MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage zur Mallorca Zeitung · von minkner & partner s.l. · Nr.16/2013

Mit dem großen Ratgeberteil zu den Themen Recht und Steuern sowie Bauen und Wohnen auf Mallorca

IN DIESER AUSGABE

M&P Unternehmensdarstellung Seiten 04,05

Leserbriefe Seite 08

MinknerTV Seite 10

Impressum Seite 62

TRAUMIMMOBILIEN

Langzeitmiete Seiten 18-20

Pto. Andratx / Andratx Seiten 22-27

S'Arraco Seite 26

Camp de Mar Seiten 27,29

Paguera Seite 28

Costa de la Calma Seiten 29,30

Santa Ponsa Seiten 30-36

Calvia - Son Font Seiten 36-38

Torrenova Seite 38

Costa d'en Blanes Seite 39

Palma - Son Vida Seiten 40,41

Llucmajor Seiten 43,44

S'Aranjassa Seite 44

Santa Maria Seite 45

Campos Seite 46

Porreres Seite 46

Son Macia Seite 47

Mallorcas Immobilienmarkt im Aufwind

Internationale Interessenten suchen und kaufen Traumimmobilien

Im Jahre 5 nach dem Höhepunkt der spanischen Immobilienkrise ist der spanische Immobilienmarkt noch stark angeschlagen: Auf dem Festland verschieben die Banken unverkäufliche Immobilien in Bad Banks und bieten seit Jahren leer stehende Wohnungen und Häuser mit Abschlägen von 50 % an. Wegen der hohen Arbeitslosigkeit und der mangelnden Finanzierungsbereitschaft der Banken liegt der Markt am Boden. Anders Mallorca: Im rein spanischen Markt waren die Blessuren geringer als auf dem Festland. Im Bereich der von einem internationalen Publikum nachgefragten Ferien- und Zweitwohnsitz-Immobilien berichten alle großen, international aufgestellten Maklerunternehmen von hervorragenden Umsätzen im Jahre 2013. Qualitätsimmobilien in allen Preissegmenten erfreuen sich einer regen Nachfrage.

Ein führendes, deutsches Wirtschaftsmagazin hat in seiner Juli-Ausgabe 2013 berichtet, dass immer mehr deutsche Manager und Unternehmer sich Traumhäuser auf Mallorca kaufen. Es ist das „who is who" der deutschen Wirtschaft: Die Spitzen der Pharma-, Verlags-, Mode-, Versicherungs- und Bankwirtschaft, von Industrie, Handel und Dienstleistung haben längst die Chancen der günstigen Einstiegspreise genutzt und sich ein „Stück vom Paradies" gesichert. Luxusvillen und Landhäuser in Pto. Andratx, Bendinat, Son Vida, Santa Maria und Santanyi und an vielen anderen wundervollen Plätzen auf unserer Insel sind begehrte Rückzugs- und Erholungsorte internationaler Eigentümer, meist aus dem deutschsprachigen Raum.

Aber auch der Mittelstand hat wieder Mut und Muße auf Mallorca zu investieren: Aufgrund der gut laufenden Wirtschaft im Heimatland ist bei der Suche nach soliden Sachanlagen verbunden mit hoher Lebensqualität Mallorca nach wie vor eine gute Adresse. Und so wird derzeit in allen Preissegmenten gut investiert: Qualitätsimmobilien in Bestlagen im Bereich von Apartments, Penthäusern, Villen in Anlagen sowie freistehenden Villen erfreuen sich ebenfalls sehr guter Nachfrage. Und das alles zu vernünftigen, krisenbereinigten Preisen.

MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN, die zweimal jährlich erscheinende Ratgeber-Zeitschrift, herausgegeben von Minkner & Partner, der 1. Adresse für Immobilienkompetenz auf Mallorca, nimmt Sie, lieber Leser, auch mit dieser aktuellen Ausgabe wieder mit auf eine Reise durch die eindrucksvolle Immobilienwelt unserer wunderbaren Insel Mallorca. Minkner & Partner ist mit den Büros in Santa Ponsa, Pto. Andratx, Santa Maria, Llucmajor und Santanyi 5 x auf Mallorca anzutreffen und bietet inselweit die schönsten Qualitätsimmobilien an. Gleichviel, ob Sie ein Ferienapartment am Meer, eine Luxusvilla, eine Finca auf dem Lande, ein charmantes Dorfhaus, einen Stadtpalast in der Metropole Palma de Mallorca oder ein Baugrundstück suchen, Minkner & Partner hat das größte Angebot auf der Insel und erspart damit den Kunden die zeitraubende Immobiliensuche mit einer Mehrzahl von kleinen Anbietern. Vierzig bestgeschulte, mehrsprachige und langjährig im Unternehmen tätige Mitarbeiter zeigen Ihnen, dass Immobiliensuche auch Spaß machen kann.

MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist aber viel mehr als ein anspruchsvoller Immobilienkatalog. Auch in dieser Ausgabe befasst sich unsere Zeitschrift mit allen brennenden Fragen rund um die Mallorca-Immobilie: Immobilienkauffrau Edith Minkner, Inhaberin des Unternehmens und Immobilien-Sachverständige, stellt in ihrer Kolumne die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes Mallorcas dar. Lutz Minkner, Experte für spanisches und internationales Immobilienrecht, und andere Rechts- und Steuerfachleute erläutern die vielfältigen Änderungen in der Steuergesetzgebung und im materiellen Zivilrecht, die für Immobilieneigentümer besonders wichtig sind. In MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN kommen darüber hinaus Experten aus den Bereichen Finanzierung, Kapitalanlage, Architektur, Bauen und Wohnen zu Wort, die die aktuellen Fragestellungen aus ihrem Fachgebiet kompetent und anschaulich darstellen. Durch diese gebündelte Information hat sich die Zeitschrift MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN zu der Informations- und Ratgeberzeitschrift rund um die Mallorca-Immobilie entwickelt.

Wir können Ihnen auf 64 Seiten naturgemäß nur eine kleine Auswahl des Angebotes von Minkner & Partner vorstellen. Unser tagaktuelles Angebot finden Sie in unserem fünf-sprachigen Internet-Portal www.minkner.com. Herzlich Willkommen auf Mallorca und vielleicht bald ….. Herzlich Willkommen Zuhause.

