



★★★★★  
**GOLF APARTMENTS**

SCHLOSS RANZOW  
INSEL RÜGEN



## VORWORT

### Willkommen auf Rügen, Willkommen im Urlaub

Rügen, einfach leben! Das ist es, was dieses Fleckchen Erde kurz, aber ausreichend umschreibt. Diese Insel ist es zu jeder Jahreszeit wert, bereist und geliebt zu werden. Ein Cocktail aus Sport, Wellness, Natur und Kultur kann hier jederzeit neu gemixt und verfeinert werden. Diese Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten verlangt nach einem Ruhepol, nach einem Platz, an dem man Erlebtes teilen und Revue passieren lassen kann. Die modernen Golf Apartments werden als Hotelsuite gestaltet und Ihr Anlaufpunkt für Erholung und Wohlbefinden sein. Außergewöhnliche Architektur und exklusive Bauweisen beherbergen großes Raumgefühl, lichtdurchflutete Zimmer und hochwertige Ausstattungsvarianten. Fühlen Sie sich wie Gott auf Rügen, wenn Sie mit bequemem Schlafbereich, luxuriös ausgestattetem Bad sowie spannender Golfpartie oder feinen Speisen aus den benachbarten

Restaurants den Tag und die Nacht ganz nach Ihrer Fassung gestalten. Es gibt viel zu entdecken, zu genießen, zu bestaunen. Sehenswürdigkeiten, wie zum Beispiel der Kreidefelsen, der Nationalpark Jasmund oder die jährlichen Störtebeker-Festspiele sind nur ein minimalistischer Auszug dessen, was Rügen zu bieten hat. Ganz gleich, ob Sie sich für das Schloss Ranzow oder mehr für den anliegenden Golfplatz begeistern, Sie werden die Abwechslung schätzen und lieben.

Ein schönes und modernes Ambiente breitet einladend die Arme aus; umgarnt Sie mit erlesenem Design. Sie sind angekommen und glücklich.

Träumen Sie nicht länger, leben Sie! Herzlich Willkommen im neuen Golfhotel Schloss Ranzow auf Rügen.



GOLFHOTEL



# Erholung Pur



Ostsee

## Golf Apartments



Tromper Wiek

National-  
park  
Jasmund

Großer  
Jasmünder  
Bodden

Sassnitz

Prorer Wiek

Bergen

Ostseebad  
Binz

Ostseebad  
Sellin

Babe

Ostseebad  
Göhren

Kubitzer  
Bodden

Putbus

Vilm

Rügischer Bodden

Rügen

Stralsund

Garz

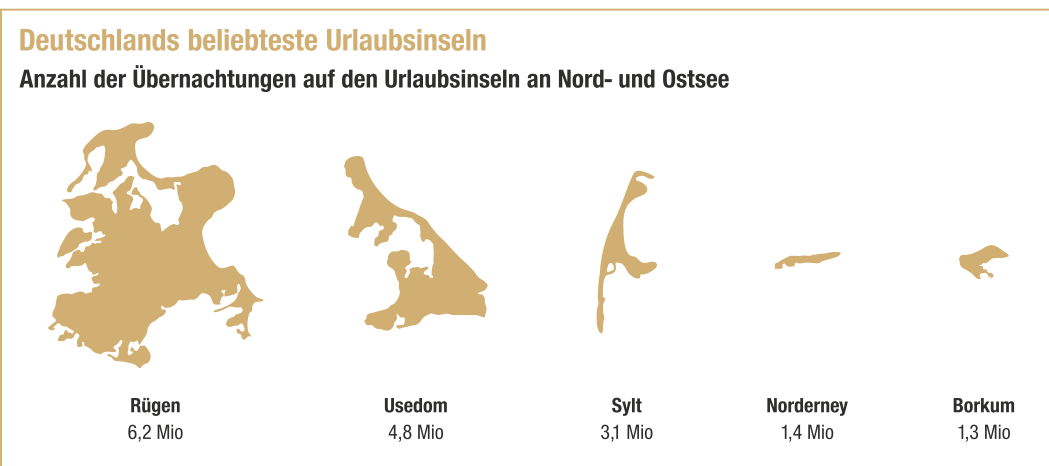
# INSEL RÜGEN

**Größte deutsche Insel, 52 km lang, 41 km breit, 77.000 Einwohner, Hauptort: Bergen auf Rügen, 7 Seebäder und 10 Erholungsorte, Nationalpark Jasmund mit den bekannten Kreidefelsen, 63 km uneingeschränkt nutzbare Badestrände, vielfältiges Sportangebot**

