



**SPEICHER
TÜRME**

NEUSTADT IN HOLSTEIN

Stadtbildprägende Wohnlofts an der Hafen- westseite von Neustadt.

Mit Steuerbonus und
Kaufpreiszahlung erst bei Übergabe

m●in! Leben



Sparkasse
Holstein



Die Hafenwestseite wird sich zu einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Hafenquartier mit maritimen Gewerbe-, Wohn-, Kultur- und Tourismusangeboten entwickeln.

NUTZEN SIE ATTRAKTIVE
STEUERVORTEILE GEM.
§ 7h EStG (für Vermietung)
und GEM. § 10f EStG
(Eigennutzung), BAUDENK-
MAL IM STÄDTISCHEN
SANIERUNGSGEBIET.
S. 16-19

Hafenwestseite in Neustadt in Holstein

Die Lübecker Bucht bietet zu jeder Jahreszeit einen wunderbaren Kontrast zwischen Abenteuer und Ruhe. Dies wird sowohl von Touristen, als auch von denjenigen, die sich für Neustadt als Heimat entschieden haben, sehr geschätzt.

Auch wirtschaftlich hat sich die idyllische Stadt in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Handel entwickelt. Ein wesentliches Projekt, welches die Lebensqualität und das Wachstumspotential der Stadt steigert, ist die Neugestaltung des ehemaligen Gewerbehafens.

Hafenkulisse mit Ostseeblick.



Auf den Flächen des ehemaligen Gewerbehafens in Neustadt an der Ostsee entsteht ein spannendes, neues Quartier. Durch die Gestaltung der Hafenvestseite sollen die historischen Hafenterrassen und das mittelalterliche Hospital am ursprünglichen Pilgerweg nach Cismar behutsam miteinander verbunden werden. Neben neuem Wohnraum entsteht ein zusätzliches Angebot an Einzelhandel, Kultur, Gastronomie und Tourismus in maritimer und zentraler Stadtlage. Besonders herausragend und stadtbildprägend sind hierbei die beiden Speichertürme mit dem angrenzenden Sackspeicher, welche ein beeindruckendes Beispiel für die norddeutsche Hafen- und Backsteinkultur abbilden.

Durch die günstige Lage und als zentrale Schnittstelle zwischen Bahnhof, Hafen und Innenstadt entstand die Idee, ein Tagungs- und Ferienhostel mit mehreren Veranstaltungsräumen in den großzügigen Grundrissen zu integrieren. Darüber hinaus werden in den Obergeschossen der Speichertürme komfortable Eigentums- und/oder Ferienwohnungen erstellt, die das Lounge-, Bar- und Restaurantangebot sowie weitere Dienstleistungen des Hostelbetriebes nutzen können, aber gleichzeitig als eigenständiges Wohnungseigentum konzipiert sind. Ebenso ist es möglich, ausgewählte Gewerbe in den Räumlichkeiten zu integrieren. Da diese Nutzungsvielfalt den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet entspricht, bieten diese Immobilien lukrative, steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten (siehe Seite 16/17).



Perfekte Zusammenführung von Tradition und Moderne.

Durch den fjordähnlichen Hafen schlängelt sich die offene See bis in das schöne Zentrum von Neustadt. Diese vorteilhafte Lage faszinierte schon vor Jahrtausenden die Menschen und so wurde aus der geschützten Bucht eine quirlige Kleinstadt mit einem florierendem Gewerbehafen. Die daraus entstandene Hafenlandschaft bietet durch ihre eigentümliche Architektur ein perfektes Ambiente für die neue Verbindung von Tradition und Moderne. Sicherlich eines der interessantesten Neubauprojekte im gesamten Ostseeraum.

Architektur, Material, Formen und Farben wurden sorgfältig ausgewählt, damit sie sich optimal in das bestehende Umfeld einfügen. Die von Bestandsgebäuden geprägte Hafenwestseite wird so durch ergänzende Bauentwürfe mosaikartig zu einem harmonischen Gesamtbild zusammengeführt. Für Abwechslung und kulinarischen Genuss sorgt ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Kultur, Einzelhandel und Tourismus im neuen Zentrum am Hafen. Auch das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz erfährt eine neue Dimension, denn eine innovative Meerwasser-Wärmepumpentechnik der Neustädter Stadtwerke sorgt für umweltschonende Wärmeenergieerzeugung direkt aus dem Meerwasser.

Über den Dächern von Neustadt.



Visualisierungen, Bepflanzungsbeispiele und Modelle, vermittelt dem Betrachter einen ungefähren Gesamtindruck. Sie bieten keine im Detail oder Material verbindliche Darstellung.

Der historische und denkmalgeschützte Doppelspeicher mit seinen 40 m hohen Türmen erhebt sich gefällig über die restliche Hafenbebauung hinaus. Die Architektur erinnert zusammen mit dem angrenzenden Sackspeicher an einen klassischen Dombau mit zwei Türmen und einem Kirchenschiff. Diese Gegebenheiten inspirierten zu einer ungewöhnlichen Nutzung der historischen Gebäude und bieten ein exklusives Zuhause für alle, die das ganz Besondere lieben.

Nicht nur die beeindruckende Architektur der Türme, sondern auch der spektakuläre Blick auf die Ostsee und Neustadt wird Sie oder Ihre Gäste bei dieser Immobilie begeistern. Egal, ob es Ihr eigenes Zuhause oder eine gewerbliche Ferienimmobilie wird – die Möglichkeit, das gewerbliche Angebot wie Lounge, Bar und Restaurant mitnutzen zu können, verspricht einen hohen Komfort. Dadurch werden die Vorzüge eines Hotels mit denen einer privaten Wohnung vereint und bieten ein legeres und zugleich edles Zuhause.



Vom Meer umschlungen, von der Sonne geküsst.

Wer den außergewöhnlichen Alltag sucht, der wird das Leben in den Speichertürmen lieben. Freizeit und Life-Balance bekommen hier eine neue Bedeutung, denn fast alle Wege im Umfeld bieten einen herrlichen Blick auf das Wasser und der Stadtstrand in Neustadt liegt nur wenige Schritte vor der Haustür. Wunderschöne Ausblicke von einem der gemütlichen Strandrestaurants oder Cafés auf das tiefblaue Meer lassen eine wunderbare Mischung aus angenehmer Entspannung und Abenteuerlust entstehen. Auch der Südstrand von Neustadt, vielen bekannt als der Ortsteil Pelzerhaken, liegt nicht weit entfernt. Feinsandige Dünen mit kristallklarem Wasser, strahlend blauer Himmel und Sonne von morgens bis abends verwöhnen Sonnenanbeter, Wassersportler und Surfer. Drei Sportboothäfen und große Traditionsegler, die vor der Kaimauer ankern, strahlen herrlich leichten, maritimen Flair aus. Vom Strand in die Stadt, vom Sonnenbaden zum Shoppingbummel – die Lage mit direkter Verbindung zum alten Stadtzentrum und allen Einkaufsmöglichkeiten sind ein Garant für eine einzigartige Lebensqualität.

Neustadt in Holstein

Binnengewässer

**SPEICHER
TÜRME**
NEUSTADT IN HOLSTEIN

Altstadt

Steinzeitliches
Grabungsfeld

ancora Marina

Seebrücke

Stadtbad | Stadtstrand

Ostsee

Schön Klinik Neustadt

Pelzerhaken

Strandpromenade

Seebrücke

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Speichertürme | 13 Kindergarten am Wasserturm |
| 2 Skatepark | 14 Fischereimuseum |
| 3 ZOB | 15 Klüvers Brauhaus |
| 4 Elektro-Ladesäule | 16 Baltic-Apotheke |
| 5 ancora Marina | 17 Ristorante Pizzeria „La Piccola“ |
| 6 Neustädter Segelverein e.V. | 18 REWE |
| 7 Küstengymnasium Neustadt | 19 Jacob-Lienau-Schule |
| 8 SwinGolf Ostsee | 20 Pagodenspeicher |
| 9 Tierarztpraxis | 21 Wochenmarkt |
| 10 familia und Aldi | 22 zeiTor - Museum |
| 11 Grundschule Neustädter Bucht | 23 Restaurant Marienhof |
| 12 Sparkasse Holstein | 24 Lidl und Netto Marken-Discount |

200m



Die letzten Jahre haben das Reiseverhalten der Deutschen verändert und der Urlaub im eigenen Land wird immer beliebter. Auch die geplante Fehmarnbeltquerung wird zusätzliche Urlauber aus Skandinavien und Dänemark anziehen. Diese Trends versprechen auch in Zukunft Wachstum in der Ostsee-Region.





Sonderabschreibungsmöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet.

Neben der hervorragenden Zentrums- und Hafenseite gelten die Speichertürme als Baudenkmal und befinden sich in einem Sanierungsgebiet der Stadt Neustadt. Hieraus ergeben sich interessante steuerliche Vergünstigungsmöglichkeiten. Diese Regelungen können sowohl für eine Fremd- oder Ferienvermietung als auch für eine Eigennutzung beantragt werden.

Abschreibung (Kapitalanlage):

Eine der wichtigsten steuerlichen Vergünstigungen für Immobilieneigentümer bei der Erzielung von Einkünften ist die Möglichkeit der Abschreibung. In Sanierungsgebieten können Immobilieneigentümer meist höhere Abschreibungssätze geltend machen als in anderen Gebieten. Neben der regulären Abschreibung i.H.v. 3 % (gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG; Fertigstellung nach dem 31. Dezember 2022) der Anschaffungskosten des Gebäudes kann eine zusätzliche Sonderabschreibung i.H.v. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre (gem. § 7h EStG) der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Anspruch genommen werden. Diese erhöhte Abschreibung ermöglicht es, die Kosten für die Sanierung innerhalb der ersten 12 Jahre steuerlich vollumfänglich (100 %) geltend zu machen und somit die steuerliche Belastung zu reduzieren. In unserer Projekt-Homepage www.speichertuerme.de finden Sie unter dem Punkt "Angebot" in der Preisliste die voraussichtlichen Sanierungsabschreibungsbeträge sowie beispielhafte Rentabilitätsberechnungen zum Download.

