

# APARTINO

STUDENTISCHES WOHNEN IM  
HOCHSCHULSTADTTEIL LÜBECK



**3,33%**  
kalkulierte  
Bruttorendite

Attraktive Immobilien-Kapitalanlage.  
**Studentenapartments im  
Hochschulstadtteil Lübeck.**

**m●in! Leben**



Sparkasse  
Holstein

**Klein – fein – mein.**

## Die neuen Stars des Wohnungsmarktes.

Vollmöblierte Apartments mit „All-in-Miete“ für Studierende, Auszubildende, Pflegeschülerinnen und -schüler, Dozenten und angehende Akademiker.



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



[www.apartino-luebeck.de](http://www.apartino-luebeck.de)

## Man braucht nicht viel, um glücklich zu sein!

Minimalismus ist längst nicht nur ein Trend, sondern vielmehr Lebensstil mit dem Ziel, Platz für Dinge zu schaffen, die einen wirklich glücklich machen. Denn immer mehr Menschen sehnen sich danach, ihre Freiheit zu behalten und möglichst flexibel in ihren Entscheidungen zu bleiben. Diese Entwicklung reflektiert sich auch im demographischen Wandel an der zunehmenden Anzahl von Single-Haushalten und durch die kontinuierliche Zuwanderung in urbane Standorte. Das Ergebnis ist ein Mangel an Ein- und Zweizimmerwohnungen.

APARTINO überzeugt durch Solidität sowie einer modernen und energieeffizienten Architektur. Die Apartinos sind nach dem WEG aufgeteilt und unterliegen keinen verpflichtenden Nutzungsvorgaben. Komplett möbliert vereinen sie hochwertige Materialien mit zeitlosem, höchst funktionalem Design – urban living mit ansprechender Gemütlichkeit. Aus hygienischen Gründen sind Matratzen oder Auflagen nicht in dem Konzept enthalten.



*Die Apartinos sind  
die neuen Stars am  
Wohnungsmarkt.*

Die Apartinos werden dem Nutzer als All-inclusive-Lösung angeboten. Die nahezu vollständige Einrichtung und alle allgemeinen Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung, Glasfaser-Internetzugang, Reinigung der Gemeinschaftsflächen) sind im Mietpreis bereits enthalten. Ein eigener Kellerraum sowie Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum ergänzen das Nutzungsangebot. Alle Etagen des Gebäudes sind bequem über den Aufzug zu erreichen. Im Eingang und in den Bewegungsflächen installierte Kameras sorgen für zusätzliche Sicherheit der Bewohner.

Dank der Nähe zur Universität, einer exzellenten Nahversorgung und Verkehrsanbindung in alle Teile der Hansestadt lässt es sich hier richtig gut leben. Gerade auch Studenten, Azubis, Dozenten, Pflege-schülerinnen und -schüler und angehende Akademiker schätzen die Vorteile eines möblierten Einzel-Apartments.

## Komplettapartments im Vergleich zu anderen Anlageformen.

### Rentabel und inflationssicher

Die Anlage und die Erträge aus einem Studentenapartment unterliegen nicht direkt den zum Teil heftigen Schwankungen der Kapitalmärkte, wie dies in Fonds, Aktien und anderen Beteiligungen gegeben ist. Bei einer Anlage in vermietete Wohnflächen sind die Mieteinnahmen weitgehend kalkulierbar. Dafür sorgt die hohe Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum in Citynähe. Selbstverständlich unterliegt auch die Anlage im Immobilieneigentum unternehmerischen Risiken, welche sich insbesondere durch einen möglichen Leerstand ergeben könnten (s. Risiken S. 34/35). Insofern kommt der Verwaltung und Vermietung einer Wohnanlage durch ein professionelles Management dabei eine große Bedeutung zu. Ein installierter Mietpool sorgt im Apartino zusätzlich dafür, dass die Mieteinnahmen entsprechend der ursprünglichen Investitionshöhe auf alle Miteigentümer verteilt werden, um ein eventuelles Risiko bei Leerstand entsprechend gleichmäßig zu minimieren. Die Studentenapartments unterliegen dem Wohnungseigentumsgesetz und verfügen über ein eigenes Wohnungsgrundbuchblatt, welches beleihbar und vererbbar ist.

### KfW-40-Energieeffizienzhaus

Der energetische Standard, in dem das Gebäude errichtet wird, entspricht den hohen Anforderungen für ein KfW-40-Energieeffizienzhaus.

### Sachwerte statt Geldwerte

Real Estates oder frei übersetzt "Wahre Werte" beschreiben den Vorteil von Grundbesitz wohl am besten. Sachwerte sind auch in Zeiten unsicherer Finanzmärkte beständig und können durch inflationäre Tendenzen sogar an Wert gewinnen. Ein Investment in Studentenapartments eignet sich sowohl für jüngere Anleger mit wenig Eigenkapital, die ihre Altersversorgung unter dem o.g. Aspekt gestalten möchten. Ein solches Investment ist aber auch für Anleger mit hohem Eigenkapital empfehlenswert, weil diese von einem sofortigen attraktiven Ertrag (Miete) profitieren können. Wer zudem die günstigen Finanzierungsbedingungen nutzt, steigert bzw. hebt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zusätzlich.

*Dieses Segment  
hat sich in den  
vergangenen Jahren  
am dynamischsten  
entwickelt.*

# Lübeck mein Heimathafen. Voll auf Kurs und mitten im Leben. Cooles Studium, neuer Job. Oder einfach tiny living.



Die Lübecker Altstadt ist eine mit Leben gefüllte Museumsinsel. Sie bietet an beinahe jeder Ecke Sehens- und Erlebenswertes. Die Königin der Hanse ist heute Weltkulturerbe und zählt zu den schönsten Städten in Schleswig-Holstein. Die Innenstadt besticht mit dem Angebot einer pulsierenden Citylage, welche keine Wünsche offen lässt!

In diese faszinierende Lage zu investieren heißt, substantiell und ökonomisch höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Gerade in Zeiten günstiger Hypothekenzinsen und wachsender Inflationstendenzen bietet eine Anlage im Immobilieneigentum entscheidenden Vorteile gegenüber geldwerten Anlageformen. Wir liefern Ihnen alle wichtigen Informationen sowie Risiken- und Chancenabwägungen rund um den Immobilienerwerb. Selbstverständlich in bewährter Sparkassenqualität.



