Tür Alba 01 in weiss**  
(oder gleichwertig)



**Hoppe „Amsterdam“**  
Türgarnitur Edelstahl-Rosetten  
mit Schlüsselrosetten für Innentüren



**Gira E2 Schalter und Steckdosenserie**  
Farbe: Reinweiss glänzend



BODENBELAG WOHNEN UND SCHLAFEN

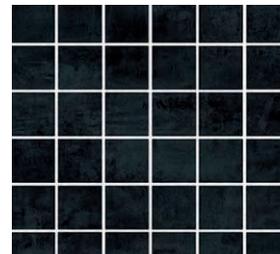


*Forbo Allura Wood, natural giant oak*

BODEN- UND WANDFLIESE BAD

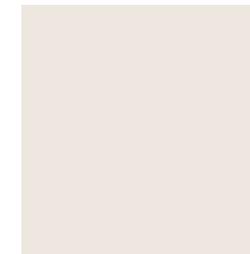


*Kermos Metro, anthrazit*



*Kermos Metro, anthrazit Mosaik für den Duschbereich*

WANDFARBE

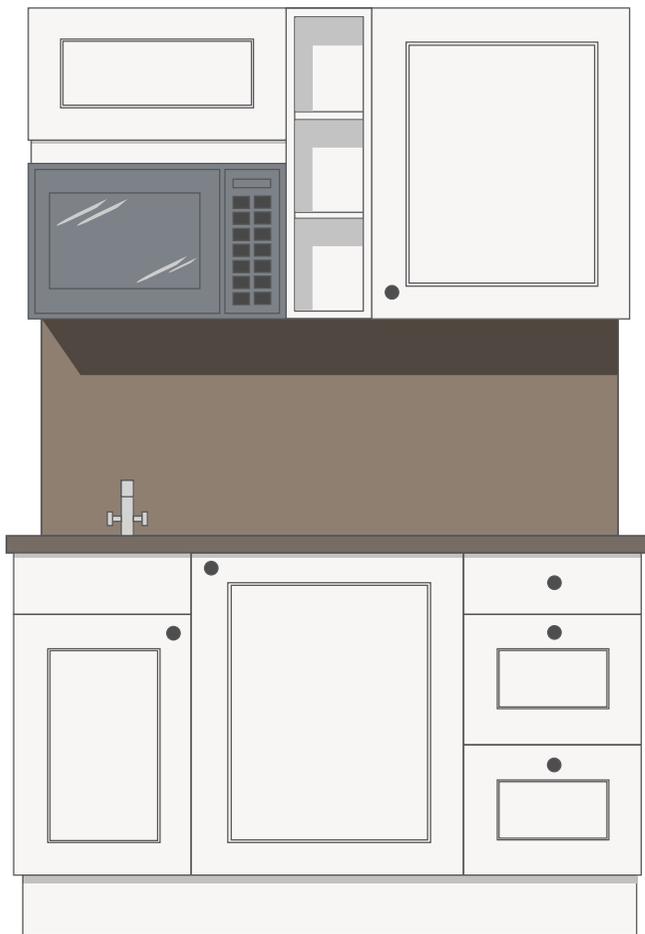


*Sikkens E 4.03.80*  
in allen Apartments

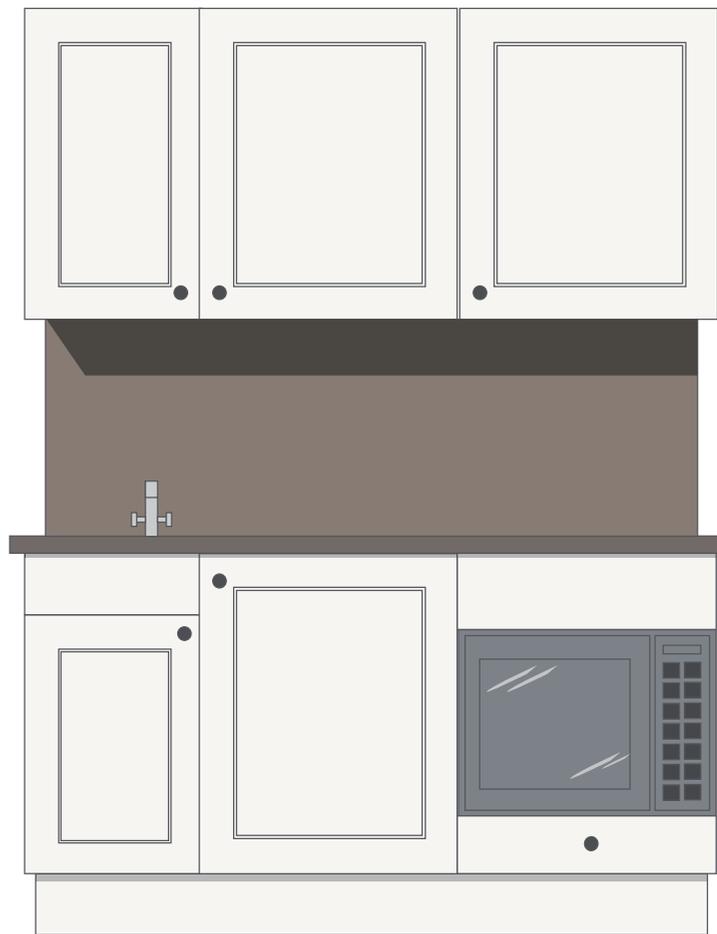
Ausstattungsmerkmal

# DIE KITCHENETTE

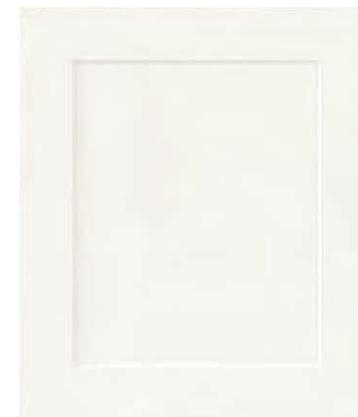
In den Breiten 1,00 m, 1,40 m, 1,60 m, 1,80 m und 2,45 m



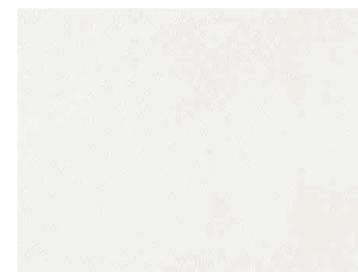
Variante 1,40 m Breite mit Mikrowelle inkl. Grillfunktion



Variante 1,60 m Breite mit Kompaktbackofen inkl. Mikrowellenfunktion



Ausführung Fronten



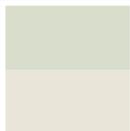
Oberflächentextur Fronten



Oberflächentextur  
Arbeitsfläche & Rückwand

# INFRASTRUKTUR, TEILEIGENTUMS- & GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

## LEGENDE ZU DEN GRUNDRISSEN

	Wäsche- und Lagerräume		<b>Sondereigentum</b> Lobby, Personal
	<b>Sondereigentum</b> Restaurant/Terrasse		Gemeinschaftsflächen
	Küche		Apartments
	Lagerräume Restaurant		

## GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN DES APART-HOTELS

### Gemeinschaftsflächen TG

Technikräume	237,35 m <sup>2</sup>
Wellness	137,90 m <sup>2</sup>
Umkleide/Lager	55,35 m <sup>2</sup>
Lager/Wäsche	20,30 m <sup>2</sup>
Verkehrswege	101,65 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftsflächen OG

Flure	177,00 m <sup>2</sup>
Aufzugsschächte	5,80 m <sup>2</sup>
Wäscheräume	27,45 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftsflächen DG

Flure	153,00 m <sup>2</sup>
Aufzugsschächte	5,80 m <sup>2</sup>
Wäscheräume	15,35 m <sup>2</sup>
Trh/2. RW	10,45 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftsflächen EG

Windfang	12,35 m <sup>2</sup>
Flure	98,80 m <sup>2</sup>
Aufzugsschächte	5,80 m <sup>2</sup>
Wäscheräume	19,65 m <sup>2</sup>
Gartengeräte	17,00 m <sup>2</sup>

### Gemeinschaftsflächen SB

Flure	56,05 m <sup>2</sup>
Aufzugsschächte	5,80 m <sup>2</sup>
Wäscheräume	18,95 m <sup>2</sup>

## ICONS ZU DEN APARTMENTTYPEN



Rollstuhlgerechtes Apartment



Apartment mit Vollbad



Barrierefreies Apartment



Apartment mit Sauna

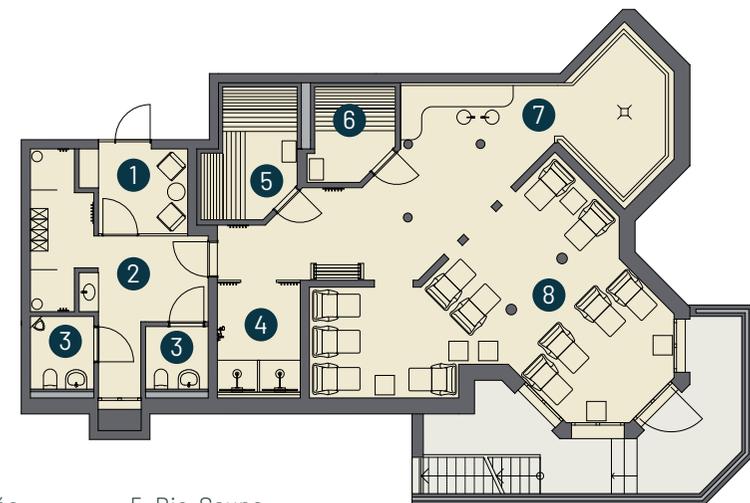
Gemeinschaftsfläche

# DER WELLNESSBEREICH

EINRICHTUNG UND RÄUME

Entrée Sauna	6,95 m <sup>2</sup>	Wellness	28,55 m <sup>2</sup>
Umkleide	17,75 m <sup>2</sup>	Bio-Sauna	8,55 m <sup>2</sup>
WC/H	3,65 m <sup>2</sup>	Finnische Sauna	5,75 m <sup>2</sup>
WC/D	3,10 m <sup>2</sup>	Schwalldusche	11,40 m <sup>2</sup>
Dusche	7,45 m <sup>2</sup>	Ruhebereich	44,75 m <sup>2</sup>