Sonderausgaben (Eigennutzung):

Eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung bietet grundsätzlich beschränkte steuerliche Vorteile. In Sanierungsgebieten hingegen sind die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten als Sonderausgaben zu berücksichtigen.

Der Sonderausgabenabzug ermöglicht es, diese Kosten innerhalb der ersten 10 Jahre gem § 10 f EStG. mit jeweils 9 % p.a. der abschreibungsfähigen Aufwendungen steuerlich geltend zu machen und erhöht somit die Attraktivität einer Investition in einem Sanierungsgebiet.

Steuerersparnis bei Eigennutzung, Beispielhafte Darstellung Nordturm Whg. NT 06

Jahr	Gesamtbetrag der Einkünfte*	Sonderausgaben:	G.d.E. nach Kauf:	Steuer vor Kauf:	Steuer nach Kauf:	Steuerersparnis:
2024	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2025	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2026	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2027	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2028	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2029	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2030	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2031	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2032	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €
2033	100.000,00 €	36.235,66 €	63.764,34 €	36.633,03 €	18.428,63 €	18.204,40 €

Voraussichtliche steuerliche Ersparnis über 10 Jahre bei Eigennutzung **182.044,00 €**



Nordturm · WE-Nr. 1

BEISPIELHAFTE RENTABILITÄTSBETRACHTUNG IM 1. VERMIETUNGSJAHR (NT01)
BEI EINER ANGENOMMENEN STEUERPROGRESSION VON 42%.

VORAUSSICHTLICHE NETTO-MIETEINNAHMEN

Voraussichtliche Miete mit 97,57 m² Wfl. (netto USt 7 %) _____ pro Tag 242,99 €

Durchschnittlicher Kostenabzug 36 % für professionelle Vermietung, Service,
Endreinigung, Betriebs- und Instandhaltungskosten, (netto USt 19 %) _____ pro Tag 87,00 €

Durchschnittliche netto Mieteinnahme bei angenommener
Auslastung von 55 % _____ pro Jahr 31.235,84 €

BEISPIELHAFTE ZINSAUSGABEN UND EIGENKAPITALEINSATZ

Berechnung Zinsen:		Eingesetztes Kapital:	
Nettokaufpreis:	839.784,99 €	20 % des Kaufpreises:	167.957,00 €
Finanzierungsanteil:	80 %	Kaufnebenkosten:	71.381,72 €
Darlehenssumme (80%):	671.827,99 €	Summe:	239.338,72 €
Angenommener Zinssatz:	4,25 %		
Zinsen jährlich.:	28.552,69 €		
Tilgungssatz:	2 %		
Tilgung jährlich.:	13.436,56 €		

+ Voraussichtliche Netto-Mieteinnahmen (s. o.):	31.235,84 €
./. Zinsausgaben (s. o.):	- 28.552,69 €
+ Voraussichtliche Steuerersparnis* :	30.247,50 €

= Voraussichtliches Ergebnis: 32.930,65 €

(entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 13,76 %)***

./. Tilgung (2% p.a.)** (Einsatz zur Vermögensbildung): - 13.436,56 €

= Zur Verfügung stehender Überschuss (nach Steuern und Tilgungsabzug): 19.494,09 €

* Unter der Annahme eines zu versteuernden Einkommens von 100.000 EUR.

** Unter Annahme einer 80 % Finanzierung und einem Tilgungssatz von 2 % (endfälliges Darlehen).

*** Das eingesetzte Kapital besteht aus 20 % des Kaufpreises inkl. der Kaufnebenkosten.



Nordturm · WE-Nr. 6

BEISPIELHAFTE RENTABILITÄTSBETRACHTUNG IM 1. VERMIETUNGSJAHR (NT06)
BEI EINER ANGENOMMENEN STEUERPROGRESSION VON 42%.

VORAUSSICHTLICHE NETTO-MIETEINNAHMEN

Voraussichtliche Miete mit 56,00 m² Wfl. (netto USt 7 %) _____ pro Tag 144,86 €

Durchschnittlicher Kostenabzug 36 % für professionelle Vermietung, Service,
Endreinigung, Betriebs- und Instandhaltungskosten, (netto USt 19 %) _____ pro Tag 52,00 €

Durchschnittliche netto Mieteinnahme bei angenommener
Auslastung von 55 % _____ pro Jahr 18.621,36 €

BEISPIELHAFTE ZINSAUSGABEN UND EIGENKAPITALEINSATZ

Berechnung Zinsen:		Eingesetztes Kapital:	
Nettokaufpreis:	518.133,18 €	20 % des Kaufpreises:	103.626,64 €
Finanzierungsanteil:	80 %	Kaufnebenkosten:	44.041,32 €
Darlehenssumme (80%):	414.506,54 €	Summe:	147.667,96 €
Angenommener Zinssatz:	4,25 %		
Zinsen jährlich.:	17.616,53 €		
Tilgungssatz:	2 %		
Tilgung jährlich.:	8.290,13 €		

+ Voraussichtliche Netto-Mieteinnahmen (s. o.):	18.621,36 €
./. Zinsausgaben (s. o.):	- 17.616,53 €
+ Voraussichtliche Steuerersparnis* :	18.662,20 €

= Voraussichtliches Ergebnis: 19.667,04 €

(entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 13,32 %)***

./. Tilgung (2% p.a.)** (Einsatz zur Vermögensbildung): - 8.290,13 €

= Zur Verfügung stehender Überschuss (nach Steuern und Tilgungsabzug): 11.376,90 €

* Unter der Annahme eines zu versteuernden Einkommens von 100.000 EUR.

** Unter Annahme einer 80 % Finanzierung und einem Tilgungssatz von 2 % (endfälliges Darlehen).

*** Das eingesetzte Kapital besteht aus 20 % des Kaufpreises inkl. der Kaufnebenkosten.

Die hierbei getroffenen Angaben können sich nach oben oder nach unten verändern. Entscheidend ist die steuerliche Situation des Abschreibungsberechtigten. Die Berechnung ersetzt keine steuerliche Beratung und ist im übrigen ohne jede Gewähr. Wir empfehlen die Konsultation eines Steuerberaters. Gerne stehen wir Ihnen auch persönlich für Ihre Fragen zur Verfügung.

Weitere beispielhafte Rentabilitätsbetrachtungen der voraussichtlichen Mieteinnahmen, Zinsausgaben und Steuerersparnisse finden Sie unter www.speichertuerme.de/steuervorteile



Immobilien in bester Lage direkt an der Ostseeküste sind ein Garant für gute Vermietbarkeit und Wertstabilität.

Die Lage entscheidet sowohl über die Lebensqualität der Bewohner als auch über den Preis. Das Zitat: "Erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage!" wird dem Hotelmagnaten Conrad Hilton zugeschrieben. Es soll seine Antwort auf die Frage sein, was die Erfolgsfaktoren in der Hotellerie seien. Doch die Aussage "Lage, Lage, Lage" gilt in der gesamten Immobilienbranche als wichtigste Bewertungsgrundlage für die Qualität einer Immobilie.

Neben der Lagequalität sollten auch mögliche Mieteinnahmen sowie Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten während der Nutzung kritisch betrachtet werden. In unseren unverbindlichen Prognosen wurde deshalb größte Sorgfalt auf eine konservative Renditebetrachtung bei einer möglichen Ferien- oder Dauer- vermietung gelegt. Weitere Informationen zu Preisen, Mietprognosen, Bewirtschaftungskosten und steuerlichen Themen einschließlich Beispielrechnungen finden Sie auf unserer website: www.speichertuerme.de

Wertentwicklung

Sowohl Zinserhöhungen wie Inflationsentwicklung beschäftigen Kapitalanleger und Immobilieninvestoren. Unser Tipp: Sichern Sie Ihr Vermögen mit wertbeständigen Realwerten und nutzen Sie Ihre aktuelle Steuerlast zur Vermögensbildung.

Immobilieigentum in gefragten Lagen gilt seit jeher als Schutz vor inflationärer Geldentwertung. Langfristig betrachtet bewirkt die Inflation sogar Vermögenszuwächse und wirkt als Renditehebel auf das eingesetzte Eigenkapital, wenn eine Immobilie langfristig finanziert wird. Während sich der Nominalwert einer Immobilie oder anderer Realwerte i.d.R. durch die Inflation erhöht, verringert sich gleichzeitig die tatsächliche Kaufkraft des aufgenommenen Hypothekendarlehens. Eine Beispielrechnung zeigt die nachfolgende Tabelle.