Edith und Lutz Minkner
und das Minkner & Partner Kompetenzteam

Santanyi Seiten 47,50

Felanitx Seite 48

Alqueria Blanca Seite 49

Porto Colom Seite 49

EXPERTENBEITRÄGE

Mallorca - Lebensqualität und Rendite Seite 03

Aktuelles Steuerrecht Seiten 06,07

Immobilienbewertung Seite 07

Professionell Werben Seite 11

Spanisches Immobilienrecht Seite 12

Immobilienerwerb und Erbschaften Seite 13

Immobilienfinanzierung Seiten 14,15

Ferienvermietung Seite 21

Traumlage Seite 24

Bauen auf Mallorca Seite 51

Bauen mit Energieeffizienz Seite 52

Immobilien Gutachter Seite 53

Der Energiepass Seite 54

Autotransporte Seite 54

Infrarot Flachheizung Seite 55

Bauen auf Mallorca Seite 56

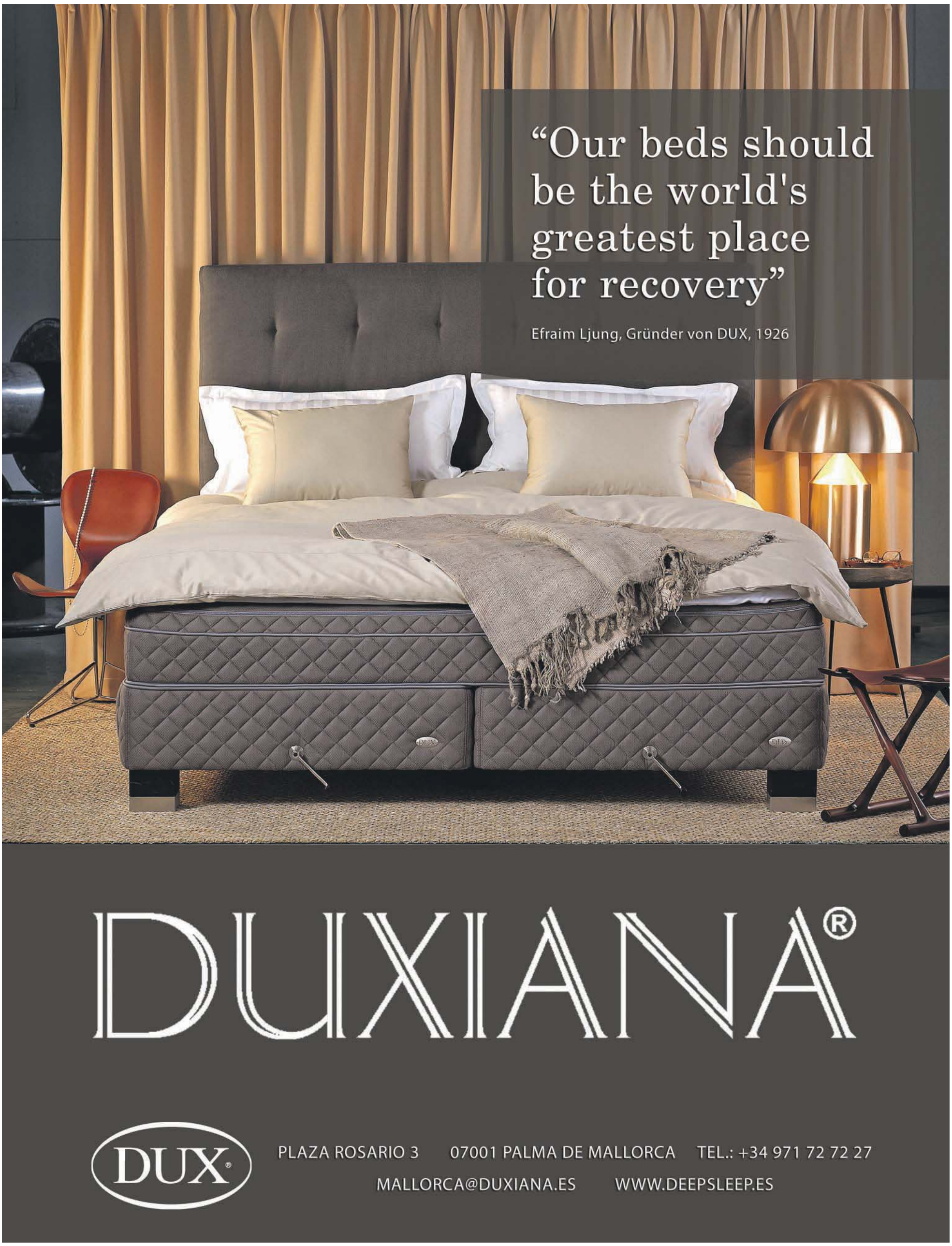
Wohn-Accessoires Seite 57

Interior Design Seite 57

Hair y mas Seite 59

Gesundheit Seiten 60,61

Seniorenresidenz "Es Castellot" Seite 62


"Our beds should be the world's greatest place for recovery"
Efraim Ljung, Gründer von DUX, 1926
DUXIANA®
DUX
PLAZA ROSARIO 3 07001 PALMA DE MALLORCA TEL.: +34 971 72 72 27
MALLORCA@DUXIANA.ES WWW.DEEPSLEEP.ES

Mallorca Immobilien: Lebensqualität und Rendite

Traumimmobilien im Gespräch mit Edith Minkner

Sehr unterschiedlich sind die Berichte in der spanischen und deutschen Presse über die derzeitige Situation des Immobilienmarktes auf Mallorca. Manche schreiben von weiter fallenden Preisen, andere berichten von lebhafter Nachfrage auf stabilem Preisniveau. TRAUMIMMOBILIEN befragte dazu die Immobiliensachverständige Edith Minkner, die seit 20 Jahren eines der führenden Immobilienunternehmen führt.

Frage: Frau Minkner, wie kommt es zu den so unterschiedlichen Marktbeschreibungen?

Edith Minkner: Fast täglich werden mir Zeitungsartikel vorgelegt, die eines gemeinsam haben: Die Autoren wissen nicht, worüber sie schreiben. Sie haben mangelhaft recherchiert und sich nicht mit wirklichen Kennern des Marktes unterhalten. Kürzlich las ich einen Artikel im Hamburger Abendblatt, in dem ein angeblicher Marktkenner, Makler in Hamburg, berichtete, Mallorcas Immobilienmarkt sei am Boden, man könne jetzt schöne Apartments schon für 50.000 € kaufen. Dieser „Experte" ist hier auf Mallorca völlig unbekannt. Ein Blick auf seine Homepage zeigt, dass er in ganz Spanien nur drei Immobilien im Angebot hat, davon eine auf Mallorca – ein Apartment in Illetas für 190.000 €. Dass dieser Mann nicht berufen ist, sich über Mallorcas Immobilienmarkt zu äußern, liegt auf der Hand. Es gibt aber auch gut recherchierte Artikel, z.B. kürzlich im Manager Magazin, das in einer längeren, analytischen Reportage zu dem Ergebnis kam, dass „immer mehr deutsche Manager und Unternehmer sich Traumhäuser auf der Balearen-Insel kaufen".

Frage: Wie steht es nun um den Markt? Sekt oder Selters?

Edith Minkner: Es gibt Beides. Mallorcas Immobilienmarkt ist nicht schwarz oder weiß, er ist bunt. Natürlich gibt es einen stark angeschlagenen rein spanischen Markt, der noch sehr fern von einer Erholung ist. Auf diesem Markt bewegt sich allerdings auch ein rein spanisches Publikum. Die von den Banken und in der Versteigerung angebotenen Objekte entsprechen weder von der Lage, noch von der Ausstattung den Vorstellungen, die ein internationales Publikum von einer Ferienimmobilie oder einem dauerhaften Domizil hat. Mein Unternehmen agiert ausschließlich im Markt der internationalen Nachfrage und nur im Luxussegment. Und dort waren die Preisabschläge durch die Krise moderat, und die Nachfrage ist wieder sehr rege.

Frage: Was verstehen Sie unter „Luxussegment"? Sind das die Villen für einige Millionen Euro?

Edith Minkner: Ja, aber nicht nur. Für jede Objektart, gleichviel ob Apartment, Villa oder Landhaus, gibt es die Bandbreite von einfacher Ausstattung bis Bestausstattung, von einfacher Lage mit Blick in den Garten bis zur Bestlage direkt am Meer. Wenn wir also vom Luxussegment sprechen, meinen wir die jeweils besten Immobilien von Lage, Ausstattung und Preiswürdigkeit in der jeweiligen Objektart.

Frage: Man hört immer wieder, dass heute die Zeit der Schnäppchenjäger ist. Wie viel Verhandlungsspielraum gibt es in der Regel?

Edith Minkner: Es gibt keine Regel. Die meisten Anbieter haben in den letzten Jahren ihre Preisforderungen, die gelegentlich von unrealistischem Wunschdenken geprägt waren, auf marktgerechte Forderungen reduziert. In diesen Fällen sind die möglichen Verhandlungsspielräume naturgemäß gering. Es gibt aber auch Anbieter, die bislang keine Reduzierungen vorgenommen haben und ihre Preisforderung „aussitzen" wollten, nun aber auf vernünftige Angebote einzugehen bereit sind. Und es gab und gibt natürlich immer Fälle, in denen sich die Eigentümer aus ganz persönlichen Gründen schnell von einer Immobilie trennen wollen (Scheidung, Krankheit, Erbauseinandersetzung, wirtschaftliche Probleme u.a.) und zu Zugeständnissen bei der Preisgestaltung bereit sind. Eines sollte man aber bedenken: Anders als die spanischen Verkäufer, deren Immobilien meist hoch belastet sind und die monatlich von ihrer Hausbank Druck bekommen, haben die internationalen Eigentümer selten finanziert und können die Preisverhandlungen recht entspannt führen.

Frage: Wenn Sie von „guter Bewegung im Markt" sprechen, warum ist dann festzustellen, dass einige Wohnungen und Häuser oft über einen längeren Zeitraum angeboten und nicht verkauft werden?

Edith Minkner: Ihre Feststellung ist zutreffend. Wir haben, bedingt durch die Krise, einen Käufermarkt, d.h. das Angebot ist größer als die Nachfrage. Dadurch hat sich die „Umschlaggeschwindigkeit" einer Immobilie deutlich verlangsamt. Jede angebotene Immobilie muss einem Vergleich mit einer Mehrzahl anderer stand halten. Und …. es verkauft sich meist zuerst das Beste in Bezug auf Lage und Ausstattung. Die Kaufinteressenten sind sehr anspruchsvoll. Sie wollen das perfekte Haus oder die perfekte Wohnung. Es sind sehr viele Immobilien – auch im oberen Preissegment – auf dem Markt, die in den verwendeten Materialien und der Haustechnik nicht diesen Anforderungen genügen und daher länger auf dem Markt bleiben. Was in bester Qualität und mit modernster Technik gebaut wird, findet auch schnell einen neuen Eigentümer.

Frage: Kommen auch internationale Investoren wieder nach Mallorca?