137,90 M<sup>2</sup>



- 1. Entrée
- 2. Umkleide
- 3. WCs
- 4. Dusche
- 5. Bio-Sauna
- 6. Finnische Sauna
- 7. Schwall-Dusche
- 8. Ruheraum

# TEILEIGENTUM I „DAS RESTAURANT“

## Erdgeschoss

Restaurant	100,20 m <sup>2</sup>
Küche	38,40 m <sup>2</sup>
Lager I	2,00 m <sup>2</sup>
Lager II	3,10 m <sup>2</sup>
Getränke	6,85 m <sup>2</sup>
Lebensmittel	6,90 m <sup>2</sup>
Flur	10,80 m <sup>2</sup>
WC Personal	5,25 m <sup>2</sup>
Treppe Keller	9,10 m <sup>2</sup>
Terrasse 50%	35,13 m <sup>2</sup>

## Keller

Trh Küche	9,40 m <sup>2</sup>
Flur	7,10 m <sup>2</sup>
Lager I	3,90 m <sup>2</sup>
Lager II	3,85 m <sup>2</sup>
Flur	6,10 m <sup>2</sup>
Getränke	4,00 m <sup>2</sup>
Müll	3,85 m <sup>2</sup>
Kühlzelle I	4,90 m <sup>2</sup>
Kühlzelle II	5,30 m <sup>2</sup>

266,20 M<sup>2</sup>



- |               |                  |               |                  |
|---------------|------------------|---------------|------------------|
| 1. Restaurant | 6. Lebensmittel  | 11. Trh Küche | 16. Getränke     |
| 2. Küche      | 7. Flur          | 12. Flur      | 17. Müll         |
| 3. Lager I    | 8. WC Personal   | 13. Lager I   | 18. Kühlzelle I  |
| 4. Lager II   | 9. Treppe Keller | 14. Lager II  | 19. Kühlzelle II |
| 5. Getränke   | 10. Terrasse     | 15. Flur      |                  |



Cape Breton Serie, camel

Innenraum



Chateau Belvedere 70 x 70 cm

Innenraum



Hamptons Dining Chair Outdoor

Terrassenbestuhlung

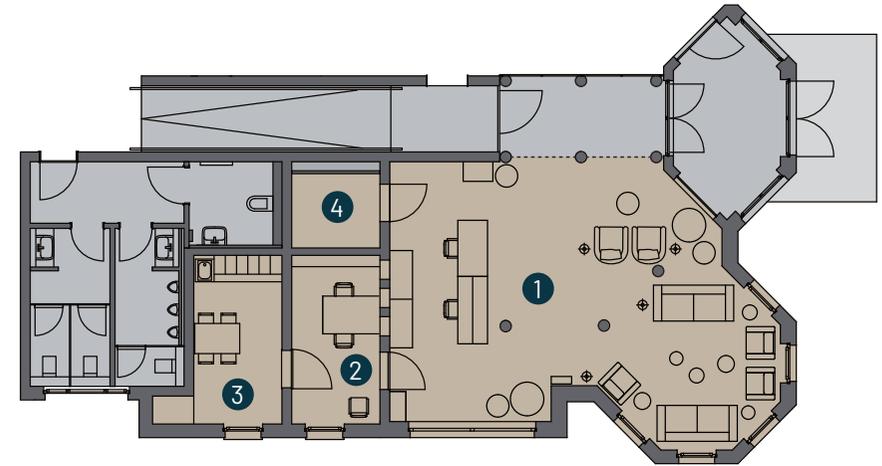
## EINLADUNG ZUM GENIESSEN.

Die hier gezeigten Restaurantmöbel sind Einrichtungsvorschläge.

# TEILEIGENTUM II „DIE LOBBY“

Lobby	65,10 m <sup>2</sup>
Personal I	10,65 m <sup>2</sup>
Personal II	10,55 m <sup>2</sup>
Kofferraum	5,15 m <sup>2</sup>

91,45 M<sup>2</sup>



- 1. Lobby
- 2. Personal I
- 3. Personal II
- 4. Kofferraum

DIESER URLAUB FÄNGT GUT AN.



Franklin Park Wingchair pellini camel



Lindholm Coffee Table



Medford Armchair washed cotton sand



Bolzano Coffee Table 40 x 55 cm

# BESCHREIBUNG DES GESCHÄFTSMODELLS

Als Investor beteiligen Sie sich an einem im Bau befindlichen Aparthotels in einmaliger Lage im Ostseebad Boltenhagen. Jedes Apartment und jeder Stellplatz sowie Restaurant und Lobby verfügen hierbei über ein separates Grundbuch – sogenanntes Sonder- bzw. Teileigentum nach § 8 WEG.