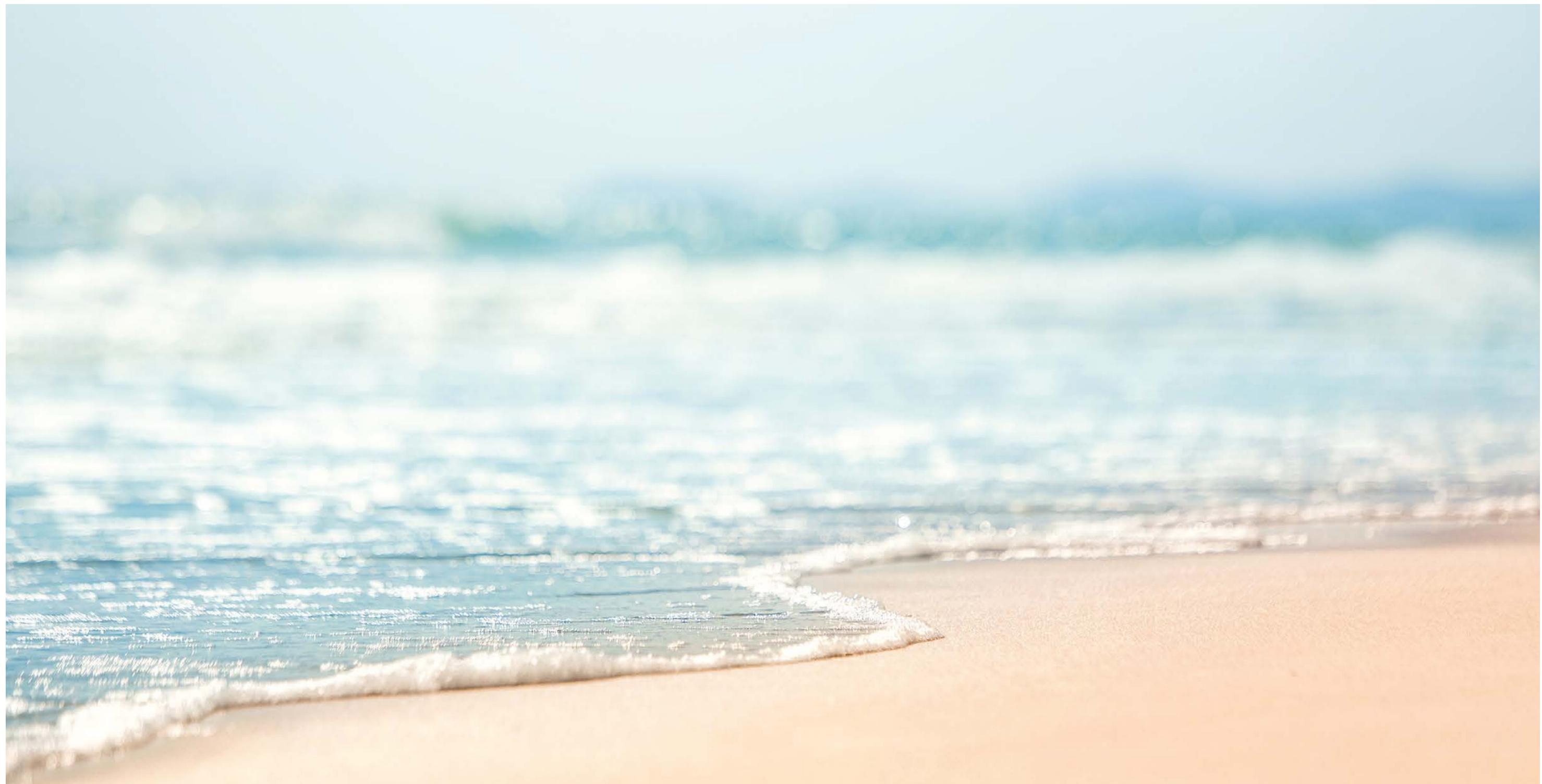
Hypothetisches Rechenbeispiel:

- Immobilienwert bei Ankauf: 750.000 €
- Kredit zur Finanzierung des Kaufpreises: 600.000 € (80 % des Kaufpreises)
- Eingesetztes Eigenkapital: 150.000 € (20 % des Kaufpreises)
- Jährliche Tilgung des Kredits: 2 %
- Inflation (und damit jährliche Preissteigerung der Immobilie): 3,5 %

	Ankauf	Wertzuwachs	Nach 10 Jahren
Immobilienwert	750.000 €	bei 3,5 % p.a.	1.057.949 €
Darlehensbetrag	600.000 €	bei 2 % Tilg. p.a.	460.258 €
Vermögensstand	150.000 €	+ 447.691 €	597.691 €



Hier sieht man, wie der Eigenkapitalanteil (und somit das Kapital des Anlegers) von der Inflation profitiert. In diesem Szenario vervierfacht sich der ursprünglich eingesetzte Eigenkapitalanteil innerhalb von 10 Jahren.



STADTSTRAND MIT VIEL LEBEN. BUNTE SEGEL FLATTERN. GISCHT SPRÜHT INS GESICHT. SONNE STRAHLT UNTER DEM BLAUEN FIRMAMENT. SALZ BRITZELT AUF SONNENGEBRÄUNTER HAUT. SANDBÄNKE ERKUNDEN. SÜDSTRAND FÜR SONNENANBETER. YOGA SPORT UND TIEFENENTSPANNTE ATMOSPHÄRE. NASE IM WIND. JEDER TAG WIE URLAUB. WIE HAMBURG, NUR VIEL SCHÖNER.



Die Dominanz und stadtbildprägende Anmutung der historischen Speichertürme sind ein wesentliches Merkmal der neuen Hafenwestseite in Neustadt. Eine attraktive Spannung von Aussen- und Innenarchitektur entsteht durch eine klassisch moderne Gestaltung der großzügigen Räume. Besonders prägend sind innerhalb der Neukonzeption der beiden Türme die bodentiefen Fensterfronten, deren Aussicht einen wundervollen Blick auf die Ostsee und das Stadtbild von Neustadt versprechen. Die Ausstattung der Eigentumswohnungen erfolgt auf höchstem Niveau mit Material von namhaften Markenherstellern, das durch edles und zeitloses Design besticht.



Wohnbeispiele





Visualisierungen, Beflanzungsbeispiele und Modelle vermitteln dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Sie bieten keine im Detail oder Material verbindliche Darstellung. Möblierungen und Dekorationen sind beispielhaft und gehören nicht zum Lieferumfang.

Fühlt sich gut an.

DESIGNBÖDEN VON GERFLOR

Designböden sind der neue Weg für modernen Lifestyle. Die Bodenbelagslösungen von Gerflor wurden entwickelt, um behagliche und gleichzeitig pflegeleichte Räume zu schaffen. Gerflor Vinyl Designböden verbindet deshalb eine sehr gute Raumlufthaltigkeit und Wohlbefinden in allen Bereichen Ihres neuen Zuhauses. Die Böden sind langlebig, robust und mit einer Oberflächenausrüstung für eine einfache Pflege und hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Abrieb, Kratzern und Flecken ausgestattet.

Selbst wenn der Alltag noch so schwungvoll und strandsandig ist, diese Bodenbeläge bieten Ihnen und Ihrer Familie immer sicheren Stand und eine abriebarme Oberfläche. Auch optisch bieten Ihnen die Designs von Gerflor vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung Ihrer Räume. Lassen Sie sich inspirieren und finden Sie die Holzoptik, die zu Ihrem ganz persönlichen Stil und Einrichtungswünschen passt. Weiße Innentüren und Fußleisten gehören zum Ausstattungs-Standard und runden die Optik Ihrer Böden charmant ab.

Wohnbeispiel

Vinylboden

Gerflor Creation 30 Ballerina



Protecshield™

Vinylboden

Gerflor Creation 30 Long Board



Vinylboden

Gerflor Creation 30 Twist

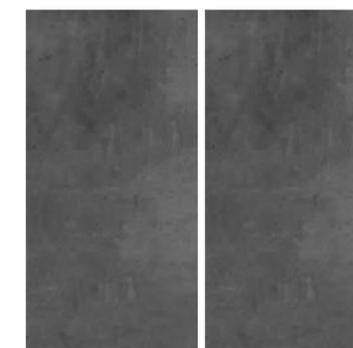


Besonders strapazierfähig durch die werkseitige aufgetragene Oberflächenvergrößerung Protecshield™, für eine bessere Beständigkeit gegen Mikroverkratzungen und zur einfachen Reinigung und Pflege. Emissionsarmer Bodenbelag gemäß Indoor Air Comfort Gold und FloorScore®-Zertifizierung.

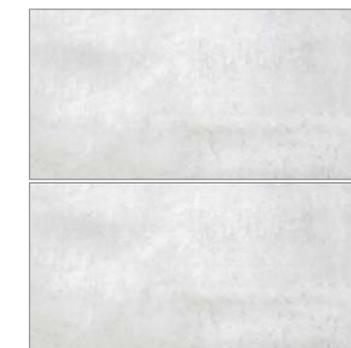
- Format: Planke
- Optik: Holz
- (LxB): 121,9 x 18,4 cm
- Verlegeart: Vollflächige Verklebung
- angenehme Trittschalldämmung
- extrem niedrige Laufgeräusche

HOME COLLECTION MURANO | BÄDER

Bewusst dezent angelegt, verleiht das Design der Home Collection Serie MURANO jedem Raum kühle Eleganz und eine ausgleichende Wirkung. Zu dem Sortiment MURANO gehört die Bodenfliese im Format 60 x 30 cm sowie die passenden Sockelleisten bis zu 60 cm Länge. Die Bodenfliesen werden orthogonal zur Wand im Kreuzfugenverband nach Ermessen des Fachunternehmens verlegt, Verfugung hellgrau o. ä.



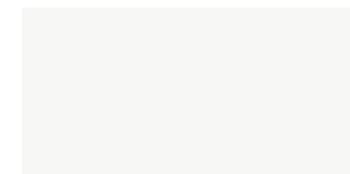
Bodenfliese
onyx anthrazit, 30 x 60 cm



Wandfliese
opal weissgrau 60 x 30 cm

LOVE CERAMIC TILES

LOVE
CERAMIC TILES



Wandfliese
Light white matt 30 x 60 cm



Alternativen: Light branco brilho, white poliert, matt white 30 x 60 cm

Ganz nach Ihrem Geschmack!