Edith Minkner: Ja, sie haben auch während der Krise Mallorca nicht verlassen und haben antizyklisch eingekauft. Nach einigen Jahrzehnten reger Bautätigkeit auf Mallorca waren und sind natürlich die besten Plätze und Baugrundstücke bebaut, nun allerdings nicht mehr mit zeitgemäßer Substanz. Viele dieser Investoren kaufen heute „Lagen", nämlich Grundstücke in einem anspruchsvollen Umfeld und bestem Blick mit sanierungsbedürftigem Altbestand. Entweder werden dann die alten Villen entkernt und mit den heute verlangten Standards wieder aufgebaut oder sie werden abgerissen und neu beplant. Hier ist auch die Moderationskunst des Maklers gefragt, der die wirtschaftliche Kalkulationsbasis des Investors kennt und dem

Edith Minkner, Geschäftsführerin von Minkner & Partner

Alteigentümer vermitteln muss, dass das Haus, das er vielleicht selbst vor Jahrzehnten gebaut hat, in dem seine Kinder aufgewachsen sind und das mit sehr vielen Erinnerungen verbunden ist, nur noch zum Wert von Grund und Boden verkauft werden kann.

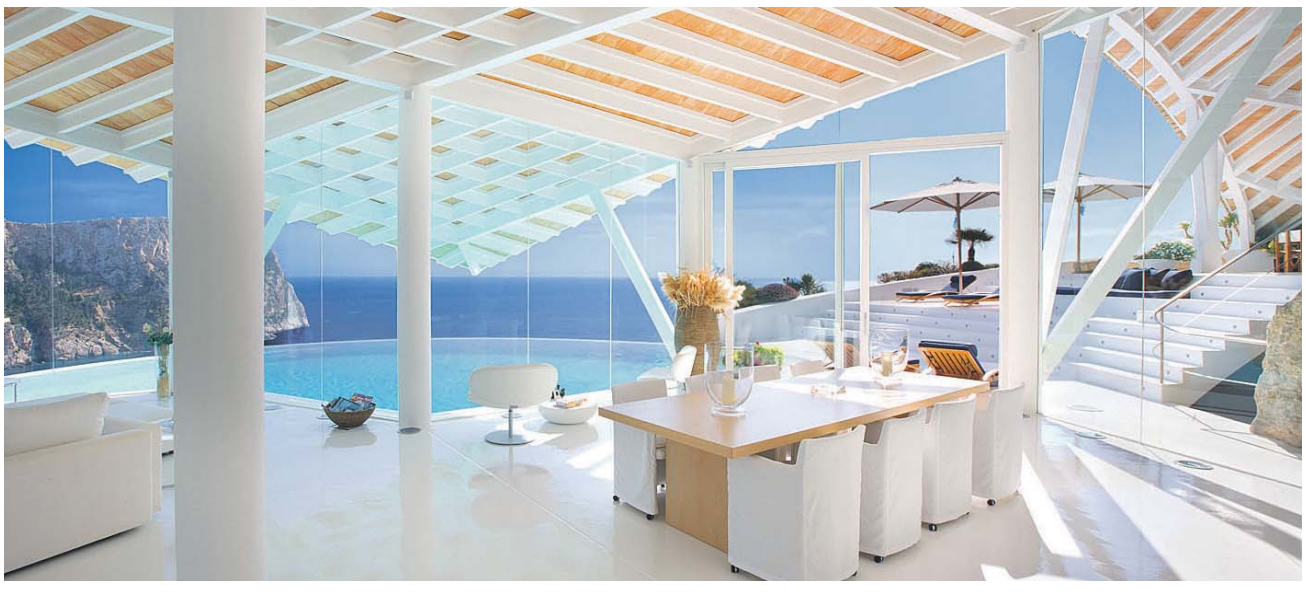
Frage: Aus welchen Ländern kommen die Käufer heute?

Antwort: Wenn ich die Berichte von Berufskollegen lese, wird die Frage sehr unterschiedlich beantwortet, je nachdem welche Nationalität der Kollege hat oder ob er vielleicht eine bestimmte Nische gesucht und gefunden hat. Bei Minkner & Partner kommen die Käufer überwiegend (ca. 85 %) aus dem deutschsprachigen Raum – Deutschland, Österreich, Schweiz. Auch aus Großbritannien, Skandinavien und Russland kommt wieder verstärkte Nachfrage.

Frage: Warum wird wieder viel auf Mallorca verkauft?

Der Hauptgrund war und ist: Die Suche nach mehr Lebensqualität. Die meisten unserer Kunden haben in ihrem Erwerbsleben viel gearbeitet und wollen sich in der zweiten Hälfte des Lebens belohnen, sich das Leben angenehmer gestalten, als es bislang wegen des Drucks von Ausbildung und Arbeit möglich war. Die Suche nach mehr Lebensqualität geht einher mit der Suche nach einer sicheren Anlage. „Grundbuch statt Sparbuch" – dies scheint in Zeiten, die in vielen Bereichen von Imponderabilien und Unsicherheit geprägt sind, die Devise zu sein. Und die Investoren wissen, dass sie auf Mallorca in einem sicheren Umfeld dauerhaft eine gute Rendite erzielen können. Deshalb können wir die Motive der Kaufinteressenten in drei Wörtern zusammen fassen: Lebensqualität, Sicherheit und Rendite.

Traumimmobilien: Frau Minkner, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

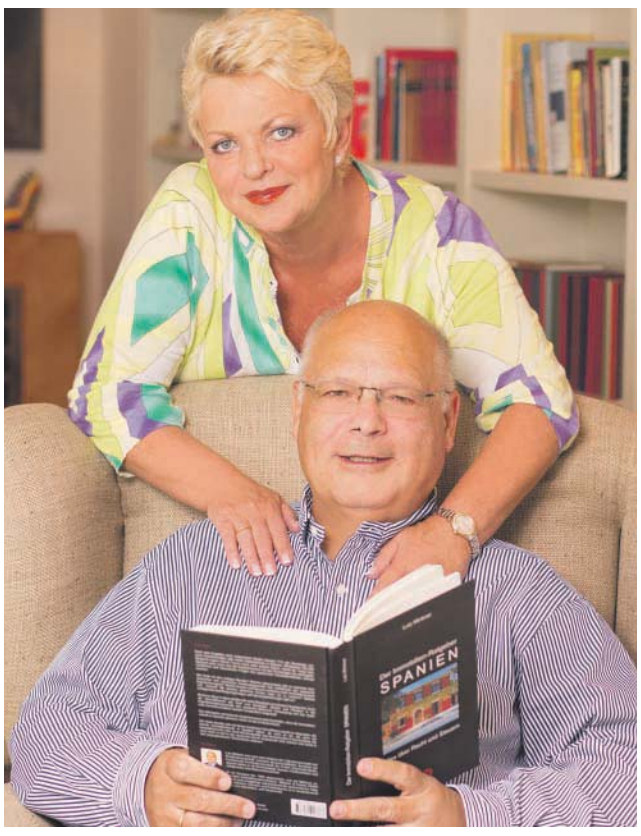


Minkner & Partner – 30 Jahre Immobilienkompetenz

Inhabergeführt, unabhängig, kompetent, innovativ, sozial und kulturell engagiert

Im Frühjahr 2014 kann Minkner & Partner sein 30-jähriges Firmenjubiläum feiern. Was 1984 als kleines Wirtschaftsberatungsunternehmen begann, hat sich – insbesondere ab 1993, als Edith und Lutz Minkner ihren Lebensmittelpunkt und den Sitz ihres Unternehmens nach Mallorca verlegten – bis heute zu einem der führenden Immobilienunternehmen Mallorcas entwickelt, das mit etwa 40 Mitarbeitern in den letzten 20 Jahren allein auf Mallorca über 2.800 Immobilien verkauft hat. Die Zeitschrift BUNTE schrieb einmal, „Minkners haben auf Mallorca Immobiliengeschichte geschrieben". Dieser Erfolg und die hohe Anerkennung, die das Unternehmen bei allen am Markt Beteiligten genießt, haben viele Gründe. Einige davon wollen wir den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN darstellen.

Minkner & Partner
Inhabergeführt und unabhängig



Edith und Lutz Minkner

Auch nach 30 Jahren am Markt ist Minkner & Partner inhabergeführt, womit sich das Unternehmen von den meisten der größeren Wettbewerbern unterscheidet, die als Franchiseunternehmen agieren. Damit verfügt das Unternehmen über außerordentliche Flexibilität und kann sich schnell auf neue Anforderungen des Marktes einstellen. Eine flache Hierarchie, kurze Entscheidungswege und klar definierte Kompetenzen sichern Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und hohe Qualität.