## DIE BELIEBTESTE URLAUBSINSEL DER DEUTSCHEN:

- von 2014 auf 2015 ein Anstieg der Übernachtungen um 5,7%, von 2015 auf 2016 um 4,6% auf über 6 Millionen Übernachtungen jährlich
- die Preisspanne ist von 3.600 - 8.000 EURO (2015) auf 4.000 - 9.000 EURO (2016) gestiegen
- Höchstpreis für ETW lag 2016 bei 14.000 EURO/m<sup>2</sup>

Quelle: Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern



**Sehnsuchtsort:** Blaues Meer, weiße Kreidefelsen und karibischer Sandstrand.  
Zu Recht die Wahl zur begehrtesten deutschen Urlaubsinsel!



Insel No.1



# Schönste Lage

Bereits viele **Künstler** haben hier **Inspirationen** für Ihre Werke gefunden. Eine abwechslungsreiche Landschaft lädt zudem zu diversen Sport- und Freizeitmöglichkeiten ein.

## DER ORT LOHME

**Lohme, ein malerischer Ort mit dem ältestem Seebad der Insel, 10 Gehminuten von den Golf Apartments entfernt. Vielfältiges Freizeitangebot: Wandern, Radfahren, Angeln, Reiten, Segeln, Golfen und Baden**

Die Gemeinde Lohme ist wohl einer der romantischsten Orte Rügens und bietet auf einer Fläche von etwa 14 Quadratkilometern eine unglaubliche Szenerie, die mit paradiesischen Möglichkeiten für Naturliebhaber reizt. Wanderer, Angler, Reiter, Segler oder Badebegeisterte werden von Kreidefelsen, Buchenwäldern und Meer verzaubert. Vom idyllischen Yachthafen mit 53 Liegeplätzen, gelegen am Fuße der Steilküste, genießt man einen traumhaften Blick auf das Kap Arkona.

Nicht umsonst haben Maler, Schriftsteller und Poeten hier die Inspiration für ihre Werke gefunden. Das einstige Fischerdorf findet man am nördlichen Rand der Halbinsel Jasmund. Es grenzt an den gleichnamigen Nationalpark.

Doch auch die Lohmer Geschichte, die sogar bis in die Jungsteinzeit zurückreicht, ist beeindruckend und geizt nicht mit Hinterlassenschaften. Das bronzezeitliche Großsteingrab Nipmerow, imposante Findlinge wie Schwanenstein, Nardevitz und Blandow oder das Schloss Ranzow sind nur ein kleiner Vorgeschmack auf die überaus interessante Zeitreise, auf die man sich in Lohme begeben kann.

Das Schloss Ranzow befindet sich in direkter Nachbarschaft. Hier werden den Gästen der Golf Apartments Annehmlichkeiten wie Wellness, ein 18-Loch Golfplatz und kulinarische Köstlichkeiten geboten.

### HIGHLIGHTS

- berühmte Kreidefelsen mit dem Königsstuhl als Wahrzeichen Rügens
- malerischer Yacht Hafen
- Schloss Ranzow mit angrenzendem 18-Loch Golfplatz
- Wandern auf Rügens schönsten Wanderstrecken im Nationalpark Jasmund
- beeindruckende Radstrecke "Bodden"
- Reiterhof Königsstuhl
- langer Sandstrand "Schaabe" nur 13 Minuten entfernt