Hiermit ist eine optimale Wiederverwertungsmöglichkeit Ihres Investments, z. B. im Falle eines späteren Verkaufs, gegeben. Darüber hinaus beteiligen Sie sich im Wege des Gemeinschaftseigentums an der baulichen Infrastruktur (Saunalandschaft und sonstige Flächen (siehe Seite 94 – 95).

Die Verwaltung der gesamten Flächen (Apartments, Infrastruktur, Stellflächen) und damit die dazugehörigen Nebenabrechnungen etc. erfolgt über die anerkannte und ortsansässige Hausverwaltung Nordic Immobilien- und Appartementvermittlungsgesellschaft mbH.

Die touristische Vermietung der Apartments ist über das europaweit tätige Unternehmen NOVASOL A/S bereits sichergestellt. Dafür treten Sie mit Erwerb eines Apartments in den auf 5 Jahre geschlossenen Rahmenmietvertrag mit beidseitiger Verlängerungsoption ein. Die NOVASOL A/S ist Ansprechpartner für Ihre Gäste und verantwortlich für die Koordination der verschiedenen Partner wie Restaurantbetreiber, externer Reinigungsdienst usw. Die personelle Besetzung der Rezeption obliegt ebenfalls diesem Vermietungsproil (ohne, dass Sie als Investor ein Personalkostenrisiko hierfür tragen müssen).

Optimale Vermietungsbedingungen sind durch NOVASOL A/S gegeben. Eine Eigennutzung ist kostenfrei an 21 Tagen außerhalb der Saisonzeiten A und B möglich (siehe auch Seite 99 „steuerliche Betrachtungsweisen“).

DIESER PROSPEKT GILT IN VERBINDUNG MIT DEN NACHFOLGEND GENANNTEN URKUNDEN:

Bezugsurkunde **UR-Nr. 2173/2018** vom 26. September 2018 des Hamburgischen Notars Dr. Jürgen Bredthauer mit dem Inhalt nachstehend aufgeführter Unterlagen:

Entwurf Teilungserklärung Objekt Baltischer Hof inkl. der Anlagen 1 und 2 (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) und Plan für das jeweilige Sondernutzungsrecht an Terrassen.

Bezugsurkunde **UR-Nr. 2172/2018** vom 26. September 2018 des Hamburgischen Notars Dr. Jürgen Bredthauer mit dem Inhalt nachstehend aufgeführter Unterlagen:

- A. Flurkarte (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- B. Baubeschreibung
- C. Teilbaugenehmigung / Baugenehmigung
- D. Teileigentumsliste (Nutzflächenberechnung)
- E. Entwurf-Wärmelieferungsvertrag mit Fernwärme-Nord GmbH (zzgl. Anlage 1 + 2)  
Entwurf Pacht- und Gestattungsvertrag über den Bau und Betrieb einer Heizzentrale mit GETEC Wärme & Effizienz GmbH (zzgl. Anlage 5)  
Entwurf Wärmelieferungsvertrag mit GETEC Wärme & Effizienz GmbH (zzgl. Anlage 2 + 5 + 6)
- F. Vereinbarung mit der NOVASOL A/S vom 10.04.2018 (Vermietung der Apartments)
- G. Verwaltervertrag
- H. Eintragungsverfügung zur Baulastenübernahme gem. § 83(1) der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- I. Wortlaut der §§ 2, 3 und 7 der Makler- und Bauträgerverordnung

Sowie Muster-Kaufvertrag

# STEUERLICHE BETRACHTUNGS- WEISEN BEIM ERWERB EINER FERIEN- IMMOBILIE

Sehr geehrte Interessenten,

aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus ist der Erwerb von Immobilienvermögen ungebrochen beliebt. Ehe Sie sich jedoch für den Kauf eines Apartments im Aparthotel Baltischer Hof entscheiden, empfehlen wir Ihnen, die steuerlichen Konsequenzen zu beachten und sorgsam abzuwägen.

Wir weisen darauf hin, dass nachstehende Ausführungen lediglich einen allgemeinen steuerlichen Überblick darstellen können. In jedem Fall bedarf es einer individuellen Beratung durch Ihren steuerlichen Berater. Die Haftung wird daher ausgeschlossen.

## GRUNDSÄTZLICHE AUSFÜHRUNGEN

---

Die Vermietungstätigkeit an wechselnde Feriengäste ist steuerlich streng getrennt nach ertrag- sowie nach umsatzsteuerlichen Gesichtspunkten zu beurteilen.

## ERTRAGSTEUERLICHE BEURTEILUNG

---

### Grundsätzliche ertragsteuerliche Ausführungen

Bei der Apartmentvermietung handelt es sich grundsätzlich um eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Einkommensteuergesetz.

Einkünfte aus Gewerbebetrieb liegen allerdings nur dann vor, wenn eine selbständige und nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht (vgl. nachfolgende Erläuterungen) unternommen wird, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinausgeht.