**APARTINO**

STUDENTISCHES WOHNEN IM  
HOCHSCHULSTADTEIL LÜBECK

## Lage, Lage, Lage.

*Investieren Sie in eine Immobilie, die durch ihre ideale Einbettung in eine lebendige Stadt viele Vorteile bietet. Denn APARTINO liegt nicht nur in unmittelbarer Nähe zum UKSH und anderen Bildungseinrichtungen, sondern auch zu vielen weiteren Unternehmen und ist somit für Studenten, Azubis, Dozenten, Pflegeschülerinnen und -schüler gleichermaßen attraktiv.*

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



## Die Königin der Hanse.

### Auch heute noch Wirtschaftsstandort mit höchstem Freizeitwert.

Ein Hauch von mittelalterlichem Ambiente trifft hier auf eine moderne Geschäftswelt, bei der Tradition und Fortschritt keine Gegensätze sind, sondern den Spannungsbogen bilden, der Lübeck so einzigartig macht. Alle Geschäfte liegen dicht beieinander, was den "plietschen" Charakter des Einzelhandels widerspiegelt. Kaufmannsläden und Restaurants wechseln sich ab, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Einige der regionalen Kostbarkeiten wie das Lübecker Marzipan oder der Lübecker Rotsporn haben Liebhaber auf der ganzen Welt.





**219.645**  
EINWOHNER

Stand 31.12.2020, Quelle:  
Kommunale Statistikstelle  
der Hansestadt Lübeck

**52%**  
EIN-PERSONEN-  
HAUSHALTE

Stand 31.12.2020, Quelle:  
Kommunale Statistikstelle  
der Hansestadt Lübeck

ca. **9.500**  
STUDENTEN

Stand 07.10.2020  
Quelle: stellenwerk-luebeck.de



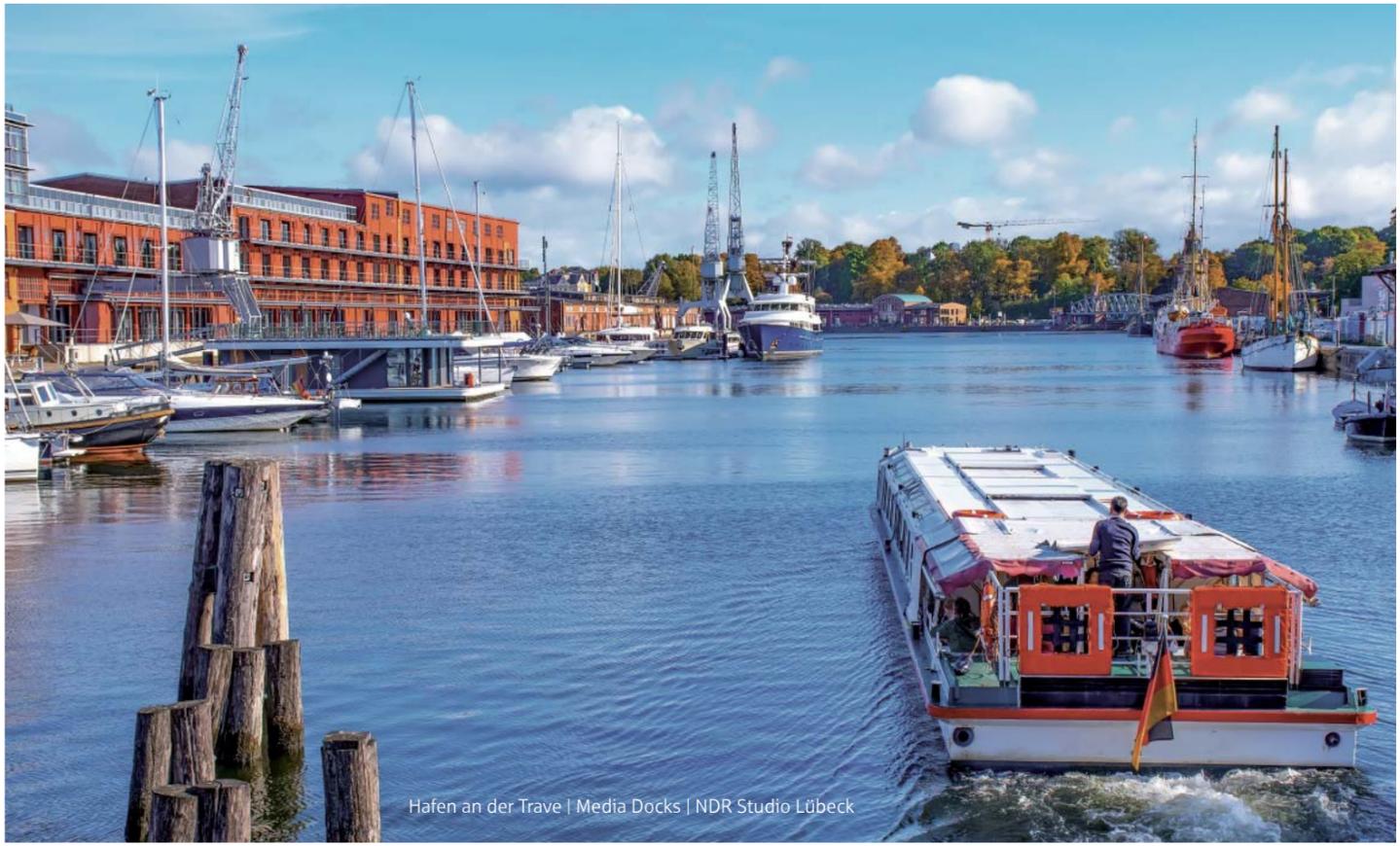
## Reif für die Insel? Oder Sehnsucht nach Meer?

Die Stadtsilhouette Lübecks ist geprägt durch die berühmten sieben Türme, zahlreiche Bürgerhäuser, ursprüngliche Gassen und Höfe. Lübeck war über 500 Jahre die Königin der Hanse und ist heute noch das Tor zur Ostsee, nach Skandinavien und zum Baltikum. Von der Trave umschlungen bietet die Altstadt von fast jeder Seite eine zauberhafte Aussicht auf das Wasser. Viele grüne Ecken schenken Ruhe und Muße, den ruhigen Gang des Flusses genießen zu können. Wer sich nach Meer sehnt, kann sich in 20 Minuten mit dem Zug oder dem Auto an die feinsandigen Strände von Travemünde und der ganzen Lübecker Bucht treiben lassen.

Blick vom Aussichtsturm St. Petri zu Lübeck | Häusergiebel in der Großen Petersgrube



# Lübecker Impressionen



Hafen an der Trave | Media Docks | NDR Studio Lübeck

Bahnhof



An der Dankwartsbrücke gibt es einen großen goldenen Bilderrahmen, der als Fotomotiv den Malerwinkel für Spaziergänger:innen ins rechte Licht rückt und seinem Namen alle Ehren macht.



Europäisches Hanseum



Rathausplatz



Ratzeburger See



Visualisierungen und Modelle vermittelt dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Sie bilden keine im Detail verbindliche Darstellung.