Sie haben die Möglichkeit, bei der Ausstattung Ihrer neuen Immobilie zwischen drei Gestaltungslinien zu wählen: Elegance, Esprit und Avantgarde. Diese Linien zeichnen sich durch klare Formen und hochwertige Materialien namhafter Markenhersteller aus. Bei der Auswahl der Produkte steht die Balance zwischen Funktionalität und Komfort sowie ein überzeugendes Design im Vordergrund.

Alle im Exposé präsentierten Linien/Produkte sind im Kaufpreis Ihrer neuen Wohnung enthalten. Selbstverständlich können Sie darüber hinaus auch Sonderwünsche (gegen separate Berechnung) umsetzen lassen, sofern diese baulich möglich sind.

Lassen Sie sich inspirieren und genießen Sie schon jetzt die Vorfreude auf Ihr neues Zuhause!

Standard-Linie Elegance

Ihre schlichte Schönheit ist immer ein Blickfang. Hochwertige Markenarmaturen und das zeitlose Design in der Linie „Elegance“ lassen keine Wünsche offen.



**Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie
Trend 4YOU**
■ mit Waschtischröhrensiphon
■ verchromt



**Badheizkörper und Handtuchwärmer
Handtuchheizkörper, Fabrikat Sanibel**
■ Farbe weiß, pulverbeschichtet,
■ ca. 1440 x 500 mm, mit Mittelschluß



Bad
**Waschtisch SCALIDO 650 x 475 mm
eckige Form**
■ Sanitärkeramik, weiß
■ Ideal Plus-Beschichtung
■ unterbaufähig
■ 65 x 47,5 cm



Gäste-WC
**Keramik-Handwaschbecken
mit Waschtischarmatur Trend 4YOU**
■ Sanitär-Porzellan, weiß
■ Waschtischbefestigung und Abdeckung von Sanibel
■ 45 x 34 cm



Dusche
**Duschsystem
hansgrohe Crometta E 240
1jet Showerpipe**
■ verchromt



Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen im Format 30 x 60 cm im Spritzwasserbereich hinter Sanitär-objekten, Höhe ca. 1,20 m, in Duschen ca. 2,10 m hoch, verlegt im Kreuzfugenverband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung hellgrau o.ä.

Duschanlage ist in allen drei Linien Elegance, Esprit und Avantgarde gleich.



**Spülbetätigungsplatte
Geberit, Modell Sigma 30**
■ Kunststoff weiß



**Wand-WC-Set SCALIDO
Wand-Tiefspülklosett, weiß**
■ spülrandlos
■ aus Sanitärkeramik
■ verdeckte Befestigung
■ Ausladung: 540 mm

Die Duschbereiche in den Bädern werden mit einem hochwertigen, bodenebenen WEDI-Linientwässerungssystem hergestellt. In den barrierearmen Wohnungen in erforderlicher und ansonsten in angemessener Größe (ca. 90cm Breite). Die Duschbereiche werden analog dem Bodenbelag im Bad, mit ca. 2 % Gefälle zur Ablaufrinne gefliest. Abdeckung in Edelstahloptik. Die 15-jährige W.I.P.-Garantie von wedi wird auf die Ausführung eines wedi Duschplatzes gewährt.

Linie Esprit

In dieser modernen Linie dominiert die kubische Optik der Waschtische und Sanitärobjekte. Mit dem charakteristisch-eckigen Design bringen die Keramikelemente der Produktserie von "Villeroy & Boch" eine besondere Note ins Bad. Jung, modern und einfach spritzig!



Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie
Scalido D2 M
■ mit Design Exzenterablaufgarnitur Sanibel und Überlauf



Badheizkörper und Handtuchwärmer
Handtuchheizkörper, Fabrikat Sanibel
■ Farbe weiß, pulverbeschichtet,
■ ca. 1440 x 500 mm, mit Mittelanschluß



Bad
Waschtisch aus Sanitärporzellan von Villeroy & Boch Avento
■ weiß
■ Sanitärporzellan, weiß
■ 65 x 47 cm



Spülbetätigungsplatte
Geberit, Modell Sigma 20
■ weiß
■ Kunststoff



Gäste-WC
Waschtisch Villeroy & Boch Avento mit Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie Scalido D2 S
■ weiß
■ 45 x 37 cm
■ Design - Exentergarnitur Sanibel (verschließbarer Stopfen)
■ sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist



WC-Tiefspülklosett V & B Arto DirectF
■ Soft-Closing-Funktion
■ Sanitärporzellan, weiß
■ spülrandlos
■ wandhängend, weiß

Die Sanitärräume erhalten Wandfliesen im Format 30 x 60 cm im Spritzwasserbereich hinter Sanitärobjekten, Höhe ca. 1,20 m, in Duschen ca. 2,10 m hoch, verlegt im Kreuzfugenverband quer/liegend nach Ermessen des Fachunternehmers, Verfugung hellgrau o.ä.

Linie Avantgarde

„Avantgarde“ ist eine Linie für Puristen. Ein klares Design mit schlichten, runden Außenformen verleihen der Keramik-Serie mit den Waschtischen von "Geberit Renova" einen zeitgemäßen Look. Eine perfekte Ergänzung zu den organischen Formen bilden die edlen Hochglanz-Armaturen von Scalido, die jedes Bad zu einem Blickfang werden lassen.



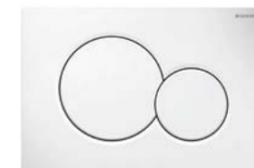
Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie
Scalido D1 M
■ mit Exzenterablaufgarnitur



Badheizkörper und Handtuchwärmer
Handtuchheizkörper, Fabrikat Sanibel
■ Farbe weiß, pulverbeschichtet,
■ ca. 1440 x 500 mm, mit Mittelanschluß



Bad
Waschtisch aus Sanitärporzellan von Geberit Renova
■ weiß
■ Überlauf KeraTect
■ 65 x 50 cm



Spülbetätigungsplatte
Geberit Modell Sigma 01
■ Kunststoff weiß
■ 2-Mengenspülung



Gäste-WC
Waschtisch Geberit Renova mit Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie Scalido D1 S
■ Sanitärkeramik, weiß
■ 45 x 36 cm
■ sofern im Grundriss ein Gäste-WC geplant ist

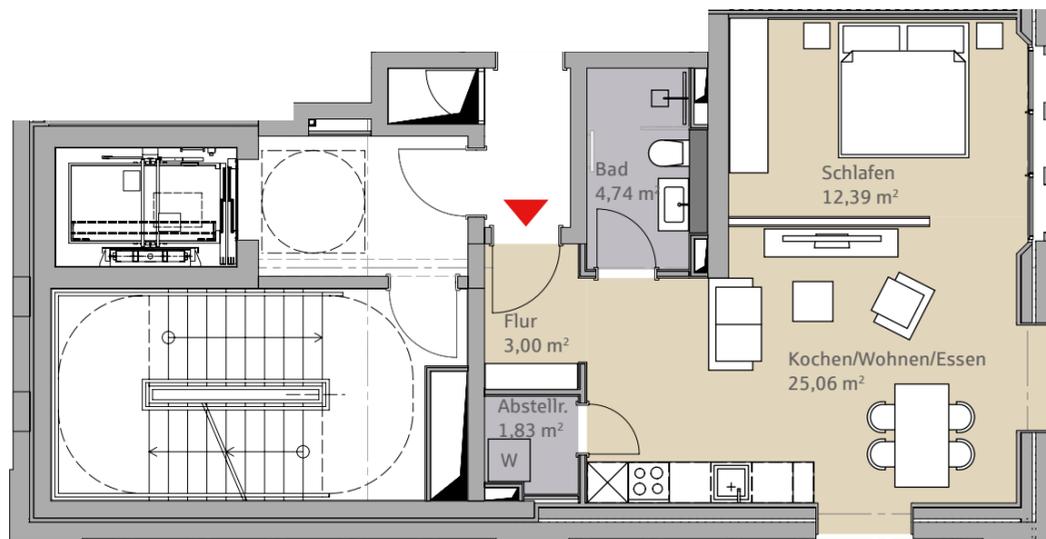


Wand-WC-Set SCALIDO
Wand-Tiefspülklosett, weiß
■ spülrandlos
■ aus Sanitärporzellan
■ wandhängend, verdeckte Befestigung
■ Deckel in weiß mit Edelstahlscharnieren und Soft-Close-Funktion

WIE WOLLEN SIE WOHNEN?

Die 15 Eigentumswohnungen im „Nordturm“ mit 2 bis 3 Zimmern bei Wohnflächen von ca. 46 bis 115 m² zeichnen sich durch eine großzügige Grundrissplanung und optimierte Raumgrößen aus. Die eleganten Fenster und Balkone bieten eine herrliche Aussicht auf die Altstadt. Die Maisonette-Wohnung 15 erstreckt sich über zwei Etagen im 9. und 10. OG, die über eine Wendeltreppe verbunden ist. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen eine kleine Auswahl unterschiedlicher Wohnungstypen. Gern senden wir Ihnen weitere Grundrissvarianten und Informationen. Lassen Sie sich überraschen.

Nordturm Wohnung 3 3. Obergeschoss | 2. Zi.