Edith und Lutz Minkner haben die Unternehmensphilosophie entwickelt und geprägt, die die Basis auch der täglichen Arbeit des Minkner-Teams ist: Minkner & Partner ist seit 20 Jahren ein spanisches Unternehmen. Für Edith und Lutz Minkner ist Spanien und Mallorca kein Gastgeberland, sie sind heute auf Mallorca Zuhause. Sie wurden als Menschen mit großer Gastfreundschaft aufgenommen, und auch als Unternehmer werden sie von ihren spanischen Geschäftspartnern geachtet und respektiert. Das kommt nicht von ungefähr: Die Unternehmensphilosophie legt die Werte fest, nach denen das Unternehmen sich in der Gesellschaft, gegenüber dem Wettbewerb, gegenüber den Kunden und Mitarbeitern ausrichtet. Wichtigste Säulen dieser Philosophie sind Respekt, Verantwortungsbewusstsein, Integrität, Zuverlässigkeit, Teamgeist und Innovation.

Gewiss: auch für Franchiseketten werden von den Initiatoren Unternehmensphilosophien, jedoch nicht immer von den selbständigen Franchisenehmern in derselben Weise gelebt. Die Leidenschaft des Unternehmers für „das eigene Kind" ist nun mal größer als für ein „fremdes". Hinzu kommt die Unabhängigkeit des inhabergeführten Unternehmens: Es ist frei von Zwängen einer Franchisezentrale: Nachhaltigkeit ist wichtiger als Maximierung des Profits bei Minimierung des Aufwands.

Minkner & Partner
1. Adresse für Immobilienkompetenz

Die "Bibel" zum spanischen Immobilienrecht
3. aktualisierte Auflage des Immobilien-Ratgebers

Minkner & Partner ist auf Mallorca die 1. Adresse für Immobilienkompetenz. Die geschäftsführende Gesellschafterin, Edith Minkner, ist Immobilienkauffrau und hat sich auf Mallorca einen ausgezeichneten Ruf als Sachverständige für die Bewertung von Immobilien erworben. Sie leitet den Verkauf, zusammen mit den Sales Managern der fünf Filialen (Pto. Andratx – Antonio Bragato, Santa Ponsa – Karin Ebermann, Santa Maria – Alexander Prinz, Llucmajor – Mirjana Antic und Santanyi – Taleke Timmler. Lutz Minkner ist Experte für spanisches Immobilien- und Steuerrecht. Er kann auf eine mehr als 40-jährige Berufstätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer verweisen und ist zertifizierter Experto Inmobiliario und Mitglied der deutsch-spanischen Juristenvereinigung. Sein 500 Seiten starkes Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht & Steuern" wird um die Jahreswende 2013/2014 in 4. Auflage erscheinen und wurde in der deutschen Wirtschaftspresse als „die Bibel zum spanischen Immobilienrecht in deutscher Sprache" betitelt.

Edith und Lutz Minkner ist es gelungen, ein unschlagbares Team von 40 Mitarbeitern aufzubauen: international, vielsprachig, kompetent, bestgeschult, mit herausragender Marktkenntnis und hoher sozialer Kompetenz. Der Markt weiß: es ist etwas Besonderes, in dieses Team aufgenommen zu werden. Das Ganze ist eben mehr als die Summe seiner Teile (Aristoteles). Das Team hat die Philosophie der Unternehmer übernommen und lebt sie in der täglichen Arbeit.

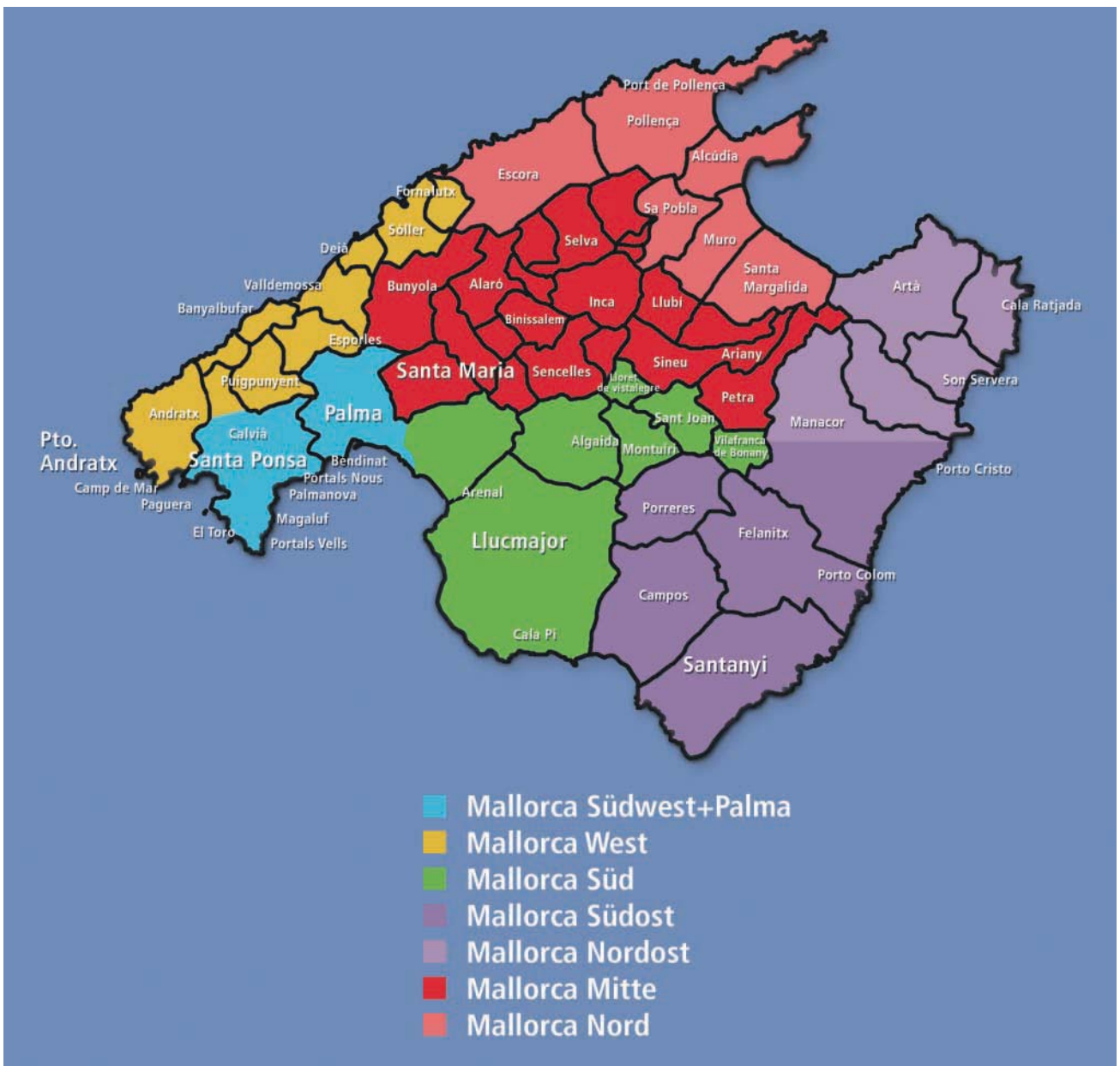
Das Minkner-Team hat Zeit für seine Kunden, betreut sie individuell, hört zu, wenn die Kunden von ihren Wünschen und Träumen erzählen und vergeudet nicht die wertvolle Zeit der Kunden mit nutzlosem Sight-Seeing. Und oft fängt die Arbeit des Kompetenzteams erst dort an, wo andere aufhören: Wenn die Traumimmobilie nicht im Portfolio von Minkner & Partner zu finden ist, dann ist das eine Herausforderung an die Experten, die passende Immobilie zu finden. Und nicht zuletzt: Minkner & Partner ist dafür bekannt, einen perfekten und zuverlässigen After-Sales-Service zu bieten. Wenn Mitbewerber den Käufer nach dem Notartermin im Regen stehen lassen, ist das Kompetenzteam auch nach dem Vertragsschluss immer für den Kunden da.

Wenn Probleme, z.B. bei der Legalität einer Immobilie, auftauchen, können diese zumeist durch die hausinterne Kompetenz gelöst werden. „Uns interessieren nicht die Probleme, uns interessieren die Lösungen", sagen die Mitarbeiter von Minkner & Partner selbstbewusst. Was nicht hausintern gelöst werden kann, wird Experten aus dem Netzwerk des Unternehmens übergeben. Renommierte, international orientierte und daher mehrsprachige Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Finanzierungsfachleute und Architekten arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll und zuverlässig mit Minkner & Partner zusammen.