Die Fassaden von APARTINO werden mit wartungsarmen, witterungsbeständigen und pflegeleichten Röben-Greetsiel-Klinkerriemchen auf der Wärmedämmfassade im wilden Verband gestaltet. Die Nord-Ost-Ansicht wird von drei abgesetzten großen Rahmen in quarzgrau bestimmt, die dem Gebäude eine starke individuelle Note verleihen. Umlaufende Terrassen, Balkonreihen – getrennt durch Sichtschutzwände – und auch Einzelbalkone erweitern die meisten Apartments um einen zusätzlichen Aufenthaltsraum im Freien.

Das Flachdach wird extensiv begrünt und kommt vom Erscheinungsbild einer natürlich ungenutzten Fläche nahe. Bei dem geringen Gründach-Aufbau werden niedrigwüchsige Pflanzen wie Moose, Kräuter und Gräser verwendet, die sich weitgehend selbst erhalten und auch ohne bzw. geringer Pflege weiterentwickeln.

[www.apartino-luebeck.de](http://www.apartino-luebeck.de)

# Offene Grundrisse und großzügige Fensterflächen sorgen für eine lichte Atmosphäre.

## Apartments (mit Austritt) Erdgeschoss

W31  
W33



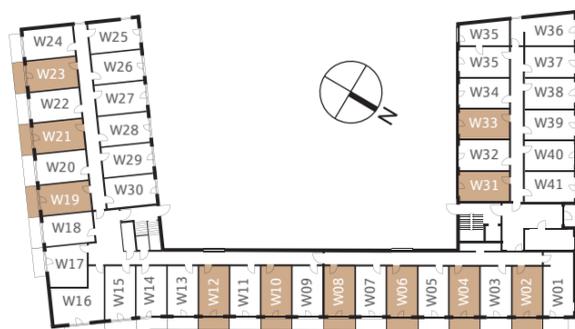
### Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m<sup>2</sup>

01. Wohnbereich	18,17 m <sup>2</sup>
02. Bad	3,22 m <sup>2</sup>

**Gesamt 21,39 m<sup>2</sup>**



Innenhof



## Apartments (mit Terrasse) Erdgeschoss

W02 W08 W19  
W04 W10 W21  
W06 W12 W23



### Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m<sup>2</sup>

01. Wohnbereich	18,17 m <sup>2</sup>
02. Bad	3,22 m <sup>2</sup>
03. Terrasse	2,70 m <sup>2</sup>

**Gesamt 24,09 m<sup>2</sup>**



Süd-Ostansicht



Nord-Ostansicht



**21-37,5m<sup>2</sup>**  
WOHNFLÄCHEN



## Apartment (mit Balkon) 1. Obergeschoss

W57

### Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m<sup>2</sup>

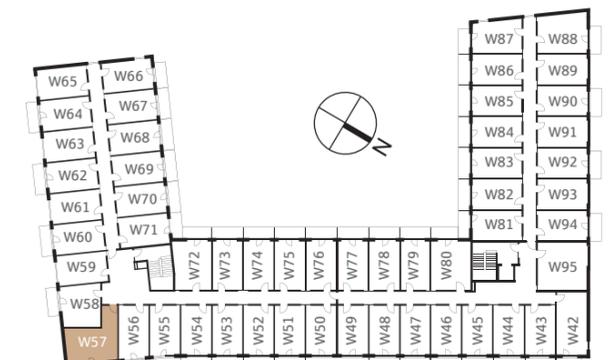
01. Wohnbereich	27,60 m <sup>2</sup>
02. Bad	3,22 m <sup>2</sup>
03. Balkon	3,23 m <sup>2</sup>

**Gesamt 34,05 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. Berechnung der Balkon- und Terrassenflächen mit 50%.



Nord-Ostansicht



Hängeregal, Schreibtischplatte, Garderobenspaneel in Hickory Oak mit Dickkanten in anthrazit, alternativ in kieselgrau.

## Eine hochwertige Ausstattung macht die Einzel-Apartments zu gemütlichen Domizilen.

Bett in kieselgrau.

Schreibtisch-Konstruktion Metall Vierkantröhre anthrazit.

FLÖTTOTTO PRO ARMCHAIR Drehstuhl Sitzschale graphitschwarz, Gestell KS-Drehkreuz schwarz, weiche Rollen mit schwarzer Abdeckung.

Bodenbelag Honey Oak.

Rundtisch-Konstruktion Metall mit Mittelpfosten und runder Fußplatte in anthrazit.

FLÖTTOTTO PRO CHAIR mit C-Gestell, 1 x in aquablau, 1 x in kiwigrün.

Tischplatte Rundtisch, Regalboden der Magnetwand, Standregal in Hickory Oak mit Dickkanten in anthrazit.



### Die Ausstattung umfasst:

- Einbauküche mit Kühl-/Gefrierkombination
- Cerankochfeld, Mikrowelle mit Grillfunktion, Spüle
- Duscbäder und Handtuchheizkörper
- Vinylboden in Holzoptik
- WLAN-Internet (Glasfaserhausanschluss)
- Einbauschränke
- Bett (140cm Breite), ohne Matratze oder Auflage
- Schreibtisch und Drehstuhl
- Esstisch und zwei Stühle, Regal



Küche, Schränke in kieselgrau mit anthrazitfarbenen Griffen. Küchenarbeitsplatte und Rückwand in Hickory Oak.





Roll-Container-Korpus in anthrazit mit anthrazitfarbenen Griffen, Rollen in anthrazit. Front in Hickory Oak mit Dickkanten in anthrazit.

### Apartmenteingangstüren

Oberfläche CPL weiß oder\* farbig gemäß Planung des Architekten, Elementhöhe 2,135 m, Schallschutzklasse 3, Klimaklasse III, Beanspruchungsklasse S, mit Spion, dichtschießend, mit Dreifachverriegelung, Sicherheitswechselgarnitur in Alu silber, Profilzylinderschließung.

### Apartmentinnentüren

Glatte Röhrenspantüren, Oberfläche CPL weiß, in Stahlumfassungszargen weiß beschichtet, Elementhöhe 2,135 m, Drückergarnituren Alu silber, Badtüren mit Badzellengarnituren. Türunterschnitte gemäß Lüftungskonzept nach DIN 1946-6.