0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m



Vorderansicht

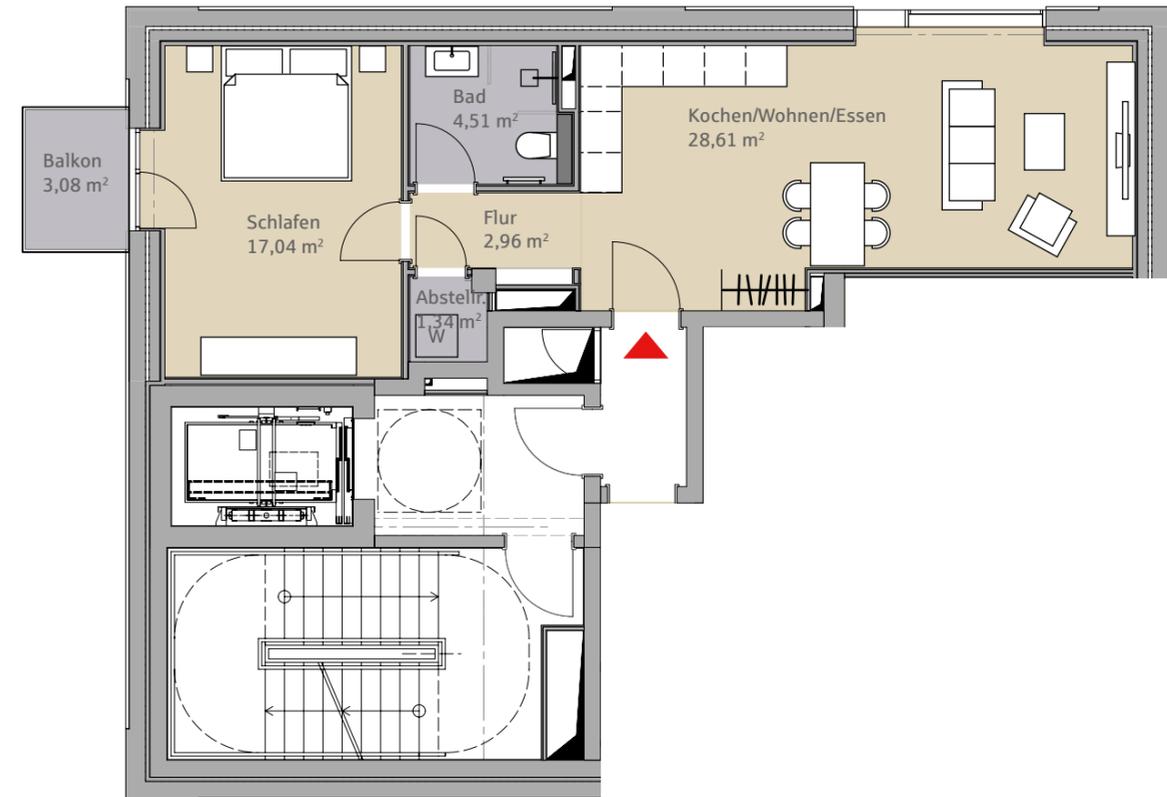


Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

01. Kochen/Wohnen/Essen	25,06 m ²
02. Schlafen	12,39 m ²
03. Flur	3,00 m ²
04. Bad	4,74 m ²
05. Abstellraum	1,83 m ²

Gesamt ca. 47,02 m²

Nordturm Wohnung 6 4. Obergeschoss | 2. Zi..



0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m



Rückansicht



Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

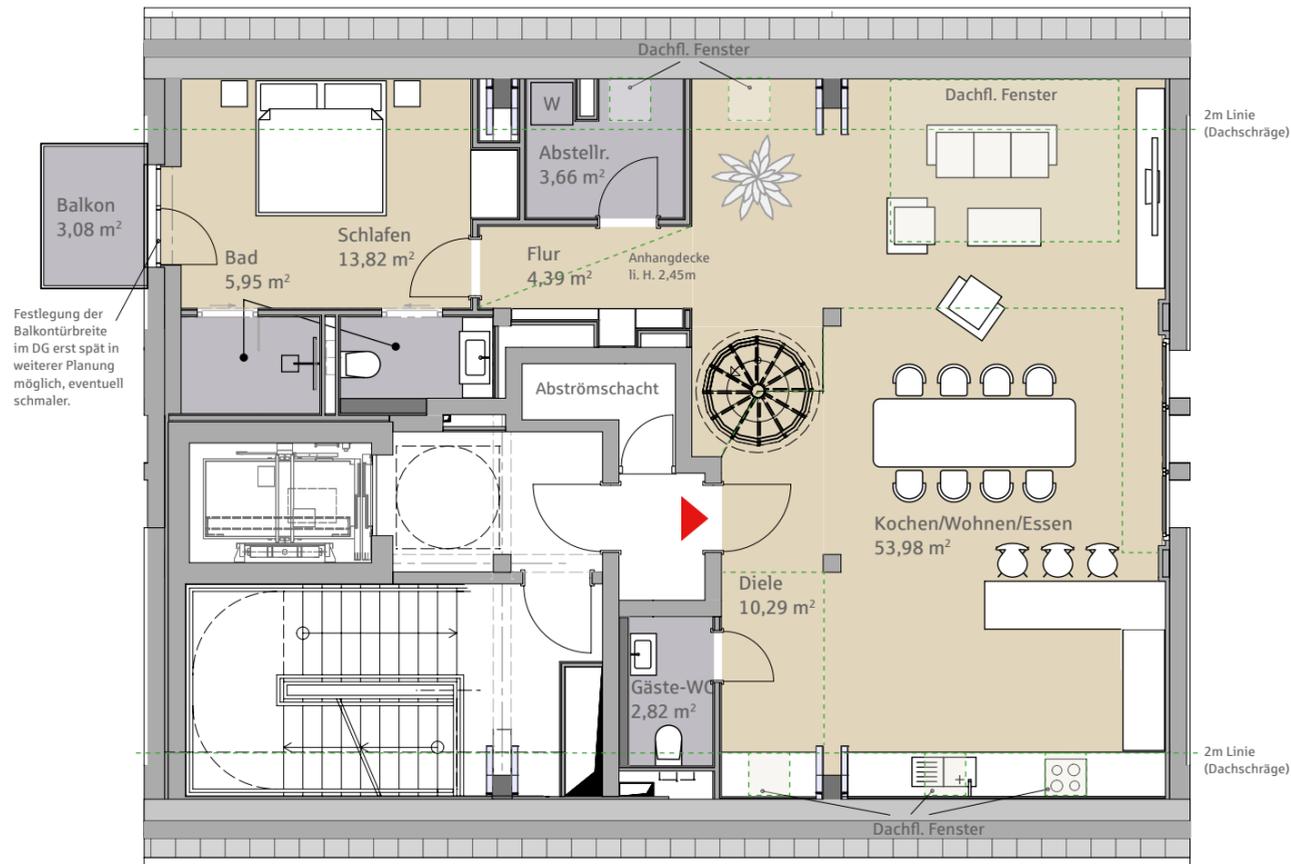
01. Kochen/Wohnen/Essen	28,61 m ²
02. Schlafen	17,04 m ²
03. Flur	2,96 m ²
04. Bad	4,51 m ²
05. Abstellraum	1,34 m ²
06. Balkon* (50%)	1,54 m ²

Gesamt ca. 56,00 m²

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon-, Dachterrassen- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.



Nordturm
Maisonette-Wohnung 15
9. Obergeschoss | 2. Zi.



Vorderansicht



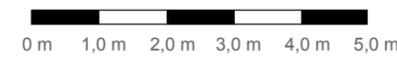
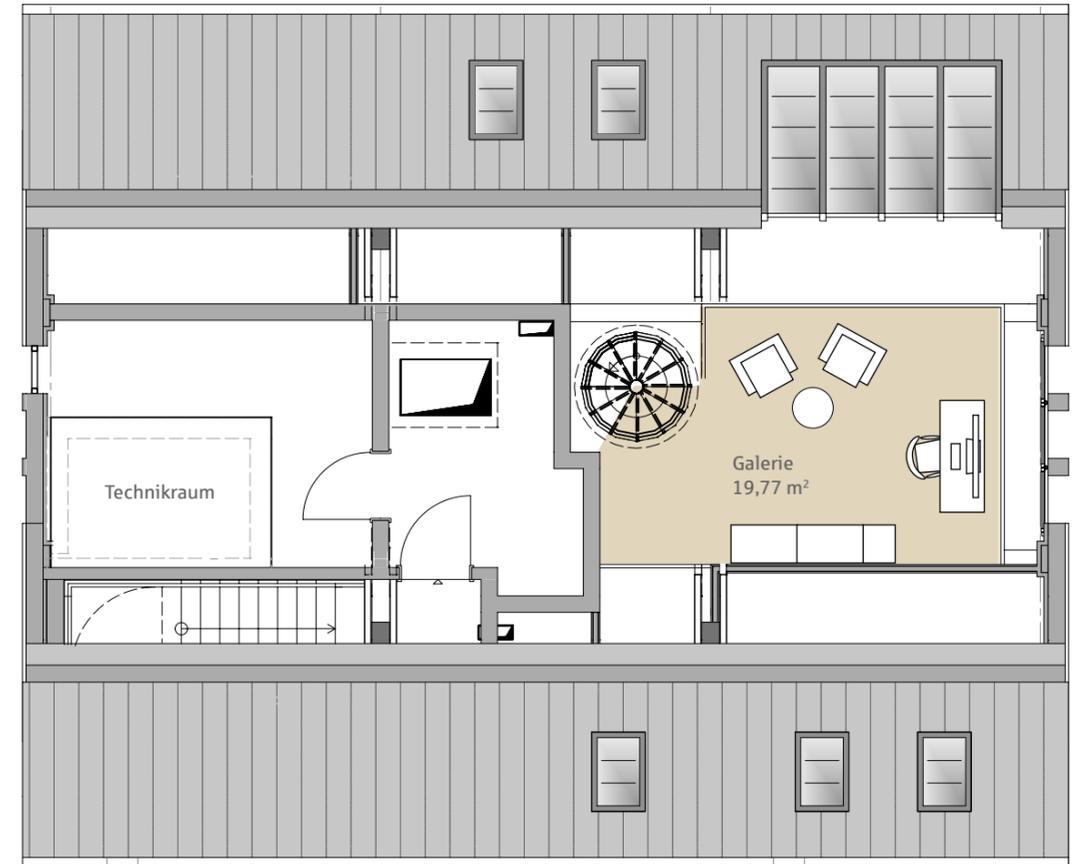
Rückansicht

Wohnfläche gem. WoFIVo in circa-m²

01. Kochen/Wohnen/Essen	53,98 m ²
02. Schlafen	13,82 m ²
03. Flur	4,39 m ²
04. Diele	10,29 m ²
05. Bad	5,95 m ²
06. Gäste-WC	2,82 m ²
07. Abstellraum	3,66 m ²
08. Balkon* (50%)	1,54 m ²

Gesamt ca. 96,45 m²

Nordturm
Maisonette-Wohnung 15
10. Obergeschoss | 1. Zi.