Die einzelnen Apartments, die in dem Gesamtkomplex „Aparthotel Baltischer Hof“ eingegliedert sind, werden durch die Novasol A/S laufend wechselnden Feriengästen angeboten und verwaltet. An der Rezeption ist laufend Personal anwesend, das mit den Feriengästen die An- und Abreisen organisiert, Mietverträge abwickelt und für die laufende Instandhaltung der Apartments sowie der sonstigen Gebäudeeinrichtungen sorgt. Die Feriengäste können über die Übernachtung hinaus umfangreiche Zusatzleistungen in Anspruch nehmen.

Durch das organisierte hotelmäßige Vermietungsangebot geht die Vermietungstätigkeit des Apartamenteigentümers über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung hinaus. Dies gilt unabhängig davon, dass die Leistungen durch beauftragte Dritte und nicht vom Eigentümer selbst erbracht werden. Die Einkünfte stellen daher Einkünfte aus Gewerbebetrieb dar, die grundsätzlich der Gewerbesteuerpflicht unterliegen. Das Apartment stellt hierbei notwendiges Betriebsvermögen dar, mit der Konsequenz, dass die Anschaffungskosten für den Gebäudeanteil sowie die hierzu angefallenen Erwerbsnebenkosten jährlich linear mit 3 % abzuschreiben sind. Das Mobiliar und die Einrichtungsgegenstände sind über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzuschreiben.

Bei Gegenständen mit einem Kaufpreis von unter € 800,00 sind diese im Zeitpunkt der Anschaffung sofort als Betriebsausgaben geltend zu machen.

### Gewinnerzielungsabsicht

Im Erwerberzeitpunkt spricht grundsätzlich der Beweis des ersten Anscheins für eine Gewinnerzielungsabsicht.

Bei der Erzielung dauerhafter Verluste wird seitens der Finanzverwaltung die Vermutung nahe liegen, dass der Erwerb des Apartments aufgrund persönlicher Motive erfolgt ist und damit eine einkommensteuerlich unbeachtliche Tätigkeit vorliegt („Liebhaberei“). Folglich wären die erlittenen Verluste nicht abziehbar.

Die Finanzverwaltung wird unter Heranziehung aller objektiv erkennbaren Umstände (unter anderem aufgrund der Eigennutzung) eine Prognose treffen, die es seitens des Apartamenteigentümers zu entkräften gilt.

Ob ein Totalüberschuss erzielt und damit die Gewinnerzielungsabsicht nachgewiesen werden kann, hängt auch von der Höhe und den Konditionen des eingesetzten Fremdkapitals ab. Wir empfehlen Ihnen daher vor Erwerb eines Apartments die Anfertigung einer Gewinnprognose durch Ihren steuerlichen Berater.

### Veräußerung

Ein beim Verkauf erzielter Veräußerungsgewinn bzw. Verlust ist in jedem Fall steuerpflichtig bzw. berücksichtigungsfähig. Das gilt auch dann, wenn eine Haltefrist von mehr als 10 Jahren erreicht wird.

## UMSATZSTEUERLICHE BEURTEILUNG

---

### Grundsätzliche umsatzsteuerliche Ausführungen

Gemäß § 2 des Umsatzsteuergesetzes ist Unternehmer, wem eine Einnahmeerzielungsabsicht zukommt. Ob eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, ist für die umsatzsteuerliche Betrachtung nicht relevant. Den Tatbestand der Liebhaberei gibt es im Umsatzsteuerrecht nicht.

Die Apartmentvermietung führt dazu, dass der Eigentümer Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes wird.

Die Einnahmen sind folglich der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen. Die Vermietung unterliegt dem ermäßigten

Steuersatz von 7 %. Nach derzeitigem deutschen Steuerrecht unterliegen Nebenleistungen (bspw. Parkplatzgestaltung) dem Regelsteuersatz von 19 %. Mit der Aufteilung der Leistungen verstößt der deutsche Gesetzgeber gegen EU-Recht, wie jüngst geurteilt, so dass aktuell gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht. Auch die tatsächlich erfolgte Eigennutzung ist umsatzsteuerpflichtig.

### Erwerb

Im Kaufvertrag erklärt der Verkäufer, dass er auf die Umsatzsteuerbefreiung von Grundstücksumsätzen verzichtet und zur Regelbesteuerung optiert. Der Erwerber erklärt, dass er das Apartment unternehmerisch nutzen wird und seinem umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen zuordnet. Damit findet die Kleinunternehmerregelung des § 19 Umsatzsteuergesetz keine Anwendung. Gemäß § 13 b Absatz 2 Umsatzsteuergesetz schuldet der Erwerber als Leistungsempfänger die Umsatzsteuer. Der Erwerber hat den Umsatz in seiner Umsatzsteuervoranmeldung zu deklarieren und kann den sich ergebenden Betrag als Vorsteuer geltend machen.

Folglich kann der Erwerber aus sämtlichen Kosten und bei Vorlage ordnungsgemäßer Rechnungen - z.B. Einrichtung und Mobiliar, Courtage, Notar-, Rechtsanwalts- und Steuerberatungskosten, Vermittlungsprovisionen - die Vorsteuerbeträge ziehen.