Minkner & Partner
Innovation und neue Medien

Zwar bestimmen konservative Werte die Unternehmensphilosophie, denn ist Minkner & Partner eines der innovativsten und dynamisch wachsenden Unternehmen der Immobilienbrache der Insel. Das beginnt beim Corporate Design der fünf Filialen und der Fahrzeugflotte des Unternehmens. Alle vernetzten Arbeitsplätze sind mit neuester Technologie ausgestattet. Mit dem 14-tägig erscheinenden newsletter – oft vom Wettbewerb kopiert, aber nichts ist älter als die Nachricht von gestern – und dem InformationsBLOG werden die Freunde des Unternehmens über alle wichtigen Themen rund um die Immobilie informiert: Recht & Steuern, Bauen, Wirtschaft, Kultur. Auch auf Facebook und Twitter ist Minkner & Partner vertreten. Und über die APP kann sich der Interessent zu jeder Zeit über den aktuellen Stand des Immobilien-Portfolios von Minkner & Partner informieren.

Besonders stolz sind wir auf unser Immobilien-Portal www.minkner.com. Modern gestaltet, fünfsprachig, tagaktuell und mit Suchfunktionen, die den Interessenten schnell ans Ziel führen. Über unser Portal kommen Sie seit wenigen Tagen zu unserem neuesten Projekt: MinknerTV. Minkner TV hat mehrere Kanäle: Auf dem Hauptkanal gibt es täglich ein 24-stündiges Fernsehprogramm mit Kurzbeiträgen über Mallorcas Feste, Mallorcas Weine, Mallorcas Traditionen, Mallorcas Handwerk, Mallorcas Golfplätze usw. usw. Ein einzigartiges Projekt für und über Mallorca. Auf weiteren Kanälen erläutert Lutz Minkner über neue Entwicklungen in den Bereichen Steuern und Recht, und es wird über Veranstaltungen des Unternehmens berichtet. Und schließlich gibt es den Kanal



Arbeitsgebiet von Minkner & Partner

„Traumimmobilien", in dem die schönsten Immobilien Mallorcas vorgestellt werden.

Minkner & Partner
sozial und kulturell engagiert

Edith und Lutz Minkner, stets kräftig vom gesamten Team unterstützt, haben seit Beginn ihrer Tätigkeit auf Mallorca unzählige soziale Projekte auf der Insel unterstützt und auch Dritte angeregt, dabei mitzumachen. Sie sind für ihr soziales Engagement mehrfach von öffentlichen Stellen und gemeinnützigen Organisationen ausgezeichnet worden.

Auch im kulturellen Bereich ist das Unternehmerehepaar höchst aktiv. Einzelne Künstler wurden gefördert, große Musikveranstaltungen waren nur durch das Sponsoring des Unternehmens möglich. Seit 1997 betreiben Edith und Lutz Minkner die Galeria de Arte Minkner. Mit fast 200 Einzel- und Sammelausstellungen ist die galeria de Arte Minkner zu einem festen Bestandteil der Kulturszene der Insel geworden.

Das Immobilienunternehmen Minkner & Partner hat viele Facetten. Einige konnten wir Ihnen in diesem Beitrag vorstellen. Wollen Sie mehr erfahren, besuchen Sie uns in unserem Internet-Portal www.minkner.com oder in unserer Zentrale in Santa Ponsa oder den Filialen in Pto. Andratx, Santa Maria, Llucmajor und Santanyi. Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

1. OFICINA CENTRAL SANTA PONSA
Avda. Rey Jaime I, 109 - E-07180 Santa Ponsa
Tel.: 0034 / 971 695 255
Fax: 0034 / 971 695 695

2. OFICINA PTO. ANDRATX
Calle Des Saluet, 1 - E-07157 Pto. Andratx
Tel.: 0034 / 971 671 250
Fax: 0034 / 971 671 830

3. OFICINA LLUCMAJOR
Ronda Migjorn, 145 B - E-07620 Llucmajor
Tel.: 0034 / 971 66 29 29
Fax: 0034 / 971 66 12 82

4. OFICINA SANTANYI
Plaza Mayor, 9 - E-07650 Santanyi
Tel.: 0034 / 971 64 22 54
Fax: 0034 / 971 16 34 76

5. OFICINA SANTA MARIA
Plaza Hostals, 8 - E-07320 Santa Maria
Tel.: 0034 / 971 620 138
Fax: 0034 / 971 620 167

Das spanische Finanzamt verdient an jeder Immobilientransaktion Steuern beim Erwerb, Besitz und Verkauf einer Spanienimmobilie

von Ass. jur. Lutz Minkner, CEO von Minkner & Partner

„Steuern sind ein erlaubter Fall von Raub", sinnierte schon der Philosoph Thomas von Aquin (1224 – 1274). Weltweit sind die Begehrlichkeiten des Fiskus groß, und das ist in Spanien nicht anders. Insbesondere beim Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien verdient das spanische Finanzamt an jeder Immobilientransaktion. Seit Beginn der Wirtschaftskrise sind die einschlägigen Steuergesetze mehrfach geändert worden, so dass gerade der Laie, der nicht täglich mit dieser Thematik zu tun hat, leicht den Überblick verlieren konnte. Aus diesem Grunde habe ich für die Leser der TRAUMIMMOBILIEN die aktuell geltenden Steuerregelungen zusammen gefasst, wobei ich mich auf den Standardfall des nichtresidenten Käufers und Verkäufers beschränke.

Die einmaligen Steuern des Käufers beim Erwerb

- die Mehrwertsteuer

Ist der Verkäufer ein Bauträger, der die Wohnung oder das Haus zu Wohnzwecken errichtet hat, fallen auf den Kaufpreis 10 % Mehrwertsteuer (IVA) an, beim Erwerb von unbebauten Grundstücken sind es 21 % Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer ist beim Kaufvertrag direkt an den Verkäufer zu zahlen, der eine Rechnung auszustellen hat, in der die Mehrwertsteuer auszuweisen ist.

- Stempelsteuer

Fällt bei einem Kaufvertrag Mehrwertsteuer an, ist zusätzlich eine sog. Stempelsteuer (AJD) in Höhe von 1,2 % des Kaufpreises zu zahlen.

- Grunderwerbsteuer

Bei allen Käufen von Nichtunternehmern, also insbesondere bei Zweithandverkäufen, fällt s t a t t der Mehrwertsteuer Grundewerbssteuer an. Auf den Balearen gilt ab 1. Januar 2013 die folgende Staffelung:

Kaufpreis bis zu 400.000 € - Steuersatz 8 %
Kaufpreis ab 400.000,01 € bis 600.000 € - Steuersatz 9 %
Kaufpreis ab 600.000,01 € - Steuersatz 10 %.

Bei Grunderwerbsteuer pflichtigen Kaufverträgen fällt k e i n e Stempelsteuer an.

Die einmaligen Steuern des Verkäufers beim Verkauf

- Wertzuwachssteuer (Plusvalia)

Auf Seiten des Verkäufers ist zunächst die gemeindliche Wertzuwachssteuer (allgemein Plusvalia genannt) zu beachten. Sie besteuert den Wertzuwachs von Grund und Boden (nicht der Baulichkeiten!) seit dem letzten Übertragungsvorgang. Als Übertragungsvorgang werden auch Erbschaft und Schenkung angesehen. In der Vergangenheit wurde oft versucht, gegen den ausdrücklichen Gesetzestext, die Plusvalia auf den Käufer abzuwälzen. Sind beide Parteien Privatleute, ist dies auch zulässig. Ist dagegen der Verkäufer beim Verkauf gewerblich tätig, ist dies aufgrund eines Verbraucherschutzgesetzes unzulässig. Die Höhe der Wertzuwachssteuer wird von der Gemeinde festgelegt. Berechnungsbasis ist der Katasterwert von Grund und Boden, der aus der jährlichen Gemeindesteuerquittung (IBI-Beleg) abgelesen werden kann. In den jeweiligen Gemeindesatzungen ist dazu ein Koeffizient festgesetzt, der sich auf den Zeitpunkt der letzten Übertragung bezieht. Dieser Koeffizient ist sodann mit der Anzahl der Jahre seit der letzten Veräußerung zu multiplizieren, u.s.w., u.s.w. Kompliziert? Ihr Vertrauensmakler oder Rechtsanwalt kann Ihnen die Höhe der konkret zu zahlenden Plusvalia leicht ausrechnen.

- Quellensteuer

Derjenige, der von einem Nichtresidenten eine Immobilie erwirbt, ist verpflichtet, vom beurkundeten Kaufpreis 3 % einzubehalten und als Vorauszahlung auf den Gewinn des Verkäufers beim Finanzamt einzuzahlen. Der eingezahlte Betrag wird später – nach Einreichung der Steuererklärung des Verkäufers – auf die Gewinnsteuer des Verkäufers angerechnet.