### Apartment (mit Balkon) 2. Obergeschoss

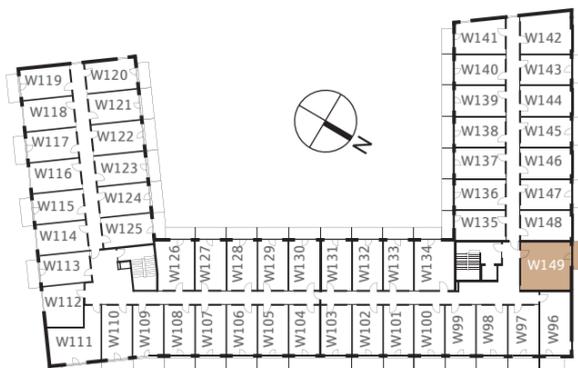
W149

#### Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m<sup>2</sup>

01. Wohnbereich	27,57 m <sup>2</sup>
02. Bad	6,23 m <sup>2</sup>
03. Balkon	2,30 m <sup>2</sup>

**Gesamt 36,10 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. Berechnung der Balkon- und Terrassenflächen mit 50%.



 Optional: Apartment 149 ist rollstuhlgerecht geplant. Ausstattung als Sonderwunsch möglich.



Nord-Westansicht



Süd-Westansicht

### Apartment (mit Balkon) Staffelgeschoss

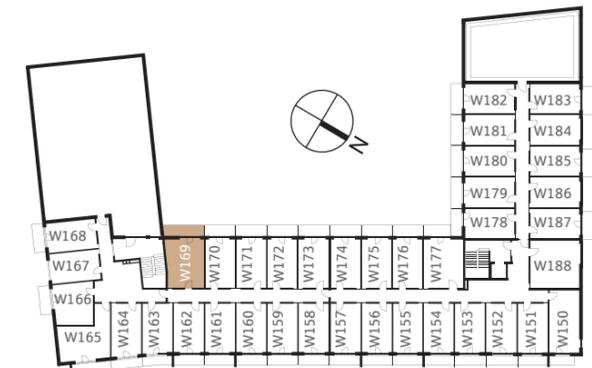
W169

#### Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m<sup>2</sup>

01. Wohnbereich	23,77 m <sup>2</sup>
02. Bad	3,22 m <sup>2</sup>
03. Balkon	3,30 m <sup>2</sup>

**Gesamt 30,29 m<sup>2</sup>**

Alle Maßangaben sind circa-Angaben. Änderungen durch Statik, Haustechnik und Außenanlagenplanung vorbehalten. Angabe zu Schächten, Verteilerkästen, Deckenabhängungen und Wandstärken vorbehaltlich der Ausführungsplanung. Berechnung der Balkon- und Terrassenflächen mit 50%.





Diese Badlinie zeichnet 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.



Grohe Bau Cosmopolitan E, chrom, Waschtischarmatur mit \*Infrarotauslösung und Temperaturregulierung



Ideal Standard Eurovit Plus Waschtisch aus weißem Sanitärporzellan, 600 x 460 mm



Ideal Standard, Typ IOM Handtuchhaken



Geberit Betätigungsplatte Sigma 01, weiß, 2-Mengenspülung



Ideal Standard Eurovit Wandtiefspülbecken aus weißem Sanitärporzellan



Accessoires: Ideal Standard Typ IOM, Papierrollenhalter und WC Bürstengarnitur



Hansgrohe Crometta Vario EcoSmart Handbrausegarnitur mit flexiblem Schlauch und Schiebestange



Grohe Eurosmart CT Brausearmatur mit Selbstschlussfunktion



Handtuchheizkörper, Fabrikat AP-Therm, 1312 x 500 mm

\* batteriebetrieben

Die abgebildeten Ausstattungspositionen weichen in Einzelfällen optisch von den angebotenen Fabrikaten etwas ab. Visualisierung zeigt den Standard-Bad-Typ. © TAIROS Fertigtbad GmbH