### Veräußerung

Da das Apartment mit Vorsteuerabzug erworben wurde, stellt der Verkauf an einen weiteren in die Verträge mit der Novasol A/S eintretenden Käufer, eine umsatzsteuerliche (Teil-) Betriebsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a Umsatzsteuergesetz dar. Das heißt, der neue Erwerber des Apartments tritt umsatzsteuerlich in die Fußstapfen des Erst-Käufers.

Der neue Erwerber tritt in die Fußstapfen des Erst-Käufers bezüglich des § 15a-Vorsteuerberichtigungszeitraumes. Wird das Apartment innerhalb von 10 Jahren an eine

Privatperson ohne Umsatzsteuroption verkauft, sind Vorsteuerberichtigungen auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorzunehmen.

Wir hoffen, unsere vorstehenden Ausführungen sind bei der steuerlichen Betrachtung hilfreich gewesen.



Mit freundlichen Grüßen  
**Stephanie Franke**  
Steuerberaterin

Gooßen, Heuermann & Partner mbB  
Wirtschaftsprüfer - Steuerberater

# CHANCEN UND RISIKEN BEI DER INVESTITION IN EINE FERIEN-IMMOBILIE

## 1./INVESTITION

---

Eine Investitionsperspektive von Immobilien als Kapitalanlage ist prinzipiell langfristiger Natur. Verglichen mit anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie, in Deutschland, grundsätzlich als wertbeständig und verhältnismäßig krisensicher zu bezeichnen. Mögliche inflationäre Tendenzen, welche bei der derzeitigen Geldmarktpolitik zu befürchten sind, werden aufgrund der derzeit regional beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden bei Immobilieninvestition nicht erwartet, wodurch langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht.

Aber es besteht in jeder Phase der Haltedauer auch das Risiko von Wertverlusten. Demzufolge sind mit einem Immobilieninvestment, wie bei jeder anderen Kapitalanlage auch, nicht nur Chancen sondern auch Risiken vorhanden und abzuwägen. Somit werden auf den folgenden Seiten einige der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung von Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Signifikante Erfolgsparameter für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach die Lage des Objektes, zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen sowie ein durchdachtes, marktfähiges

Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weit-sichtige Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die best mögliche Ausnutzung von möglichen steuerlichen Aspekten. Eine Berücksichtigung sollte jedoch finden, dass die Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben können. In erster Linie ist dabei zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert auftreten können. So kann angenommen werden, dass ein Investor (im Folgenden Käufer genannt) im ungünstigsten Fall durch das gleichzeitige Eintreten mehrerer Risiken in einen persönlichen Vermögensverfall gerät.

Zum Beispiel kann eine hohe Fremdfinanzierungsquote dazu führen, dass die Einnahmen und Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht zur Deckung ausreichen und der Käufer zeitgleich nicht in der Lage ist, die so hervorgerufene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/ oder Vermögen, zu finanzieren bzw. auszugleichen. Letztlich ist festzuhalten, dass die dargestellten Risiken nicht abschließend sind. Unter der Berücksichtigung allgemeiner und wissenschaftlich anerkannter Erfahrungsgrundsätze sind hier die wesentlichen Risiken aufgeführt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung bezüglich einer Immobilieninvestition neben den behandelten investitionsspezifischen Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (Alter, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen sind.

## 2./INVESTITIONSSTANDORT & OBJEKT

---

Der Standort ist das wichtigste und geläufigste Kriterium, welches über den Erfolg einer Immobilieninvestition entscheidet. Dabei wird zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt/ Region in dem sich die Investition befindet) und dem Mikrostandort ab (Stadtteil/ Straße in dem sich die Investition befindet). Die Projektentwicklungen sehen eine neu erstellte Immobilie vor.

## 3./VERTRAGSPARTNER

---

In der Baubranche kommt es zu vergleichsweise hohen Betriebsinsolvenzen, welche gemessen an anderen Branchen auf die relativ geringe Markteintrittsbarrieren zurückzuführen ist. Umso wichtiger ist die Wahl des richtigen Partners. Die gilt zwar auch für die Verkäufer- aber in erster Linie für die Käuferseite. Im Gegenzug offenbaren die Verkäufer, welche für ihre Projekte mit Finanzmitteln ausgestattet wurden, deren wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte. Im Falle einer Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvermerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Vertragsgegenstands. Der Käufer muss eventuell in Absprache mit den übrigen Investoren die Baumaßnahme teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, sofern der Verkäufer leistungsunfähig wird. Die mögliche Insolvenz des Verkäufers kann dazu führen, dass Restleistungen oder Mängel gerichtlich fertig gestellt werden müssen, um letztlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Dies kann des Weiteren dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden. Die Folge wäre, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, damit Mieteinnahmen fließen. Dem Käufer ist es bei vertragsgerechter Erfüllung des Kaufvertrags nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Eine derartige Möglichkeit besteht nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Private Gründe des Käufers, wie beispielsweise Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Käufers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Der Käufer unterliegt somit dem Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönli-

chen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht mehr festhalten will. Wenn die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den WEG Verwalter bestimmt ist, kann es zu Interessenkonflikten kommen, sofern eine persönliche oder wirtschaftliche Verflechtung zwischen dem Verkäufer und der zu beauftragenden Hausverwaltungsfirma besteht. Auf Anfrage wird Ihnen der Verkäufer mitteilen, ob eine solche Verflechtung besteht.