- Gewinnsteuer

Der aus einem Immobilienverkauf in Spanien vom Nichtresidenten erzielte Gewinn unterliegt der spanischen Einkommensteuer. Der Gewinn berechnet sich aus der Differenz von Anschaffungspreis (zzgl. Wertverbesserungen, Maklercourtage, Erwerbsnebenkosten etc.) und dem beim Verkauf beurkundeten Kaufpreis. Der Gewinn mindert sich noch durch die auf das Erwerbsjahr bezogene Anwendung eines Aktualisierungs-Koeffizienten. Die auf den Gewinn zu zahlende Steuer beträgt derzeit 21 %.

Steht die Immobilie im Eigentum einer Gesellschaft (z.B. einer S.L.) und verkauft die Gesellschaft die Immobilie (asset deal) beträgt die Gewinnsteuer (Körperschaftsteuer) 30 %. Werden dagegen die Geschäftsanteile der Gesellschaft verkauft (share deal), beträgt die Gewinnsteuer 21 % (genauso wie beim Verkauf einer Immobilie durch eine natürliche Person.

Die jährlichen Steuern während der Besitzzeit

- Einkommensteuer

Immer wieder ist das Erstaunen bei den nichtresidenten Immobilieneigentümern groß, dass sie in Spanien jährlich eine Einkommensteuer abzugeben haben, obwohl sie die Immobilie selbst nutzen und keine Einkünfte aus Vermietung erzielen. Die Selbstnutzung führt aber nach spanischem Steuerrecht zu einem fiktiven Ertrag. Die Steuerlast errechnet sich von 1,1 % des Katasterwertes. Hierauf sind

dann 24,75 % Steuern fällig.

Erzielt der Eigentümer aus seiner Immobilie Mieteinnahmen, muss er die eingenommenen Mieten versteuern, kann jedoch Aufwendungen wie Finanzierungskosten und Abschreibungen absetzen. Der danach verbleibende Betrag ist mit 24,75 % zu versteuern.

- Vermögensteuer

Ab dem Jahre 2008 ausgesetzt und im September 2011 wieder eingeführt. Sie soll (!?) mit dem Jahre 2013 erneut ausgesetzt werden, woran der Verfasser seine Zweifel hat. Jeder Steuerschuldner (Miteigentümer) hat einen Freibetrag von 700.000 €, Ehepaare, die gemeinsam Eigentümer einer Immobilie sind, haben somit einen Freibetrag von 1,4 Mio, so dass die Vermögensteuer bei einem Großteil der Immobilien nicht anfallen wird. Die Steuertabelle sieht über 700.000 € einen Eingangssteuersatz von 0,2 % vor, der bei einem Vermögen von über 10 Millionen Euro auf 2,5 % ansteigt.

- Grundsteuer

Die Grundsteuer (IBI) ist ebenfalls einmal im Jahr zu zahlen. Steuerschuldner ist der Eigentümer, Nießbrauchsberechtigte oder öffentlich-rechtlich Nutzungsberechtigte, und zwar derjenige, der am 1. Januar eines Jahres im Kataster als Eigentümer eingetragen ist. Die Grundsteuer liegt bei Grundstücken in zona rustica zwischen 0,3 % und 0,9 % des Katasterwertes und bei Grundstücken in zona urbana zwischen 0,4 % und 1,1 % des Katasterwertes.

Erbschaft- und Schenkungsteuern

Nicht berücksichtigt wurde in dieser Abhandlung das sehr komplexe Thema der Erbschaft- und Schenkungsteuern. Hierzu nur einige kurze Anmerkungen:

Wird schon die Gewinnsteuer beim Verkauf einer Immobilie mit 21 % als sehr hoch angesehen, so ist die Überraschung bei der Berechnung der Erbschaftsteuer noch viel größer. Sie liegt nämlich zwischen 7,65 % (Nachlasswert bis 7.993,46 €) und beträgt linear 34 % ab einem Nachlasswert von 797.555,08 €. Anders als in Deutschland gibt es nur einen geringen Freibetrag von 15.956,87 €.

Das spanische Erbschaftsteuergesetz sieht jedoch vor, dass die Autonomen Regionen die Erbschaftsteuer herabsetzen, jedoch nicht abschaffen dürfen. Hiervon haben die Autonomen Regionen auch Gebrauch gemacht und die Steuer auf 0,1 % - 1 % herabgesetzt – also quasi Abschaffung durch Bagatellisierung. Diese Reduzierung gilt jedoch nur für Residente.

Insoweit stehen in Kürze tiefgreifende Veränderungen bevor, da Spanien vor dem Europäischen Gerichtshof wegen Verstoßes gegen höher rangiges EU-Recht (Niederlassungsfreiheit und Freiheit des Kapitalverkehrs) verklagt wurde und sehr schnell reagieren m u s s. Welche Steuersätze letztendlich dann für Residente und Nichtresidente gelten werden, steht noch in den Sternen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der Erbschaftsteuer im neuen Deutsch-Spanischen Doppelbesteuerungsabkommen ausgeklammert wurde. Damit wird eine spanische Erbschaft derzeit doppelt besteuert, wenngleich die in Spanien gezahlte Steuer auf die in Deutschland zu zahlende angerechnet wird.

Zur Vertiefung des Themenkreises verweise ich auf mein Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern", das zur Jahreswende 2013/2014 in 4. Auflage erscheinen wird.

Lutz Minkner
Wirtschaftsjurist, CEO

minkner & partner s.l.

Avenida Rey Jaime I, 109 • E-07180 Santa Ponsa
Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

lutz.minkner@minkner.com • www.minkner.com

Immobilienbewertung erfordert Sachverstand Der Kaffeesatz ist ein unzuverlässiger Ratgeber

von Edith Minkner, Geschäftsführerin von Minkner & Partner

In meinen täglichen Verhandlungen mit verkaufswilligen Immobilieneigentümern und Kaufinteressenten erlebe ich immer wieder den gleichen Interessengegensatz, immer wieder das gleiche Spiel: Der Eigentümer will einen möglichst hohen Kaufpreis erzielen, der Kaufinteressent für beste Lage und Qualität einen möglichst geringen Kaufpreis zahlen. Gefragt ist hier der Immobilienfachmann, der aufgrund seiner Ausbildung, Erfahrung und Marktkenntnis den aktuellen Marktwert einer Immobilie ermitteln und die Kaufverhandlungen kompetent moderieren kann.

Häufig scheint es so, als würden die Immobilienpreise, die auf dem Markt aufgerufen werden, mittels eines Würfels ermittelt oder aus dem Kaffeesatz gelesen. Oft scheinen sie auch nur den Wunschvorstellungen des Eigentümers zu entsprechen, die oft von der Marktwirklichkeit entfernt sind. Deshalb sollte man sich bei der Auswahl seines Maklers über dessen Fachkunde informieren.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt auch in Spanien nach international anerkannten Regeln, nämlich nach dem Ertragswert, Sachwert- und Vergleichswertverfahren. Das Ertragswertverfahren, das sich an Renditegesichtspunkten orientiert, findet bei der selbstgenutzten Ferienimmobilie keine Anwendung. Hier wird meist eine Mischung aus Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren angewandt. Im Sachwertverfahren wird ermittelt, welche Kosten bei einem Ersatz (Neubau) des zu bewertenden Objekts entstehen würden. Dann werden Abzüge für die Abnutzung gemacht. Sonstige den Wert beeinflussende Umstände werden berücksichtigt. Im Vergleichswertverfahren schließlich wird der Marktpreis einer Immobilie aus den tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Immobilien abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Beschaffenheit, Zuschnitt, Ausstattung hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen. Für Abweichungen werden dann Zu- und Abschläge gemacht.

Um zu einem marktgerechten Preis zu kommen, muss der beauftragte Makler über eine herausragende Marktkenntnis und insbesondere eine Datenbank verfügen, in der er eine hinreichende Anzahl von Vergleichsobjekten hat. Minkner & Partner mit 20 Jahren Erfahrung auf Mallorcas Immobilienmarkt hat eine der umfangreichsten Immobilien-datenbanken Mallorcas, die auch gern von den großen Sachverständigenorganisationen genutzt wird.

Wenn sich auf die beschriebene Weise der aktuelle Marktwert sehr treffsicher ermitteln lässt, wie kommt es dann, dass immer wieder „Mondpreise" aufgerufen werden? Ganz einfach: Häufig weichen die Vorstellungen des Verkäufers weit von den Wertfeststellungen des Maklers ab und nur wenige Makler haben das Rückgrat, die Aufnahme eines Objektes abzulehnen, wenn der gewollte Preis fern der Realität liegt. Das Haus Minkner hat dafür eine ganz einfache Regel: Weicht der vom Eigentümer geforderte Kaufpreis um mehr als 10 % von der Wertschätzung des Minkner-Spezialisten ab, wird das Objekt nicht in das Verkaufsportfolio aufgenommen, denn wenn ein Verkäufer in der Preisverhandlung z.B. 30 % vom Expose-Preis abweichen kann, ist der Preis von Anfang an nicht seriös kalkuliert.