Vorderansicht



Rückansicht

Wohnfläche gem. WoFIVo in circa-m²

01. Galerie	19,77 m ²
-------------	----------------------

Wohnfläche gem. WoFIVo in circa-m²

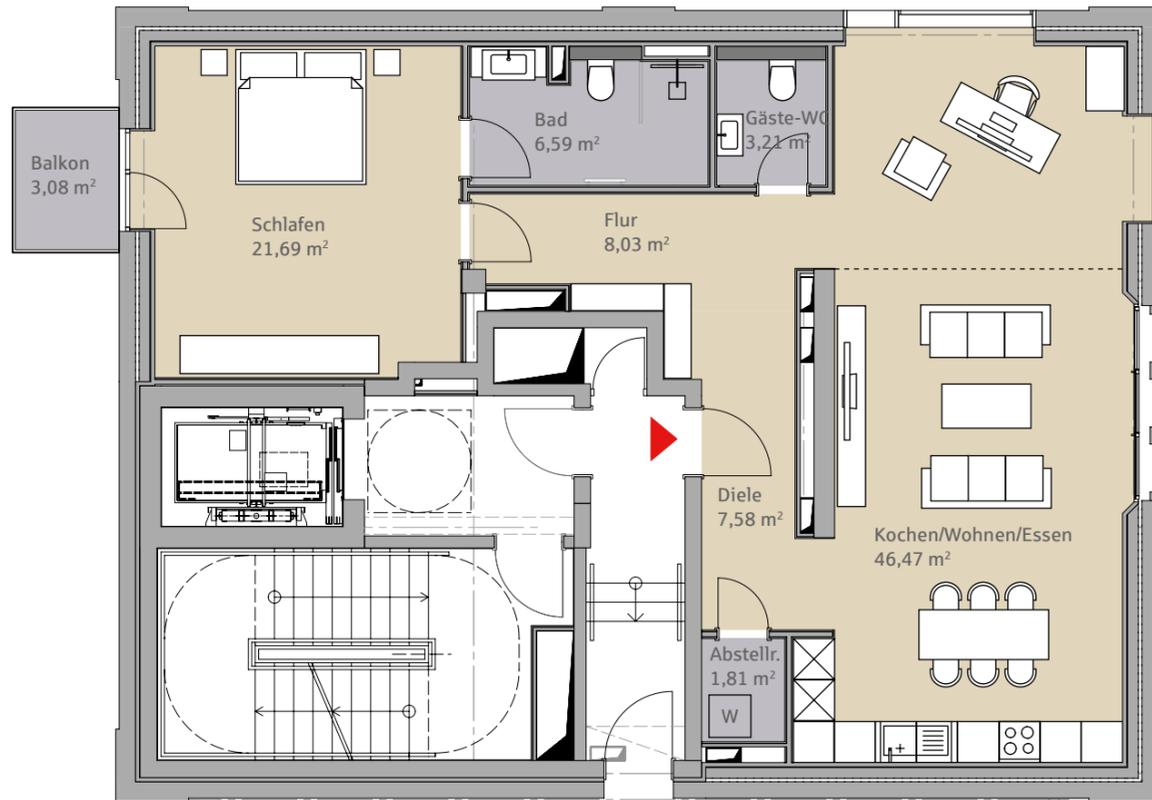
9. OG	ca. 96,45 m ²
10. OG	ca. 19,77 m ²

Gesamt ca. 116,22 m²

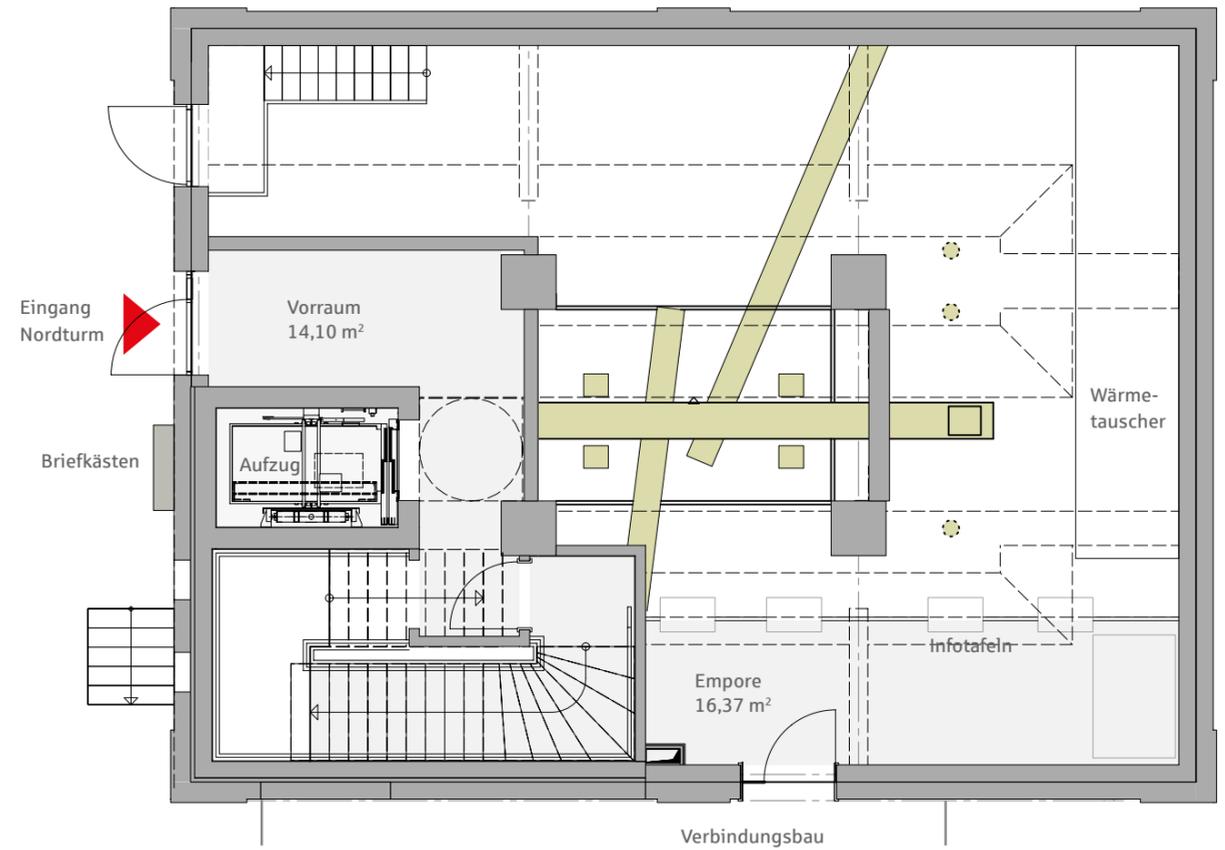
Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon-, Dachterrassen- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.

Nordturm
Wohnung 2
2. Obergeschoss | 2-3 Zi.

barrierefrei



Nordturm
Erdgeschoss



Zugehörige Kellerräume

Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil im Untergeschoss des Sackspeichers zugeordnet.
Über eine Außentreppe mit Fahrradrinne ist der Fahrradkeller im Untergeschoss zu erreichen.

KR: Kellerraum
NT: Nordturm
ST: Südturm



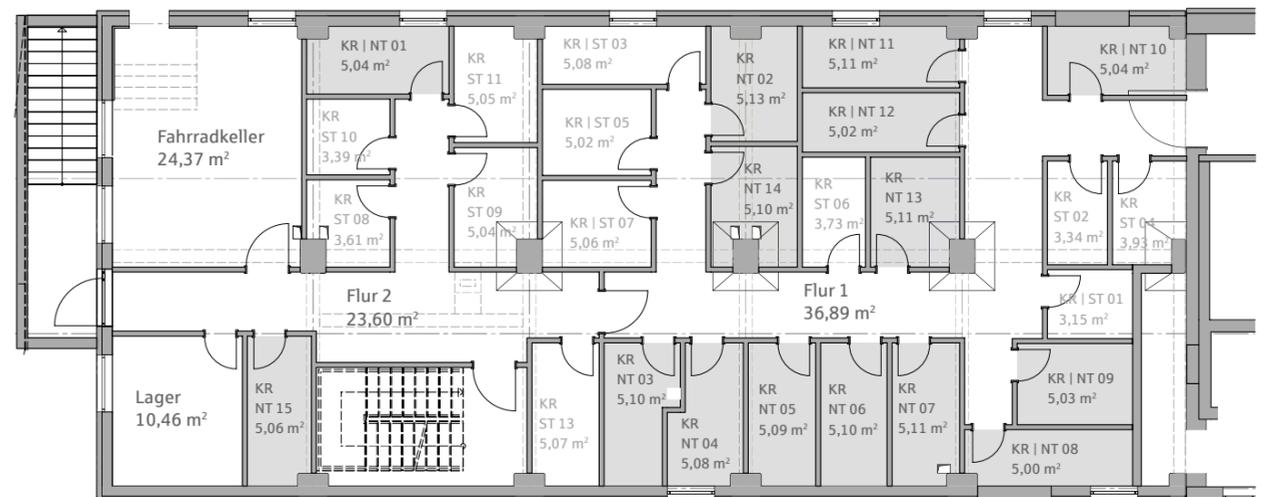
Vorderansicht Rückansicht

----- Zusätzliches Zimmer als Sonderwunsch möglich.

Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

01. Kochen/Wohnen/essen	46,47 m²
02. Schlafen	21,69 m²
03. Flur	8,03 m²
04. Diele	7,58 m²
05. Bad	6,59 m²
06. Gäste-WC	3,21 m²
07. Abstellraum	1,81 m²
08. Balkon* (50%)	1,54 m²

Gesamt ca. 96,92 m²



Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. *Balkon-, Dachterrassen- und Terrassenflächen bis 20 m² werden mit 50 % berechnet, mehr als 20 m² mit 25 %.



Qualität, die Sie sehen, spüren und erleben werden.

- Denkmalschutzgebäude: Effizienzhaus 100 Denkmalschutz.
- Gebäudekomplex ist voll unterkellert.
- 10 Etagen (außer Dachgeschoss) sind bequem mit KONE-Aufzügen erreichbar, Türbreite 90 cm.
- Intelligente und funktionelle Planungen für Ihre Wohnideen.
- Stilvolle und moderne Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller.
- Die lichte Raumhöhe in den modernisierten Wohnungen beträgt ca. 2,65 m, im Keller Sackspeicher (Abstellräume) beträgt die Deckenhöhe ca. 2,25 m.
- Schwellenfreie Wegeführungen auf allen Ebenen und im Außenbereich.
- Schwellenfreies Wohnen und großzügige Raumplanungen für ideale Bewegungsfreiheit.
- **Hauseingangstür:** Aluminiumtür mit Glasfüllung und verglastem Seitenteil, Farbe: RAL 7021, Sicherheitsklasse: RC2 N, Stoßgriff, Türbeschläge: Messing, Verglasung: gem. Wärmeschutzberechnung, Schließanlage: die Käufer erhalten programmierbare Tokens der Firma Häfele oder gleichwertig.
- **Sicherheit:** Im Vorraum der Speichertürme wird zur Erhöhung der Sicherheit eine Videoüberwachung installiert.
- **Wohnungseingangstüren:** glattes, flurseitig in RAL 7021, wohnungsseitig weiß beschichtetes Türblatt in Stahlumfassungszargen, überfältzt, mit Falzdichtungen, mit Spion, mit Absenkichtung gem. Vorgabe der Brandschutzplanung mit Obentürschließer ohne Offenhaltung, Sicherheitsklasse: RC2 N, Sicherheitsdrückergarnitur in Messing mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder für die geplante Schließanlage, Ausführung gem. Schallschutzkonzept.
- **Wohnungsinnentüren:** glatte Türblätter, weiß beschichtet, flächenbündiger Türfalz, Rohbauhöhe ab Fertigfußboden von 2,26 m, Türdrückergarnituren nach Ausstattungsvorschlag in Edelstahl, dunkelbronze, oder schwarz, mit Rundrosetten.
- **Fenster:** Aluminiumrahmen, Farbton RAL 7021, außenliegende Absturzsicherung, teilweise Festverglasung.
- **Smarthome-Technik:** Hauszugänge werden mit Kamera-, Klingel- und Briefkastenelement umgesetzt. Die Wohnungsstationen werden mit Displays ausgestattet.
- Behagliche Wärmeverteilung durch Fußbodenheizung mit geringer Vorlauftemperatur.
- Freie Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel (keine Flächenverluste durch Heizkörper).
- Umfangreiche Ausrüstung der Wohnräume mit Steckdosen und Mediendosen für freiere Standortwahl.
- Robuste Vinyl Designböden in Holzoptik von Gerflor für die Wohn- und Abstellräume sowie Küchen und Flure für eine einfache Pflege und hohe Widerstandsfähigkeit gegenüber Abrieb, Kratzern und Flecken.
- Glasfaseranschluss im Gebäude.
- Die Duschbereiche in den Bädern werden mit einem hochwertigen, bodenebenen WEDI-Linientwässerungssystem oder gleichwertig hergestellt. Abdeckung in Edelstahloptik. Die 15-jährige W.I.P.-Garantie von WEDI wird auf die Ausführung eines WEDI-Duschplatzes gewährt.
- Auch das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz erfährt eine neue Dimension, denn eine innovative Meerwasser-Wärmepumpentechnik der Neustädter Stadtwerke sorgt für umweltschonende Wärmeenergieerzeugung direkt aus dem Meerwasser.
- Den Energieausweis gibt es mit Fertigstellung.

Visualisierungen und Modelle vermitteln dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Sie bieten keine im Detail verbindliche Darstellung.



Videoüberwachung



Effizienzhaus 100
Denkmalschutz



KONE MonoSpace® 500 DX
Personenaufzug: KG bis STG
- Zweiflügelige Seitenöffnung
- Wandoberflächen:
Shangri La Gold und Carbon Black,
gebürsteter Edelstahl
- Fußboden: Shell Gray
- Kabinentableau in Gold Mirror
(Spiegelpoliert)
- Handlauf in Shangria La Gold



Glasfaseranschluss



Fenster:
Aluminiumrahmen



Smarthome | Displays



Fußbodenheizung



Meerwasser-Wärme-
pumpentechnik



Duschbereich | WEDI
Linientwässerungs-
system oder gleichwertig

Immobilieigentum und eine Aufstellung möglicher Risiken.

Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken. Die wesentlichen Risiken möchten wir Ihnen hier erläutern:

Erschließungskosten

Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.

Baumängel

Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden. Gewährleistungspflichten kann nicht nachgekommen werden, etwaige dafür eingeräumte Sicherheiten oder Einbehalte in Bezug auf den Kaufpreis reichen nicht aus oder Mängel werden erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel nach Ablauf von Garantien oder Gewährleistungsfristen oder der Frist zur Auskehrung von etwaigen Einbehalten, erkannt. Die Beseitigung unvorhergesehener Baumängel kann zu höheren Aufwendungen führen.

Haftung

Ab dem Übergang der Immobilie haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht sämtliche bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar. Ein Schaden (Sach- und/oder Personenschaden) kann auf ein nicht versicherbares oder nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder Versicherungsleistungen erfolgen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe.

Vermietung / Mieteinnahmen

Die Wirtschaftlichkeit der Immobilie hängt im starken Maße von der Vermietung der Wohneinheit ab. Es besteht das Risiko, dass der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt oder andere wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag nicht erfüllt. Das Mietflächenangebot der Immobilien richtet sich an ein bestimmtes Nachfrager-Segment. Nimmt die Nachfrage oder die Kaufkraft in diesem Teilsegment ab, kann dies zu Renditeeinbußen oder auch ungeplantem Leerstand führen. Es besteht das Risiko, dass bei Übernahme der Immobilie keine Vermietung erfolgt oder dass bestehende Mieter (außerordentlich) kündigen oder nach Auslaufen der Mietverträge diese nicht verlängern und eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen und/oder zeitlich verzögert gefunden wird und damit ungeplanter Leerstand entsteht.

Nutzungsänderung

Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Büro- / Gewerbeeinheit) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.

Rechtliche Risiken

Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen, ebenso wie Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften. Darüber hinaus

können sich Rechtsstreitigkeiten mit Dritten ergeben, die eine kostenintensive Rechtsberatung erfordern. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder für den Erwerber unvorteilhaft sind.

Wohnungseigentum

Im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum können Interessen und Ziele innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft differieren. So besteht das Risiko, dass die gemäß Teilungserklärung erforderliche Mehrheit bei Abstimmungen über Maßnahmen, z. B. der Modernisierung nicht erreicht wird oder Individualinteressen überstimmt werden.

Instandhaltungsrücklage

Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.

Wertentwicklung / Markt / Standort

Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilie und somit im Wesentlichen von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, der Flächennachfrage, dem baulichen und energetischen Zustand, der Ausstattung und den erzielbaren Mieteinnahmen ab. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen nachteilig beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mieten und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder aufgrund von Änderungen der Fremdfinanzierungskosten sowie der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen.

Wiederverkauf

Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.

Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.

Sonstige Risiken

Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen. Es besteht das Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung der Immobilie mit der Folge, dass diese nicht wie geplant genutzt werden kann.

Inflationäre Finanz- und Wirtschaftskrise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von einer internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat; Versicherungen, Banken können aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen ggf. nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

Persönliche Ankaufsfinanzierung

Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklung des Objektes.

Vertragserfüllung

Es besteht das Risiko, dass einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten (vorsätzlich oder fahrlässig) nicht nachkommen oder z.B. wegen der Verschlechterung ihrer Bonität bis hin zu Insolvenz oder der Kumulation von Verpflichtungen gegenüber einer Vielzahl von Vertragspartnern oder aus sonstigen Gründen zur Vertragserfüllung oder zur Leistung eines Schadensersatzes nicht imstande sind oder bestehende Vertragsverhältnisse kündigen. Dies kann zu Kosten im Zusammenhang mit einer Vertragsdurchsetzung oder einer Auswechslung von Vertragspartnern führen. Vertraglich geschuldete, aber nicht erbrachte Leistungen von Vertragspartnern oder im Falle der Kündigung von Verträgen können möglicherweise nicht anderweitig am Markt oder nicht zu vergleichbaren Konditionen beschafft werden.