#### 4./VERTRAGSGESTALTUNG

---

Den eigentlichen Kern des späteren Vertragsinhaltes bildet die Beschreibung der Leistung. Widersprüchliche und vor allem unpräzise Vertragsformulierungen bergen somit oft Gefahren in sich. Lediglich eine richtige, vollständige und eindeutige Leistungsbeschreibung kann eine konfliktfreie Abwicklung des Bauvorhabens gewährleisten, da sie die vertraglich geschuldete Leistung bestimmt. Das heißt, dass der Käufer nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch die vom Verkäufer genannten Bauleistungen erbracht wurden. Bis zur Eintragung der Aufassungsvormerkung kann der Käufer für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Der Verkäufer steht außerdem für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zum, in der Notarurkunde, vereinbarten Fertigstellungstermin ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjekts ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbaltens von 5% des Kaufpreises. Eine derartige Fertigstellungssicherheit gemäß § 632a BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Käufer Zahlung an den Verkäufer leistete. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Käufer fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, insofern der Verkäufer während dieser Zeit in die Insolvenz gerät. Grundsätzlich besteht das Risiko, wenn der Verkäufer leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen ihn durchgesetzt werden können. Bei Sicherung der Mak-

ler- und Bauträgerverordnung (MaBV) durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Dies gilt auch für die zuvor beschriebene Fertigstellungssicherheit gemäß § 632a BGB i.H.v. 5% des Kaufpreises. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z.B. Schadensersatz wegen Vertragsverletzung), trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers. Bei der Überzahlungssicherung der MaBV durch Bürgschaft ist zu beachten, dass neben dem gesicherten Anspruch auf vertragsgemäße Herstellung und Übereignung der Einheit im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb, weitergehende Forderungen gegenüber den Verkäufer entstehen können, für deren Erfüllung die Sicherheit nicht ausreicht. Beispielsweise sind Schadensersatzansprüche möglich, die auf Erstattung der Vertragskosten oder den Einsatz von Verzögerungsschäden oder Schäden gerichtet sind. Entsprechendes gilt auch für etwaige Schadensersatzleistungen für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung. Außerdem kann sich im Falle der Zusicherung der Bezugsfähigkeit die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Verkäufers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, nicht Einhaltung der Liefertermine durch Lieferanten sowie die anerkannte Schlechtwetterlage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen.

#### 5./QUALITÄT DER BAUMASSNAHME

---

Der Wert einer Immobilie hängt hauptsächlich von den Zuschnitten, die nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepasst sind, sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Außerdem ist die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend. Diese sollte der vertragsgemäßen Umsetzung der im Vertrag enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung entsprechen.

Falls quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 3% der m<sup>2</sup>) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese keinen Einfluss auf den Preis und auf sonstige Vertragsinhalte. Kaufpreisminderungen oder -erhöhungen sind demnach erst möglich, wenn diese Toleranzschwelle von 3% überschritten ist. Im Hinblick auf die Berechnung der Wohnfläche gilt i.d.R. die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

#### 6./NUTZUNGSKONZEPT

---

Die Apartments sind ausschließlich für die touristische Vermietung vorgesehen. Eine ständige und dauerhafte Eigennutzung des Apartments ist im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Apartments kommen in erster Linie für Kapitalanleger in Betracht, die dann eine Rentabilitätsberechnung anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann.

Das Apartment ist deshalb als sogenanntes Long-Term-Capital ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis u.a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie den Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf u.U. nicht realisiert werden können bzw. wieder anfallen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern können.

#### 7./VERMIETUNG

---

Durch die Entscheidung der dauerhaften Vermietung an Feriengäste durch NOVASOL A/S, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Einheit an, denn das Ertragsausfallrisiko ist im Rahmen der gesamten Nutzungsdauer von Immobilien vorhanden und steht für eine Nichterreichung geplanter Erträge, welche letztlich aus Leerstand von Wohneinheiten oder gekürzten Mieten resultiert. Des Weiteren hat der Eigentümer bei einem Leerstand den Anteil der umlegba-

ren Bewirtschaftungskosten wie z.B. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zu tragen.

Eine Senkung der Cash-Flow Rendite ist die Folge eines eintretenden Ertragsrisikos und hat auf diese Weise auch einen negativen Einfluss auf die Immobilienrentabilität.

Letztlich besteht immer die latente Gefahr, dass aus verschiedensten Gründen, die ursprünglich kalkulierten Mieteinnahmen nicht eintreten. Gründe hierfür können beispielsweise einschneidende Veränderungen in der Tourismusbranche oder dem Mietverhalten der Feriengäste sein.

## 8./VERWALTUNG

---

Eine Immobilie muss verwaltet werden, da eine nachlässige Verwaltung zur Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie eventuell erhöhten Reparaturaufwendungen führen kann.

Mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums wurde die Firma Nordic Immobilien- und Appartement-Vermittlungsgesellschaft mbH beauftragt.