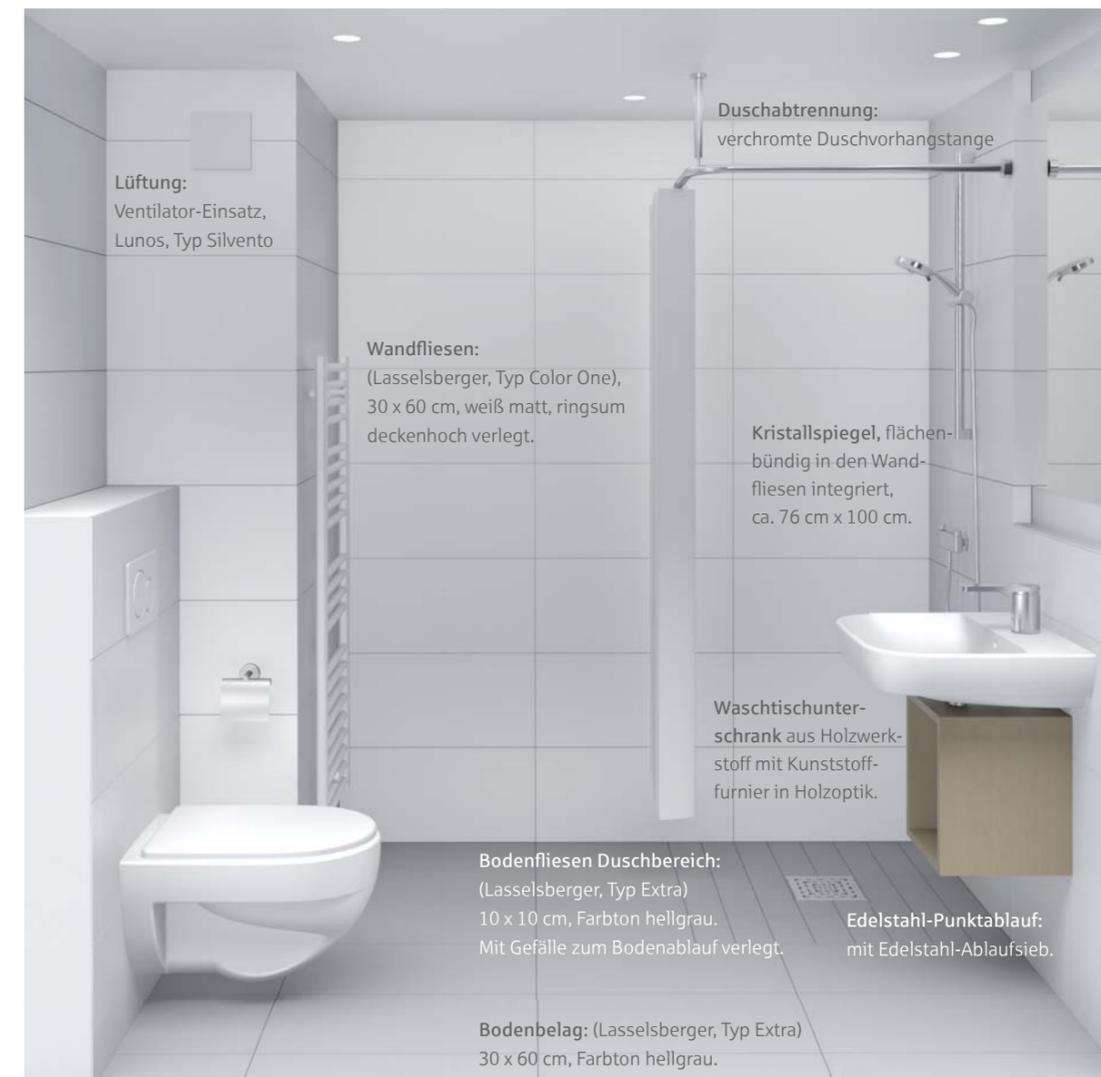


**APARTINO**

STUDENTISCHES WOHNEN IM HOCHSCHULSTADTEIL LÜBECK

## Tauchen Sie in Ihre kleine, feine Wohlfühloase ein.

Die Apartments werden mit maßgefertigten und qualitativ hochwertigen Fertigtädern ausgestattet. Das Konstruktionsprinzip der Bäder basiert auf einer speziellen Stahl-Leichtbauweise. Gleichzeitig erfüllt die Korpuskonstruktion alle Anforderungen an Steifigkeit und Statik. Durch die Vorfertigung der Module wird eine gleichbleibend hohe Qualität gewährleistet.



Lüftung: Ventilator-Einsatz, Lunos, Typ Silvento

Duschabtrennung: verchromte Duschvorhangstange

Wandfliesen: (Lasselsberger, Typ Color One), 30 x 60 cm, weiß matt, ringsum deckenhoeh verlegt.

Kristallspiegel, flächenbündig in den Wandfliesen integriert, ca. 76 cm x 100 cm.

Waschtischunterschrank aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier in Holzoptik.

Bodenfliesen Duschbereich: (Lasselsberger, Typ Extra) 10 x 10 cm, Farbton hellgrau. Mit Gefälle zum Bodenablauf verlegt.

Edelstahl-Punktablauf: mit Edelstahl-Abflusieb.

Bodenbelag: (Lasselsberger, Typ Extra) 30 x 60 cm, Farbton hellgrau.



# APARTINO

STUDENTISCHES WOHNEN IM  
HOCHSCHULSTADTEIL LÜBECK



**188**

APARTMENTS &  
KELLER-  
ABSTELLRÄUME

**276m<sup>2</sup>**  
DACHTERRASSE

**188**

FAHRRAD-  
STELLPLÄTZE

**30**

KFZ-PARKPLÄTZE

# WIE FUNKTIONIERT APARTINO ?

## Verträge

Die Käufer und die SIG Holstein (eine 100% Immobiliertochter der Sparkasse Holstein) schließen einen notariellen Kaufvertrag zum Erwerb von Eigentum im APARTINO. Der Vertrag beinhaltet Kaufpreishöhe, Fälligkeitsvoraussetzungen für Zahlungen und Übergaberegularien. Im Kaufvertrag wird auf sogenannte Bezugsurkunden verwiesen, welche wichtige Bestandteile des Kaufvertrages sind. Neben rechtlichen, planerischen und technischen Bezugsdaten sind darin auch die allgemeine Verkaufsbeschreibung, die Inventarliste der Möbel, die Baupläne für das Projekt mit entsprechender Abbildung der Apartments, der Verwaltervertrag, entsprechend Wohnungseigentumsgesetz (WEG), die Teilungserklärung, der Mietverwaltungsvertrag und der Mietpoolvertrag sowie Angaben zu Versorgungsvereinbarungen mit den notwendigen Versorgern (z. B. Stadtwerke Lübeck) etc. enthalten.

## KfW 40 Energieeffizienz

Das Projekt APARTINO wird nach den Regularien und den Energieeffizienzvorgaben der KfW (Effizienzhaus 40) erstellt.

## Mietpool

Zum Zwecke des Betriebs der Wohnungseigentumsanlage nach dem „Konzept APARTINO“ beteiligen sich die einzelnen Wohnungseigentümer an einem Mietpool, der in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) betrieben wird. Von der GbR ihrerseits soll der WEG-Verwalter zum „Mietpool-Verwalter“ bestellt und beauftragt werden, für die an dem Mietpool (der GbR) beteiligten Wohnungseigentümer die Vermietung und Bewirtschaftung der in der Wohnungseigentumsanlage befindlichen Wohnungen zu besorgen.

Der Mietpool-Verwalter ist beauftragt, die Vermietungen für alle Apartinos zu organisieren und sorgt für die fortlaufende Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums (Apartment). Das Einzelrisiko eines einzelnen Wohnungseigentümers bei der Vermietung seiner Wohnung in der oben genannten Wohnanlage wird damit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an dem Mietpool beteiligten Wohnungseigentümer gleichmäßig verteilt. Außerdem gewährleistet ein einheitliches Vermietungsmanagement ein durchgängiges und zeitgemäßes Mietniveau im Gebäude.

## Verwalter

Eine professionelle Wohnungsverwaltung und ein engagiertes Vermietungsmanagement sind wesentliche Faktoren für den unternehmerischen Erfolg einer vermieteten Immobilie. Im Apartino wurde daher besonderer Wert auf eine erfahrene Mietverwaltung gelegt, welche durch langjährige und erfolgreiche Reputation am Markt überzeugen konnte. Neben einer mtl. Grundvergütung für WEG-Mietverwaltung und Mietpool in Höhe von 35,- € zzgl. USt., partizipiert das Vermietungsmanagement zusätzlich an einer erfolgreichen Belegung bzw. Geschäftsentwicklung (s. Mietpoolvertrag) des Apartinos.

## Eigennutzungsmöglichkeit

Eine Eigennutzungsmöglichkeit von Erwerbern oder deren Verwandten ist grundsätzlich möglich. Die Mietzahlung in den Mietpool entfällt für diesen Fall. Die Nebenkostenpauschale und evtl. Kostenanteile für die Aufrechterhaltung des Mietpools laufen jedoch weiter.

## Parkplatzvermietung

Die 30 Pkw-Stellplätze werden im Gemeinschaftseigentum mit veräußert und vom Verwalter vermietet. Die sich hieraus ergebenden Erträge sollen in die Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum einfließen.

## Vermietung Dachterrasse

Jeder Mieter hat die Möglichkeit, die große Dachterrasse für eigene Events zu nutzen und trägt während des Nutzungszeitraums die Verantwortung und Haftung für diesen Bereich.



moin!