Informationsrisiko

Die den Interessenten zur Verfügung gestellten Informationen basieren teilweise auf Angaben fremder Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft bzw. für die Zukunft gewährleistet werden.

Schlüsselpersonenrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investition hängt maßgeblich von den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen eines kleinen Personenkreises (Verkäufer, Bauleiter, Verwaltung) ab. Es besteht die Gefahr, dass solche Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Leistungen nicht oder nicht ordnungs-

HINWEISE

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen und sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann von der Herausgeberin, der S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG, Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein, nicht übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung.

Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Exposé sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Prüfung. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird ausschließlich durch die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Kaufvertrag Teilungserklärung mit Bezugsurkunde, Baubeschreibung) und nicht durch dieses Exposé bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Veröffentlichung des Exposés, können aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Alle Flächen sind circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung und der Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. ein Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Hiervon können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

gemäß erfüllen. Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Ausfall von Schlüsselpersonen ein adäquater Ersatz nur zu schlechteren Konditionen am Markt beschafft werden kann.

Sanierungs- und Modernisierungskosten

Mögliche Steuervergünstigungen richten sich nach der Höhe der endgültig ansetzbaren Abschreibungsbeträge.

Keine bzw. nur geringere Steuervergünstigungen können sich durch Gewinnerzielung, Änderungen der Abschreibungs- oder Anerkennungsregularien der Steuerbehörden z. B. bei sich ändernden Bodenrichtwerten etc. ergeben. Die vorstehend dargestellten Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und negative Auswirkungen somit verstärken, bis hin zum Totalverlust des Kaufpreises. Zudem können in der Person eines Erwerbers begründete und somit nicht bekannte Umstände ebenso wie das Hinzutreten allgemeiner negativer Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, die Risikofolgen intensivieren. Auch können die Risiken hier nicht abschließend erläutert werden. Jedem Erwerber wird geraten, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken eingehend anhand seiner individuellen Situation persönlich zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

Die Darstellung der vorstehenden Risiken bezieht sich ausschließlich auf in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar. Es ist zu beachten, dass die genannten Risiken auch übergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den 2D- und 3D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben. Dargestellte Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Soweit in dem Exposé Angaben über zukünftige Entwicklungen gemacht werden, kann für den Eintritt dieser Entwicklungen keine Gewähr der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierung- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Seite erstellter Berechnungsbeispiele, etc. übernommen werden. Dies gilt z. B. für erzielbare Mieteinnahmen, Wertsteigerung des Objektes, aber auch für eine angestrebte Steuerersparnis, die für spätere Jahre entscheidend von der Einkommensentwicklung des Erwerbers sowie von der Entwicklung der Steuergesetzgebung abhängt.

Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende (steuer-)rechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Erwerber. Der Herausgeber empfiehlt daher jedem Erwerber, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages zu einer ausführlichen Rechts- und Steuerberatung und zur ausführlichen und sorgfältigen Prüfung aller Unterlagen, insbesondere der Vertragstexte.



Der Nordturm der „Speichertürme“ bietet insgesamt 15 Eigentumswohnungen mit 2 bis 3 Zimmern bei Wohnflächen von ca. 46 bis 116 m².

Die Maisonette-Wohnung 15 erstreckt sich über zwei Etagen im 9. und 10. OG, die über eine Wendeltreppe verbunden ist. Die Wohnungen 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 15 erhalten einen Balkon zur Südwestseite. Funktionelle Grundrisse schaffen viel Freiraum für Ihre individuellen Wohn- und Gestaltungsideen. Ein behagliches Raumgefühl ohne Stellflächenverlust bietet die komfortable Fußbodenheizung und die moderne, hochwertige Innenausstattung. Die Wohnungen sind schwellenfrei nutzbar.

Omnibusbahnhof

Bahnhofsvorplatz

Fahrradhaus (geplant)

Neubau mit Brücke (geplant)

Reiferbahn

Bahnhofstraße

Eingang Nordturm

Nordturm

Verbindungsbau

Speichertürme

Bahnhofstraße 14

23730 Neustadt in Holstein

Bestandsgleis

Getreidebahn

N

Haltepunkt
Neustadt in Holstein

Sie haben Interesse?

Rufen Sie uns gerne an!

Tel. 04531 508-72711

oder Tel. 04561 6108-75733



Ihr S-Immobilienmakler

Wolfram Dröse

Immobilienwirt | Gebietsleiter
Am Markt 11 · 23730 Neustadt
Mobil 0151 122 122 02
droese@sig-holstein.de

Udo Schwarzburg

Leiter Gesamtvertrieb | Prokurist
Hagenstr. 9 · 23843 Bad Oldesloe
Mobil 0172 402 01 56
schwarzburg@sig-holstein.de

Vertrieb

S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe
vertrieb@sig-holstein.de
www.sig-holstein.de

Bauherr

HMD Entwicklungsgesellschaft
Neustadt mbH
Kaiserstraße 26
24768 Rendsburg

Architektur und Planung

KÖHLER Architekturbüro
Dorfstraße 10
23730 Sierksdorf/Roge
info@architekturbuero-koehler.de
www.architekturbuero-koehler.de

Bildquellen

Titelseite 1/40: Visualisierung XFORRS-Studio. S. 2/3: Visualisierung Niclas Brand. S. 4/5: Alamy Stock Photos: Luftbild von Hans Blossley. S. 6/7: Visualisierung XFORRS-Studio. S. 8: adobe stock: White sailboat in an open sea at sunset. Single handed sailing a 34 ft yacht. Close-up view of the deck, mast and sails. England, UK. Colorful dramatic cloudscape. Sport, racing von Aastels. S. 8: Business People Party Celebration Success Concept von Rawpixel.com. S. 8 Beach von Alexander Ozerov. S. 9: adobe stock: Senior man is working during the vacation on a sailboat von iVazoUSky. S. 10/11: Karte | Matthias Beckmann. S. 13: adobe stock: Happy Couple Bought Their First Boat von Flamingo Images. S. 13: adobe stock: Hafen in Neustadt in Holstein von Jürgen Wackenhut. S. 12/13: Bildvignetten rund um Neustadt von Matthias Beckmann. S. 16: adobe stock: Middle aged couple relaxing and hugging on sofa at home with look on each other von InsideCreativeHouse. S. 19: Visualisierung XFORRS-Studio. S. 20/21: adobe stock: Close-up soft wave of the sea on the sandy beach von ootawa S. 36: Visualisierung XFORRS-Studio. S. 36: Meeresbrandung | 2717 von Wolfgang Jargstorff. S. 22/23/24: Innenvisualisierungen: Köhler Architekturbüro | Sierksdorf. Füße (Bildvignette): Warm floor - the concept of floor heating and wooden panels von REDPIXEL. Hersteller: Wedi, Kone, Gerflor, Busch & Jäger. Seite 39: Portraits Udo Schwarzburg, Wolfram Dröse, Karsten Wittorf Fotostudio Hellmann (Bad Schwartau). S. 40: Hafen/Ostsee Neustadt in Holstein von Matthias Beckmann.

Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte und Berechnungen dienen lediglich einer Vorabinformation und sind daher unverbindlich. Zusicherungen baulicher Beschaffenheiten werden ausdrücklich nicht übernommen, ebenso können sich Details in den abgebildeten Visualisierungen verändern. Ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag sind ausschlaggebend. Die in den Zeichnungen und Entwürfen abgebildeten Möblierungen und Küchen stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges des Objektes. Angaben nach EnEV: Vorläufige Energieausweise für die Wohnungen liegen vor. Der Bauherr haftet nicht für Änderungen der KfW-Förderrichtlinien oder geänderte Berechnungsmethoden nach Bauantragsstadium. Grundlagen der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierung. Die räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architekturvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige bleibt vorbehalten. Dieser darf sich jedoch nicht gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken. Weiterhin darf er nicht zur Wertminderung des in der Baubeschreibung dargestellten Zustandes führen und muss dem Käufer zumutbar sein. Die Bezugsurkunde wird Ihnen rechtzeitig vor Beurkundung des Kaufvertrags in Kopie zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienerwerb. Die ausführliche Lektüre der Bezugsurkunde ist zwingende Voraussetzung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Ein Kaufvertragsentwurf muss mindestens 14 Tage vor Beurkundung vom bestellten Vollzugsnotar des Projektträgers an Sie übersandt werden, inkl. der beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunden (Teilungserklärung, Pachtvertrag, Verwaltervertrag und Allgemeine Verkaufsbaubeschreibung).

Unsere Kompetenz für Ihre Immobilie.

Geld in Immobilien investieren. Mit unserer Beratung nach Maß!

- Verbindliches Angebot innerhalb von 24 Stunden nach Beratungstermin
- Garantierter Festzins bis zu 20 Jahren
- Objektunabhängige MoinEigenheim! Finanzierungszusage
- Sicherheit rund um die Immobilie



Karsten Wittorf

Sparkassenbetriebswirt
Leiter der Filiale Neustadt und
Finanzierungsexperte
Tel. 04521 85-51810
karsten.wittorf@sparkasse-holstein.de

S Sparkasse
Holstein

Machen Sie bei uns fest!

Ihr Kontakt zu uns.

S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG

Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

Telefon 04531 508-72728

E-Mail vertrieb@sig-holstein.de

Ihr Kontakt für die „Speichertürme“

Udo Schwarzburg

Telefon 04531 508-72711

E-Mail schwarzburg@sig-holstein.de

Wolfram Dröse

Telefon 04561 6108 75733

E-Mail droese@sig-holstein.de

speichertuerme.de
sig-holstein.de
sparkasse-holstein.de



Sparkasse
Holstein