# Meerblick & Weite



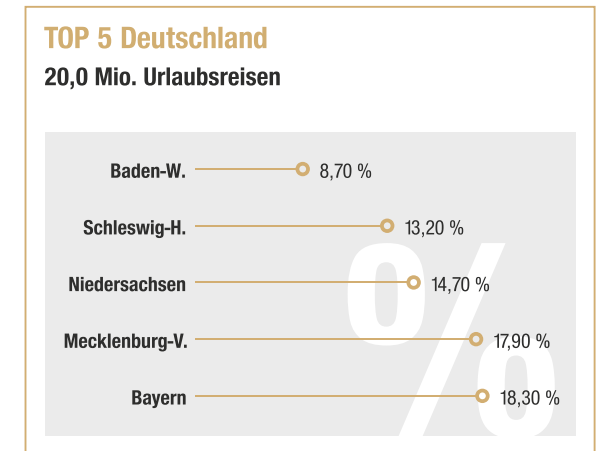
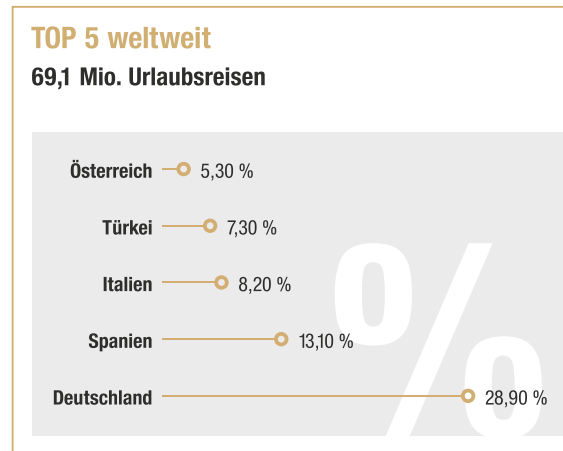
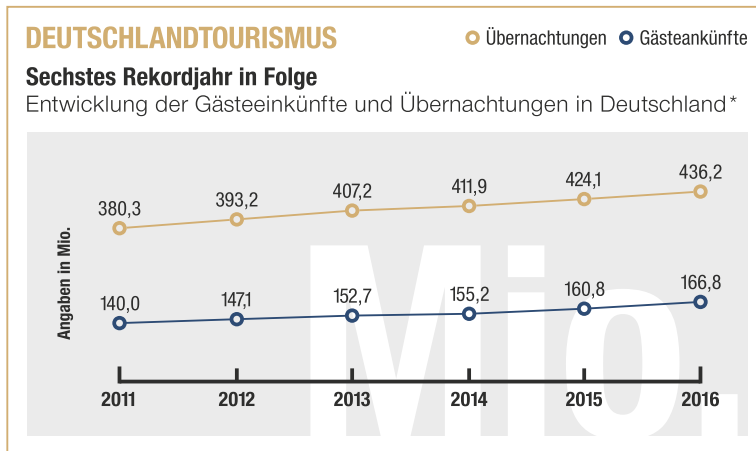
# WACHSTUMSMARKT FERIENIMMOBILIEN

## Kapitalanlage in Immobilien: Sicher, rentabel, wertbeständig!

Eine Immobilie bietet kontinuierliche Einnahmen. Diese steigen durch Inflation und wirken ihr damit gleichzeitig entgegen. Die Kapitalanlage in Immobilien ist zudem wenig schwankungsintensiv und langfristig angelegt. Eine mögliche Inflation steigert den Immobilienwert.

Wichtig ist die sorgfältige Auswahl einer Immobilie. Neben der Lage kommt auch der Immobiliengattung eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere bei Käufern, die ihre Immobilie auch selbst nutzen möchten, bleibt die Nachfrage von Ferienapartments unverändert hoch.

Nach Angaben des Maklerverbandes IVD rechnet sich eine Ferienimmobilie, wenn sie 17 Wochen im Jahr ausgebucht ist. Dann übersteigen die Einnahmen im Schnitt die Kosten für Unterhalt, Kredit und Tilgung. Nach Angaben von Tobias Wann sind die über "Fewo direkt" angebotenen Immobilien durchschnittlich 23 Wochen im Jahr vermietet, in begehrten Lagen an den deutschen Meeresküsten könnten es durchaus auch schon einmal 30 Wochen sein. Die Bruttorenditen liegen nach Angaben von Wann bei knapp 8 Prozent. Je nach Höhe der Kosten ist eine Eigenkapitalrendite von bis zu 4 Prozent möglich.



# Komfort & Design

Wunderschöne Grünanlagen, moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und die einzigartige Lage machen dieses **Projekt unverwechselbar**.