# Unsere Kompetenz für Ihre Immobilie.



**Bastian Ketzner**  
Kundenberater und Finanzierungsexperte  
Telefon 0451 40927-70033  
bastian.ketzner@sparkasse-holstein.de

**Niko Jessen**  
Fachberater  
Telefon 04531 508-74211  
niko.jessen@sparkasse-holstein.de

## **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

**Wir sind vor Ort in Bad Schwartau und Stockelsdorf für Sie da!**



**Sparkasse  
Holstein**



## APARTINO – Wohnen an der UKSH. Starke Argumente für Ihre Investition.

<b>1A-Lage</b>	direkt am Hochschulstadtteil der UKSH Lübeck.
<b>Überschaubare Investitionshöhe</b>	Provisionsfrei, direkt vom Bauträger.
<b>Solide, ökologisch und energieeffizient</b>	schafft hohes Einsparungspotential bei den verbrauchsabhängigen Kosten.
<b>Erwerb von Wohneigentum mit eigenem Grundbuch</b>	Als Eigentümer haben Sie alle Rechte, Ihr Apartment zu vererben, verschenken, beleihen oder zu verkaufen. Wiederverkauf ist jederzeit möglich.
<b>Mietpool-Konzept der Eigentümergemeinschaft</b>	dadurch anteilige Mietzahlung auch bei zeitweisem Leerstand Ihres Apartments.
<b>Mietsteigerungspotential</b>	unkomplizierte Mietanpassung bei Neuvermietung möglich.
<b>Vergleichsweise herausragendes Mietangebot für Studierende</b>	All-in-Warmmiete mit kompletter Möblierung der Apartments inkl. Küche und eigenem modernen Bad.
<b>Professionelle Wohnungs- und Mietverwaltung</b>	die sich um alles kümmert, nämlich Key & Key Immobilien GmbH. Identische, vereinfachte Abrechnung für alle Eigentümer aufgrund Mietpool und Warmmieten.
<b>Instandhaltung</b>	Rücklagenbildung bereits ab Fertigstellung kalkuliert, ferner werden Zusatzerträge aus der Parkplatzvermietung der Investitionsrücklage zugeführt.

Immobilieigentum gilt seit Generationen als solide und inflationssichere Kapitalanlage. Neben den Mieteinnahmen kann sich auch der Wert einer Immobilie entwickeln und die Rentabilität verbessern. Günstige Finanzierungsbedingungen und Fördermöglichkeiten hebeln die Renditechancen. Aufgrund hoher Erwerbsnebenkosten sollte ein Immobilienerwerb immer als langfristiges Engagement betrachtet werden. Jede Immobilie unterliegt äußeren Einflüssen und Risiken, welche eine Einnahmen- und/oder Wertentwick-

lung sowohl positiv als auch negativ beeinflussen können. Schlimmstenfalls bis hin zum Totalausfall (s. Auflistung möglicher Risiken S. 34/35). Die folgende Beispielrechnung dient nur einer vereinfachten und nicht auf Verbindlichkeit und Vollständigkeit ausgerichteten Prognose. Es handelt sich lediglich um Erfahrungs- und Schätzwerte, die zum Zeitpunkt einer Fertigstellung/Inbetriebnahme von den heutigen Annahmen abweichen können. Steuerliche Belange wurden nicht berücksichtigt und sollten mit einem Steuerberater geprüft werden.

## Investitionsrechnung und Ertragskalkulation

Beispiel: Wohnung Nr. 53 im 1. Obergeschoss

Kaufpreis (inkl. Mobilar) .....	145.920,00 Euro
Grunderwerbssteuer 6,5 % .....	9.484,80 Euro
Notar 2 % .....	2.918,40 Euro
<b>Erwerbskosten gesamt</b>	<b>158.323,20 Euro</b>

Unverbindliche Mietprognose

Netto Kaltmiete .....	404,94 Euro
zzgl. Nebenkosten .....	100,00 Euro
<b>Warmmiete</b>	<b>504,94 Euro</b>

Geschätzte Kostenannahmen

Nebenkosten .....	-100,00 Euro
veranschlagte Instandhaltungskosten .....	-10,00 Euro
Kosten für WEG und Mietverwaltung .....	-23,80 Euro
Mietpoolgebühr .....	-17,85 Euro
Mitausfallwagnis ( 3% ) .....	-12,15 Euro
Sonstiges .....	-10,00 Euro
<b>Kalkulierter Nettoertrag</b> .....	<b>331,14 Euro</b>
<b>Eigenaufwendung</b> .....	<b>4,86 Euro</b>

## Finanzierungsvariante

Darlehen Sparkasse Holstein

Konditionen Stand 31.01.2022

Erwerbskosten .....	158.323,20 Euro
Eigenkapitaleinsatz .....	38.323,20 Euro
<b>Darlehen Sparkasse Holstein</b> .....	<b>120.000,00 Euro</b>
Zinsrate .....	136,00 Euro
<b>Tilgung (=Einsatz Vermögensbildung)</b> .....	<b>200,00 Euro</b>
Rate monatlich .....	336,00 Euro

Die Sparkasse Holstein bietet in dieser Rechnung aktuell einen Zinssatz von 1,36% mit 10-jähriger Zinsfestschreibung. Hieraus ergibt sich ein Zinsbetrag von mtl. 136,00 Euro sowie ein Tilgungssatz von 2% = 200,00 Euro, mithin eine Annuität ( Zins und Tilgung ) von 336,00 Euro.

# Immobilienigentum 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 da für 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 oder Kreditinstitute 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 gegen über 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 auf dieser website 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 auf dieser website 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 diese website bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Veröffentlichung der website, 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 auf der website Angaben über zukünftige Entwicklungen gemacht werden, kann für den Eintritt dieser Entwicklungen keine Gewähr der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- 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.

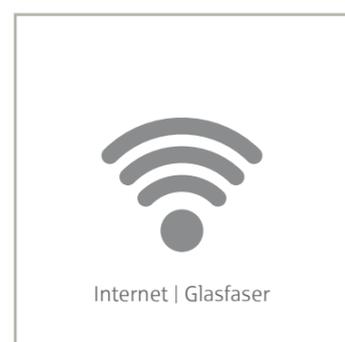
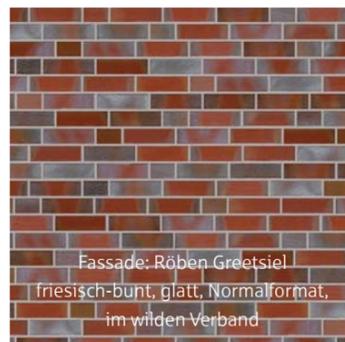
Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende (steuer-)rechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Erwerber. Der Herausgeber empfiehlt 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.