Wenn Sie eine seriöse Wertfeststellung für Ihre Immobilie haben wollen, steht Ihnen das Kompetenzteam von Minkner & Partner gern zur Verfügung.

Edith Minkner
Immobilienkauffrau
geschäftsführende Gesellschafterin

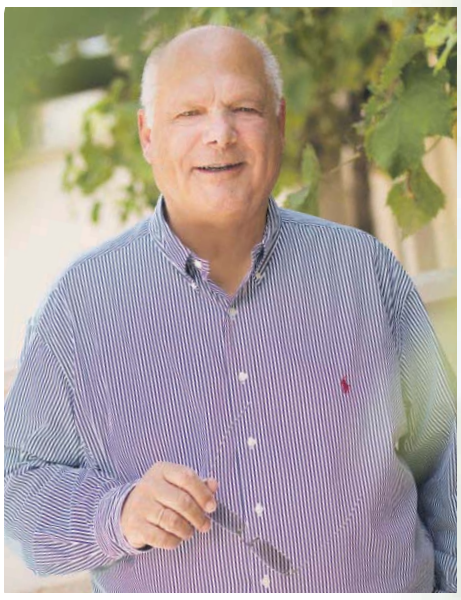
minkner & partner s.l.

C./ Des Saluet, 1 • ES 07157 Pto. Andratx
Tel. (+34) 971 671 250 • Fax (+34) 971 671 830

edith.minkner@minkner.com • www.minkner.com

Damit der Immobilientraum nicht zum Albtraum wird

Leser fragen, der Rechts- und Steuerexperte Lutz Minkner antwortet



Die Abwicklung von Immobiliengeschäften fordert vielfältigen Sachverstand: Dabei geht es nicht nur um Kenntnis des konkreten Teilmarktes, Bewertungen und bautechnische Fragen, immer wichtiger und komplexer werden die rechtlichen und steuerrechtlichen Fragestellungen, die zu klären sind, bevor es zur Vertragsunterschrift kommt. Minkner & Partner hat die Kompetenz im eigenen Haus: Lutz Minkner kann auf eine mehr als 40-jährige Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer verweisen. Er ist zudem zertifizierter Experto Inmobiliario und Mitglied der deutsch-spanischen Juristenvereinigung. Als Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner hat er auf Mallorca einige Tausend Beratungsgespräche mit internationalen Immobilienkäufern geführt. Sein Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern" erscheint Ende 2013 in der 4. Auflage und wurde in der Fachpresse als die „Bibel zum spanischen Immobilienrecht in deutscher Sprache" bezeichnet.

So ist es nicht verwunderlich, dass ihn und die TRAUMIMMOBILIEN ständig Leserbriefe mit der Bitte um allgemeine Auskünfte und Hilfe in konkreten Rechtsstreitigkeiten erreichen. Allgemeine Verständnisfragen bearbeitet das Kompetenzteam von Minkner & Partner nach Möglichkeit sehr zeitnah, jedoch verweisen wir für die Lösung konkreter Rechtsstreitigkeiten stets an Rechtsanwälte und Steuerberater, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammen arbeiten.

Einige Leserbriefe mit allgemeinen Fragestellungen, die uns in den letzten Wochen erreichten und deren Beantwortung für viele Leser interessant sein dürfte, geben wir nachfolgend wieder:

IMMOBILIENKAUFVERTRAG

Frage: Herbert G.
Kann ich einen Kaufvertrag über eine Immobilie auf Mallorca auch vor einem deutschen Notar beurkunden lassen?

Antwort:
Nachdem dies unter Juristen lange streitig war, ist diese Frage durch ein Urteil des Obersten Gerichtshofes Spanien vom 19. Juni 2012 entschieden: Die Zulässigkeit und Eintragbarkeit von Kaufverträgen über Spanienimmobilien vor ausländischen Notaren (EU) ist anerkannt. Die Entscheidung stützt sich im Wesentlichen auf das Prinzip der Dienstleistungsfreiheit innerhalb der EU. Ob aber z.B. die Beurkundung eines Kaufvertrages über eine Spanienimmobilie vor einem deutschen Notar sinnvoll ist, ist eine andere Sache. Zu unterschiedlich sind die materiellen und förmlichen Rechtsvorschriften. Ich bin der Ansicht, dass eine derartige Beurkundung nur in dringenden Ausnahmefällen vorgenommen werden sollte.

Frage: Peter Z.
Man liest immer wieder, in Spanien könne man auch den Kaufvertrag über eine Immobilie auf einem Bierdeckel machen. Ist ein solcher Vertrag wirksam?

Antwort:
Grundsätzlich ist auch ein privatschriftlicher Kaufvertrag über eine Spanienimmobilie wirksam, auch wenn er auf einem Bierdeckel geschrieben ist. Allerdings können privatschriftliche Verträge nicht im Grundbuch eingetragen werden. Ein notarieller Vertrag ist zwingende Voraussetzung für eine Eintragung im Grundbuch.

Frage: Dagmar H.
Ich habe ein Haus in Santa Ponsa und bin interessiert, das Nachbargrundstück zu kaufen. Dazu benötige ich einen Grundbuchauszug. Kann ich den selbst beantragen? Gibt es in Spanien auch den Schutz des guten Glaubens in die Richtigkeit der Eintragungen im Grundbuch?

Antwort:
Das Grundbuch (genauer: Eigentumsregister) ist öffentlich und kann von jedem eingesehen werden. Makler und Rechtsanwälte sind in der Regel online mit dem Register verbunden und können Ihnen gegen eine geringe Gebühr in wenigen Stunden einen solchen Grundbuchauszug besorgen. Auch in Spanien (wie in Deutschland) genießt das Grundbuch „öffentlichen Glauben", d.h. der Erwerber kann darauf vertrauen, dass derjenige, der im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, auch wirksam verkaufen darf und dass die Immobilie nur mit solchen Rechten Dritter belastet ist, die auch eingetragen sind.

Frage: Christian G.
Ich beabsichtige, ein kleines Studio in Cala Vinyas zu kaufen. Muss der Verkäufer mir ein Energieeffizienzzertifikat übergeben.

Antwort:
Es kommt auf die Größe des Studios an. Immobilien mit weniger als 50 m² Wohnfläche brauchen kein Zertifikat über Energieeffizienz. Im Übrigen müssen alle zu Wohnzwecken genutzten Immobilien und öffentliche Gebäude, Büros und Ladenlokale dann ein Energieeffizienzzertifikat haben, wenn sie verkauft, vermietet oder beworben werden sollen. Objekte, die nach 2006 neu erbaut wurden, haben in der Regel bereits ein solches Zertifikat. Befreiungen gibt es z.B. für religiöse Einrichtungen, historische Gebäude und landwirtschaftliche Anlagen.

STEUERN

Frage: Max R.
Ich bin Resident in Spanien und habe gehört, dass ich ab dem 65. Lebensjahr bei einem Immobilienverkauf keine Gewinnsteuer zahlen muss.

Antwort:
Das trifft unter folgenden Voraussetzungen zu: Sie müssen Steuerresident in Spanien sein, es muss sich um den Verkauf Ihres Hauptwohnsitzes handeln und Sie müssen in einem Zeitraum von zwei Jahren vor dem Verkauf mindestens drei Jahre diese Immobilie als Hauptwohnsitz auch tatsächlich bewohnt haben.

Frage: Hedwig V.
Welche Freibeträge stehen Ehefrau und Kindern des Verstorbenen bei der spanischen Erbschaftsteuer zu?

Antwort:
Die Antwort wird Sie enttäuschen: In Bezug auf die Freibeträge in der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist Deutschland wahrlich ein Steuerparadies. In Spanien beträgt der Freibetrag für Ehegatten, Kinder, Eltern und Großeltern lediglich 15.956,87 €. Lediglich bei Kindern unter 21 Jahren erhöht sich der Freibetrag für jedes Jahr unter dem 21. Lebensjahr um 3.990,72 € bis maximal 47.858,59 €.

Frage: Guido A.
Wie hoch ist die Gewinnsteuer beim Verkauf einer Spanienimmobilie? Manche sagen 3 %, andere 21 %? Was ist nun richtig?

Antwort:
Die Gewinnsteuer des nichtresidenten Verkäufers beträgt derzeit 21 %. Berechnungsgrundlage ist der Gewinn. Der Käufer ist verpflichtet, 3 % des vereinbarten Kaufpreises einzubehalten (Quellensteuer) und als Vorauszahlung auf die Gewinnsteuer des Verkäufers an das Finanzamt abzuführen.

Frage: Christa W.
Wann verjährt die spanische Erbschaftsteuer?