## 9./INSTANDHALTUNGSPLANUNG

---

Kapitalanleger die sich für ein Hotelapartment entscheiden, sind gehalten, langfristig zu denken. Unter einer langfristigen Planung wird unter anderem die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen verstanden. Hierfür bildet die Eigentümergesellschaft eine Instandhaltungsrücklage, damit anfallende Instandhaltungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Hierbei kann es zu einer Zahlung von Sonderumlagen kommen. Dies wird immer dann fällig, wenn eine Instandhaltungsrückstellung noch nicht die entsprechende angemessene Höhe erreicht hat und eine Reparaturmaßnahme finanziert werden muss oder sich im Laufe des Wirtschaftsjahres herausstellt, dass die nach Wirtschaftsplan zu entrichtenden Vorauszahlungen für die Deckung des Liquiditätsbedarfs nicht ausreichen.

## 10./ KAUFPREIS, KOSTEN UND FINANZIERUNG

---

Die Finanzierung des Apartments sollte sich idealerweise aus Eigen- und Fremdkapital zusammensetzen. Der zu entrichtende Kaufpreis berücksichtigt nicht nur die Kosten für das Grundstück, Gebäude und die Sanierung, sondern auch die für die Durchführung der Investition erforderlichen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren wie beispielsweise die Konzeption, den Vertrieb und das Marketing. In der Ihnen angebotenen Immobilie betragen die oben erwähnten Kosten 5,00 % des Kaufpreises zuzüglich MwSt. Somit kann u.U. der Käufer bei der kurzfristigen Weiterveräußerung seines Objektes zunächst nicht den kaufvertraglich vereinbarten Preis erzielen. Diesbezüglich ist es erforderlich, dass der nicht exakt zu prognostizierende Wertzuwachs der Immobilie zunächst die im Kaufpreis enthaltenen Dienstleistungs- und Funktionsträgergebühren kompensiert. Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Käufer neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) und ggf. Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind. Vor dem Erwerb hat der Käufer sich jedoch darüber im Klaren zu sein, dass es noch im Kaufpreis nicht enthaltene Kostenstellen gibt wie Zinsen, evtl. geforderte Zusatzsicherheiten der finanzierenden Bank, Kosten der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums usw. Des Weiteren hat der Käufer zu beachten, dass er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung, unabhängig vom Vermietungsstand, haftet. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher sein kann als zu Beginn der Investition geplant, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

## 11./CHANCEN UND RISIKEN AUF KUMULIRTER EBENE

---

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs- / Instand-

setzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die wichtigsten Aspekte.

Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens.



# IMPRESSUM

## BAUTRÄGER, VERKÄUFER UND PROSPEKTHERAUSGEBER

PEG Baltischer Hof GmbH & Co. KG  
Vierburgweg 26, 18246 Bützow

Tel. +49 (0)38461 - 42511  
Fax +49 (0)38461 - 42542

Registernr. HRA 4051, Registergericht Amtsgericht Rostock  
Ust-IdNr.: 309885987

Eine Projektgesellschaft der MDO Verwaltungs GmbH, Bützow  
Registernr. HRB 13673  
Registergericht Amtsgericht Rostock  
Ust.-IdNr.: DE310000670

## TOURISTISCHE VERMIETUNG

Die professionelle Vermietung Ihres Apartments übernimmt:  
NOVASOL A/S  
Virumgårdsvej 27  
2830 Virum - Dänemark

NOVASOL A/S Repräsentanz Deutschland  
Gotenstraße 11  
20097 Hamburg

## HAUSVERWALTUNG

NORDIC Immobilien- und Appartementvermittlungsgesellschaft mbH  
Kastanienallee 24  
23946 Ostseebad Boltenhagen

## ÄNDERUNGSVORBEHALT

Planungsstand bei Prospekterstellung: September 2018. Grundlagen der Ausführung sind die Baubeschreibung und die Pläne. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind zu tolerieren. Die aufgeführte Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige bleibt vorbehalten, darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken.

Alle angegebenen Flächen sind gemäß Flächenberechnungen eines Architekturbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außenansichten des Objektes.

Alle Maßangaben sind ca. Angaben. Maße sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Es gelten zudem die selbständigen Beschaffenheitsvereinbarungen im Kaufvertrag in den Anlagen zum Kaufvertrag.

## PLANUNGSARCHITEKTEN

Planungsgruppe Gieseke  
Neue Reihe 32, 18225 Kühlungsborn

und Pohl Architektur  
Wiciefstr. 50, 10551 Berlin

## BILDNACHWEISE

© Gregor Moser on Unsplash  
© Larisa Birta on Unsplash  
© Travis Yewell on Unsplash  
© Yuliya Ginzburg on Unsplash

## KONZEPT UND DESIGN

www.plan-grafik.de  
Texte: © Norbert Bödecker  
Visualisierung:  
© Van-Hai Nguyen, www.indo-render.de

Luftbild Boltenhagen: © Euroluftbild.de / Martin Elsen  
Bildmaterial Möblierung: © Riviera Maison  
Bildmaterial Ausstattung: © Vigour