# GRUNDRISS

Lichtdurchflutet und stilvoll eingerichtet sorgen die geräumigen Apartments für Wohlfühlatmosphäre.





# GOLF APARTMENT HIGHLIGHTS

## Voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 2019

- 49 Apartments mit Größen zwischen 33m<sup>2</sup> und 47m<sup>2</sup>
- hochwertige Materialien und modernes Mobiliar
- jedes Apartment mit Terrasse und bodentiefen Fenstern
- exklusiver Fliesenbelag
- Fußbodenheizung
- Designpantry
- Luxusbad



## Design Suites

durchdachte Raumkonzepte



## Luxusklasse

hochwertige Materialien



## Stilvolles Mobiliar

voll ausgestattet



## EINZIGARTIGE LAGE & SERVICE

**Ob beim Sundowner auf der Terrasse des hauseigenen Restaurants oder auf dem eigenen Apartmentbalkon: Wer hier residiert, sitzt in der ersten Reihe! Genießen Sie die Vorzüge des benachbarten Hotel Schloss Ranzow:**

- Infinity Pool
- Sauna
- Wellness
- Fitness
- Restaurant
- 18-Loch Golfplatz



### Wellness

für Ihr Wohlbefinden



### Restaurant

kulinarische Köstlichkeiten



### Golfen

in unmittelbarer Nähe



## FAKTEN IM ÜBERBLICK

Was gibt es Schöneres als ein Investment, dass Sie zusätzlich selbst nutzen können?

### Initiator / Anbieter

**Golf Apartment GmbH & Co. KG**  
Ferdinand-Rhode-Straße 40, D-04107 Leipzig

### Projektstatus

<b>Baugenehmigung</b>	liegt vor
<b>Baubeginn</b>	4. Quartal 2017
<b>Fertigstellung / Inbetriebnahme</b>	2. Quartal 2019

### Kaufpreisaufteilung

<b>Grundstückskosten</b>	12% vom Nettokaufpreis
<b>Herstellungskosten</b>	88% vom Nettokaufpreis
<b>Kaufpreis Apartment</b>	164.650 bis 234.300 EURO *
<b>Kaufpreis Stellplatz</b>	11.000 EURO *
<b>Kaufpreis Inneneinrichtung</b>	21.000 EURO *

### Erwerbsnebenkosten

<b>Notar- und Gerichtskosten</b>	1,7% *
<b>Grunderwerbssteuer</b>	5%
<b>Maklercourtage</b>	3% *

### Prognosebeispiel Apartment 22 / 38m<sup>2</sup>

gemäß der Kalkulation des Geschäftsbesorgers ab dem 3. Jahr mit 50% Auslastung

### Mieteinnahmen

<b>Apartment inklusive Stellplatz</b>	1.706 EURO / Monat *
---------------------------------------	----------------------

### Nebenkosten Immobilienmanagement

<b>Geschäftsbesorger</b>	24% der Nettoeinnahme
<b>WEG Verwaltung</b>	25 EURO / Monat *
<b>SEV- / Mietpool</b>	15 EURO / Monat *

### Nebenkosten

<b>Instandhaltungsrücklage</b>	19 EURO / Monat *
<b>Nebenkosten **</b>	ca. 229 EURO / Monat *
<b>Überschuss abzüglich aller Kosten</b>	1.009 EURO / Monat * 12.108 EURO / Jahr *

\* zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer

\*\* inkl. Strom, Wasser, Heizung, Internet, TV, Instandhaltung und Vermietung

# Perspektive

Zunehmendes Bedürfnis nach **Sicherheit**, auch in Bezug auf das Urlaubsdomizil, verstärken die **Nachfrage** nach regionalen Investitionen.



# MIETPOOL

## Full Service Management

Die Gründungsgesellschafter haben sich zur Errichtung einer Gesellschaft in der Rechtsform einer GbR zu einem Mietpool zusammengeschlossen und zugleich die HGR Premium Gesellschaft für Verwaltung von Immobilien mbH mit der Wahrnehmung von Eigentümerrechten der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt.

Der Käufer tritt mit Beurkundung des Kaufvertrages dem Mietpool als Gesellschafter bei. In diesem Zusammenhang erteilt er ebenfalls die Zustimmung, den bereits abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag anzuerkennen.

Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes des Apartments oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken. Die daraus entstehenden finanziellen Belastungen können durch die Stärke der Eigentümergeinschaft kompensiert und damit auf alle Beteiligten gemäß ihrer Anteile verteilt werden. Dazu kommt der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei

der Verwaltung ihres Eigentums unterstützen kann, da er gleichzeitig WEG-Verwalter ist. Die Gesellschafter haben ihre Mieteinnahmen in den Mietpool einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten für den Geschäftsbesorger, der WEG-Verwaltung sowie vorstehend benannter Kosten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgeschüttet. Die Abrechnung zwischen Geschäftsbesorger und Mietpoolverwalter erfolgt direkt.

Der Geschäftsbesorger Schloss Ranzow hat insbesondere für die Vermietung und die Reinigung des Apartments zu sorgen und wird ein zuverlässiger Ansprechpartner vor Ort sein. Damit ist verbunden, daß der Erwerber eines Apartments umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt.

Die Verkäuferin weist den Käufer darauf hin, dass zur Liquiditätssicherung des Mietpools, die für die ersten beiden Monate ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme eingehenden Mieteinnahmen vom Mietpoolverwalter einbehalten werden und eine Ausschüttung erst ab dem 3. Monat erfolgen wird.

## Mietpool / Zahlungsströme



### VORTEILE

- Full Service Management
- verteilt die Risiken des Leerstandes
- sichert regelmäßige Einnahmen
- bessere Kreditfinanzierbarkeit
- keine Konkurrenzsituation bei der Vermietung

### NACHTEILE

- an den Leerstands-, Mietausfall- und Instandhaltungsrisiken sind alle Poolteilnehmer beteiligt
- bei Unterdeckung des Mietpools entsteht Einschusspflicht
- zusätzliche Kosten für Geschäftsführung und Sondereigentumsverwaltung



## PRODUKTHAFTUNGSHINWEIS & HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt dieser Broschüre spiegelt den aktuellen Entwurfsstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider und ist unverbindlich. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Dies gilt ebenso für die Darstellung der Ansichten, Grundrisse und sonstiger Angaben. Die beispielhaften Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Maßgebend sind die Angaben des jeweils notariell beurkundeten Kaufvertrages zwischen Verkäufer und Käufer. Sämtliche Illustrationen sind freie künstlerische Darstellungen. Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind als Beispiel zu verstehen. Der Eigentümer/Herausgeber behält sich das Recht vor, die Bau- und/oder Ausstattungsbeschreibung zu ändern. Abweichungen in der Bauausführung sind ohne gesonderte Ankündigung möglich. Ansprüche auf Schadensersatz im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben Haftungsansprüche gegen den Herausgeber für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie von sonstigen Schäden, sofern seitens des Herausgebers, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen kein nachweislich grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

#### Bildquellen:

Seite 3/4 · 3D-Visualisierung © Golf Apartments GmbH & Co. KG, Seite 5/6 · Stock photo © vectorfusionart, Seite 7 · Stock photo © RicoK69, Stock photo © refresh(PIX), Stock photo © cinoby, Seite 8 · Stock photo © schachspieler, Seite 9 · Stock photo © pure-life-pictures, Seite 10 · Luftbild © Schloss Ranzow, Stock photo © Agence DER, Stock photo © Halfpoint, Seite 11 · 3D-Visualisierung © Golf Apartments GmbH & Co. KG, Seite 12 · Wellness © Schloss Ranzow, Restaurant © Matthes Trettin, Eingang © Schloss Ranzow, Seite 13 · 3D-Visualisierung © Golf Apartments GmbH & Co. KG, Seite 16 · 3D-Visualisierung © Baukomplex, Seite 17 · 3D-Visualisierung © Baukomplex, 3D-Visualisierung © Baukomplex, Stock photo © rilueda, Seite 18 · Stock photo © Rido, Stock photo © fotoart-wallraf, Stock photo © fovivafoto, Seite 19 · Wellness © Heico Halwas, Restaurant © Heico Halwas, Schloss Ranzow © Heico Halwas, Seite 20 · Abschlag mit Ostseeblick © Kosecki Bonn, Seite 22 · 3D-Visualisierung © Baukomplex

Satz und Layout: © www.comartist.de