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

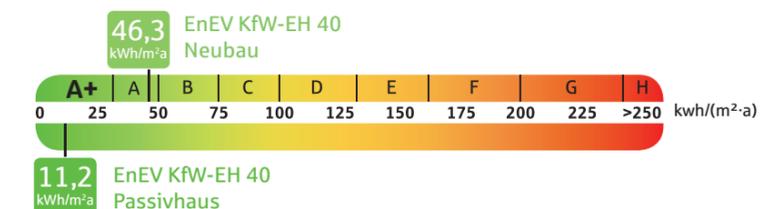
## Qualität, die Sie sehen, spüren und erleben werden.

- Außenwände: Wände aus Kalksandsteinmauerwerk (KS), teilweise aus Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung (Statik), innenseitig verputzt, außenseitig wärmedämmt mit mineralischer Dämmung gemäß Wärmeschutz-/EnEV-Nachweis.
- Die Fassade des Apartmenthauses wird mit einer Klinkerriemchenverkleidung "Röben Greetsiel" versehen, friesisch-bunt, glatt, Normalformat, im wilden Verband.
- Innenwände der oberirdischen Geschosse: Alle tragenden Wände, Wohnungstrennwände, die Treppenhauswände und die Wände des Aufzugschachtes aus Kalksandsteinmauerwerk oder \* Stahlbeton gemäß Tragwerksplanung (Statik) und Schallschutznachweis. Nichttragende Wände aus Trockenbaukonstruktionen oder Gipswandbauplatten o. ä. entsprechend den technischen Anforderungen, Trockenbaukonstruktionen teilweise, d.h. bei technischer Erfordernis, doppelt beplankt. Sanitärinstallationswände und -Verkleidungen in Trockenbauweise.
- Jede Wohneinheit erhält eine Be- und Entlüftung gemäß dem Lüftungskonzept und entsprechend dem KfW 40 Standard.
- Stilvolle und moderne Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller.
- Schwellenfreie Wegeführungen auf allen Ebenen und im Außenbereich.
- Schwellenfreies Wohnen und gute Raumplanungen für ideale Bewegungsfreiheit.
- 6 Apartments sind rollstuhlgerecht geplant: W80, W95 (1. OG), W134, W149 (2. OG), W177, W188 (3. OG/STG)
- Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fabrikat Kömmerling oder Schüco oder gleichwertiger Markenhersteller.
- Die Fensterprofile und Rollläden im Farbton quarzgrau, ähnlich RAL 7039, genarbt, innen weiß.
- Die drei großen Sichtbetonrahmen auf der langen Seite werden in quarzgrau beschichtet.
- Die Balkongeländer werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion, Teilflächen mit hellgrau beschichteten Aluminiumtafeln gemäß den Ansichten, hergestellt. Zwischen direkt aneinandergrenzenden Balkonen und Terrassen werden Sichtschutzwände eingebaut, bestehend aus einer feuerverzinkten Stahlrahmenkonstruktion mit integrierter hellgrauen beschichteten Aluminiumtafel.
- Die Dachterrasse erhält einen Betonwerksteinplattenbelag 50 x 50 cm im Farbton betongrau, die Dachterrassengeländer werden aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion gefertigt.
- Deckenhöhen: ca. 2,50 m in den Obergeschossen, ca. 2,70 m im Erdgeschoss, (in Bädern ca. 2,30 m).
- Abstellräume im Kellergeschoss pro Apartment mit einer Größe von  $\geq 2 \text{ m}^2$
- Waschmaschinenraum im Kellergeschoss mit einer Größe von  $14 \text{ m}^2$ .
- Qualitativ hochwertige Fertigbäder. Das Konstruktionsprinzip basiert auf einer speziellen Stahl-Leichtbauweise. Made in Germany.
- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadt Lübeck. \* nach Wahl des Bauträgers



### ENDENERGIEBEDARF

gemäß den aktuellen Nachweisen (geringfügige Änderungen vorbehalten)



### PRIMÄRENERGIEBEDARF

- Der Endenergiebedarf basiert auf einem technischen Gutachten, wie hoch der theoretische Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Bauweise sein sollte. In die Beurteilung fließen alleine bauliche Aspekte ein, wie die Beschaffenheit der Gebäudehülle, die Art der Heizungsanlage oder die Qualität der Fenster.

# Lageplan mit Stell- und Parkplätzen

Die Fläche des Projektgrundstücks beträgt insgesamt ca. 3.327 m<sup>2</sup>. Das viergeschossige Gebäude umschließt U-förmig einen Hof, der als Treffpunkt sowie zum Unterstellen von Fahrrädern und Kraftfahrzeugen dient. Von insgesamt 188 Fahrradstellplätzen befinden sich 132 im überdachten Hofbereich. Es entstehen insgesamt 30 Kraftfahrzeugstellplätze, zwei davon als Behindertenstellplätze, fünf davon mit der Infrastruktur für eine Ausstattung mit Elektroladestationen. Exzellente Anbindung an das Stadtzentrum des ÖPNV, sowohl die RE-Bahnhaltstelle „Hochschulstadtteil“ als auch die Bushaltstelle „Alexander-Fleming-Str.“ sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Der energetische Standard, in dem das Gebäude errichtet wird, entspricht den hohen Anforderungen für ein KfW-40-Energieeffizienzhaus. Im Gebäude befinden sich, verteilt auf vier Etagen, erschlossen über zwei Treppenhäuser und einen Aufzug, 188 Apartments in Größen von ca. 21 m<sup>2</sup> bis ca. 37,5 m<sup>2</sup> mit insgesamt ca. 4.582 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## Wasch- und Trockenraumangebot für alle Mieter

Im Untergeschoss ist neben Haustechnikräumen auch ein Wasch- und Trockenraum geplant. Hier werden mehrere gemietete Waschmaschinen und Wäschetrockner, ggf. Kombigeräte zur gemeinsamen Nutzung aufgestellt.

-  188 Fahrradstellplätze
-  30 Pkw-Stellplätze
-  Behindertenstellplätze
-  Überdachte Pkw-Stellplätze (1-5) mit der Infrastruktur für eine Ausstattung mit Elektroladestationen.



## So wird gebaut.

Es gibt ein Prinzip, das bei allen Bauvorhaben der SIG-Holstein (Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein) manifestiert ist: Unsere Immobilien sollen hohen Ansprüchen gerecht werden. Hauseigene Entwickler und Architekten stellen stets die wichtigsten Aspekte in den Fokus ihrer Arbeit – von der Lage des Gebäudes über Funk-

tionalität und Effizienz bis hin zur Werthaltigkeit. Das Ziel ist, attraktive und funktionelle Bauwerke für Generationen zu schaffen, solide, sozial, nachhaltig und inflationsstabil. Unsere detaillierte Baubeschreibung und alle weiteren Unterlagen zum Projekt finden Sie unter: [www.apartino-luebeck.de](http://www.apartino-luebeck.de)

### Eine Auswahl unserer Neubauprojekte



### Vertrieb

**S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG.**  
**Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein**  
 Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe  
 Tel.: 04531 508-72713 · Fax: 04531 508-72705  
[vertrieb@sig-holstein.de](mailto:vertrieb@sig-holstein.de) · [www.sig-holstein.de](http://www.sig-holstein.de)



**Mario Simke**  
 (Gebietsleiter)  
 Tel. 0451 40927-75740



**Wolfram Dröse**  
 (Gebietsleiter)  
 Tel. 04561 6108-75733

E-Mail: [apartino@sig-holstein.de](mailto:apartino@sig-holstein.de)

### Bildquellen

Fotograf: Matthias Beckmann, Bildagentur: adobe stock und alamy, Visualisierungen Bauvorhaben S. 2/3/4/8/9/18/19/21/28/29/35/36/44: Gisbert K. Jungermann, [www.architekturillustrationen.de](http://www.architekturillustrationen.de), S. 6/7: Altstadt in Lübeck bei Nacht, eyetronic, S. 10/11: Dachterrasse mit jungen Leuten, deagreez, S. 12: Friends enjoying riding bicycles on city street, Jacob Lund · Holstentor, Sina Ettmer · Buddenbrock Haus, Niederregger, Trave, Muk, Matthias Beckmann, S. 13: Lübeck Stadtkarte, Matthias Beckmann, S. 14/15: Herbst in der Stadt, Andre Leisner, S. 16 Happy young man in the city, flamingo images · Lübeck von oben, stepahniem40 · Dankwartsbrücke mit goldenen Rahmen, NEWS&ART · Hauptbahnhof Lübeck, Elke Hötzel · Hansemuseum, mstein, S. 17: Lübecker Hafen, Comofoto · Zwischen den Türmen des Doms, Andre Leisner · Rathausplatz, Philippe Bosseboeuf · Lübeck Backyard Corridors Quarter, mstein · Ruderer, asferico, S. 22-25: Visualisierungen Möblierung Röhr-Bush GmbH & Co. KG, S. 27: Visualisierung Tairos Fertigbad GmbH & Co.KG, S. 32/33: Portraits Herr Ketzler, Herr Jessen, Fotostudio Hellmann, Bad Schwartau, S. 38/39: Vertrieb, Portraits, Fotostudio Hellmann, Bad Schwartau, S. 40: Referenzen: Niclas Brand (studiobrand 3Dvisuals), Ammersbek und Neustadt in Holstein, Gisbert K. Jungermann

### Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte und Berechnungen dienen lediglich einer Vorabinformation und dem Planungsstand im Oktober 2021 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 Bezugsurkunden werden 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 (Verkäuferin) an Sie übersandt werden, inkl. Der beglaubigten Abschrift der Bezugsurkunden (Teilungserklärung, Pachtvertrag, Verwaltervertrag und Allgemeine Verkaufsbaubeschreibung).

# Sie haben Fragen?

Wir beraten Sie gern – auch ganz in Ihrer Nähe.

## Udo Schwarzburg

Leiter Gesamtvertrieb | Prokurist  
Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe  
Tel. 04531 508-72711  
schwarzburg@sig-holstein.de

Die Immobilienexperten und Gebietsleiter der SIG-Holstein (S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co.KG., Tochter-gesellschaft der Sparkasse Holstein) sind für Sie da – auch ganz in Ihrer Nähe. Wir liefern Ihnen alle wichtigen Informationen rund um die Immobilienkapitalanlage im Apartino und alle anderen Immobilien-themen. Gerne vermarkten wir auch Ihre Immobilie. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

## Hauke Hansen

Langenhorner  
Chaussee 687/689  
22848 Norderstedt  
Tel. 040 529095-75747  
Assistenz  
Kira Walluscheck

## Marius Knodel

Stadtbahnstraße 4  
22393 Hamburg  
Tel. 040 710001-75767



## Thorsten Drews

Am Rosengarten 3  
23701 Eutin  
Tel. 04521 85-75716



## Ulrik Neitzel

Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe  
Tel. 04531 508-75777  
Hamburger Straße 10  
22926 Ahrensburg  
Tel. 04102 80000-75757  
Assistenz  
Doris Steiner



## Norderstedt

## Wandsbek

## Sasel

## Großhansdorf

## Rahlstedt

## Bramfeld

## Glinde

## Hamburg



## Dario Bilic

Rahlstedter Bahnhofstraße 9  
22143 Hamburg  
Tel. 040 710001-75769  
Hamburger Straße 10  
22926 Ahrensburg  
Tel. 04102 80000-75757

## Ostsee

## Hauke Hinz

Markt 16-17  
23774 Heiligenhafen  
Tel. 04361 492-75721



## Fehmarn

## Heiligenhafen

## Oldenburg

## Eutin

## Grömitz

## Neustadt

## Timmendorfer Strand

## Bad Schwartau

## Lübeck

## Bad Oldesloe



## Mario Simke

Markt 4  
23611 Bad Schwartau  
Tel. 0451 40927-75740  
Assistenz  
Anja Stormer



## Christine Bischoff-Magos

Eilbergweg 6  
22927 Großhansdorf  
Tel. 04102 80000-75755



## Martin Gruel

Markt 6  
21509 Glinde  
Tel. 040 710001-75784



## Joachim Holz

Schuhstraße 35  
23758 Oldenburg  
Tel. 04361 492-75735  
Wicheldorfstraße 52  
23743 Grömitz  
Tel. 04562 186-75735



## Wolfram Dröse

Am Markt 11  
23730 Neustadt  
Tel. 04561 6108-75733  
Assistenz  
Andrea Dohm



## Frank Hill

Strandallee 75 a  
23669 Timmendorfer Strand  
Tel. 04503 803-75791  
Assistenz  
Katja-Alexandra Kewitz

## Ostsee



# Machen Sie bei uns fest!

Ihr Kontakt zu uns:

**S-Immobilien-gesellschaft Holstein mbH & Co. KG**

Hagenstraße 19  
23843 Bad Oldesloe

**Telefon** 04531 508-72714  
**E-Mail** [vertrieb@sig-holstein.de](mailto:vertrieb@sig-holstein.de)



**Mario Simke**  
(Gebietsleiter)  
**Telefon** 0451 40927-75740

**Wolfram Dröse**  
(Gebietsleiter)  
**Telefon** 04561 6108-75733

**E-Mail** [apartino@sig-holstein.de](mailto:apartino@sig-holstein.de)

[apartino-luebeck.de](http://apartino-luebeck.de)  
[sig-holstein.de](http://sig-holstein.de)  
[sparkasse-holstein.de](http://sparkasse-holstein.de)



Sparkasse  
Holstein