Antwort:
Die spanische Erbschaftsteuer verjährt nach 4 ½ Jahren (die allgemeine Verjährungsfrist beträgt 4 Jahre, hinzu kommen 6 Monate für die freiwillige Selbstveranlagung (Steuererklärung) ab dem Todeszeitpunkt des Erblassers. Es wird in der Literatur teilweise vertreten, die Verjährungsfrist beginne erst zu laufen, mit dem Tage, an dem die Sterbeurkunde dem spanischen Fiskus vorgelegt werde. Diese Ansicht hat jedoch in der Rechtsprechung keine Zustimmung erfahren.

ZAHLUNGSVERKEHR

Frage: Cornelia F.
Ich habe eine Ferienwohnung in Paguera. Stimmt es, dass ich Bareinkäufe nur noch in Höhe von 2.500 € tätigen darf?

Antwort:
Im Grundsatz ja, aber. Seit dem 19.11.2012 sind Barzahlungen ab einer Höhe von 2.500 € dann verboten, wenn mindestens einer der Beteiligten des Rechtsgeschäfts als Unternehmer oder Selbständiger handelt. Dieser Betrag erhöht sich auf 15.000 €, wenn der zahlende nachweist, dass er in Spanien nicht steueransässig ist und nicht als Unternehmer oder Selbständiger handelt. Hierbei ist insbesondere an Touristen gedacht, die man nicht daran hindern will, „hochkarätige" Einkäufe in Spanien zu tätigen.

Wir sind Ihnen gerne bei Ihrer Inneneinrichtung behilflich!

RIALTO
LIVING

Ihr Lifestyle Store in Palma

RIALTO LIVING, C/ SANT FELIU 3C, PALMA DE MALLORCA. TEL 971 71 33 31. WWW.RIALTOLIVING.COM
ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG – SAMSTAG 10.00 – 20.30 UHR

MinknerTV – täglich 24 Stunden aktuelle Mallorca - Reportagen Immobilienunternehmen präsentiert eigenes Fernsehprogramm

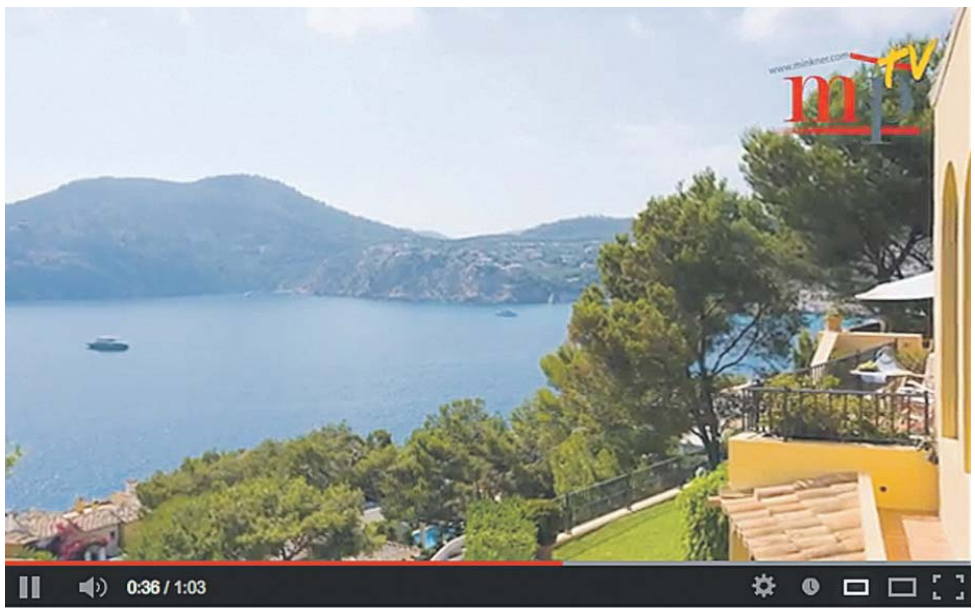
Das Immobilienunternehmen Minkner & Partner ist bekannt dafür, dass es mit seinen ausgeklügelten Marketing-Maßnahmen dem Wettbewerb immer eine Nase voraus ist: ein herausragender Internetauftritt www.minkner.com, eine leicht zu bedienende App, ein seit 6 Jahren 14-tägig erscheinender newsletter für 10.000 Empfänger, ein informativer BLOG mit bestens frequentiertem Diskussionsforum, die im Frühjahr und Herbst in den Zeitschriften Mallorca Magazin und Mallorca Zeitung erscheinende Zeitschrift TRAUMIMMOBILIEN mit 64 Seiten Umfang, ein dikker Immobilien-Jahreskatalog HOMEPAGES, die Events „Let`s get together – Minkner meets friends", Vernissagen und andere Events. Der neueste Coup der umtriebigen Immobilienunternehmer Edith und Lutz Minkner ist der hauseigene Fernsehsender MinknerTV, der über das Internetportal des Unternehmens www.minkner.com zu empfangen ist.

Am 27. August 2013 erfolgte der Startschuss für MinknerTV, und seitdem sendet das Unternehmen täglich 24 Stunden ein eigenes Fernsehprogramm. Das Programm wird gespeist aus einem Stock von 3.000 Filmen und Reportagen mit Mallorca-Themen, produziert vom Minkner-Partner Teleweb Media & Marketing S.L. sowie eigenen Beiträgen des Immobilienunternehmen. Was bietet das neue Fernsehformat?

Der Besucher des Internetportals von Minkner & Partner und MinknerTV kann sich jetzt nicht nur über Immobilien informieren – natürlich gibt es auch Videos von den schönsten Traumimmobilien des Unternehmens. Die Filme und Reportagen zeigen auch das Umfeld, in dem diese Immobilien zu finden sind, nämlich die Dörfer und Städte, die Golfplätze, die Yachthäfen, Sehenswürdigkeiten, gastronomische Highlights, Fiestas, Sitten und Gebräuche und die Menschen, die dort leben.

Weiterhin kann man die fünf Büros von Minkner & Partner in Santa Ponsa, Pto. Andratx, Santa Maria, Llucmajor und Santanyi und die dort tätigen Mitarbeiter kennen lernen. Spezialisten berichten über Änderungen bei Recht und Steuern. Experten aus anderen Fachbereichen berichten über aktuelle Themen aus ihrem Arbeitskreis rund um die Immobilie. Der vorhandene Filmbestand wird regelmäßig aktualisiert (4-sprachig), so dass der Fernsehzuschauer täglich Neues über Mallorca und die Immobilienwelt von Minkner & Partner erfahren kann.

Schauen Sie mal rein – minknerTV – www.minkner.com



Herzlich Willkommen auf Mallorca! Die Mallorca-Exclusiv Membercard

In vielen internationalen Ferienregionen haben die Fremdenverkehrsämter oder private Gesellschaften Bonuskarten aufgelegt, mit denen der Gast in den angeschlossenen Unternehmen und Einrichtungen nicht nur eine bevorzugte Behandlung erfährt, sondern auf in Anspruch genommene Dienstleistungen oder gekaufte Waren einen Bonus erhält. Auf Mallorca gab es einige zaghafte Versuche, derartige Bonuskartensysteme zu installieren, die allerdings nur eine kurze Lebensdauer hatten. Im dritten Jahr und mit steigendem Erfolg, gibt es die MALLORCA-EXCLUSIV MEMBERCARD, mit der man Preisvorteile beim Einkaufen in den angeschlossenen Geschäften, bei der Autovermietung, bei Sportveranstaltungen, in Hotels, Restaurants, Clubs, Bars und bei Events erhalten kann.

Die Karte ist sowohl für Residente als auch für Feriengäste eine echte Sparbüchse. Bei den 500 angeschlossenen Partnerunternehmen gibt es kleine Geschenke, aber auch Preisnachlässe von bis zu 30 %. Welche Unternehmen angeschlossen sind und welche Zusatzleistungen und Rabatte sie bieten, kann man dem Katalog entnehmen, der auf der Internetseite www.mallorca-exclusiv.com veröffentlicht ist. Da gibt es z.B. in Restaurants, Strandbars und Cafes ein Glas Prosecco oder einen Cocktail; in Bodegas eine Flasche Wein oder Olivenöl; in Hotels Rabatte von 10 %; bei Shows und in Freizeitparks Rabatte zwischen 10 % und 30 % und auch bei Dienstleistungen und beim Shopping erfreuliche Rabatte in unterschiedlicher Höhe.

Und wie kommt man zu dieser Bonuskarte? Ganz einfach: Die Mallorca-Exclusiv Membercard kann über die Internetseite www.mallorca-exclusiv.com bestellt werden. Sie kostet 20 € und ist jeweils für ein Jahr gültig. Damit auch alles einfacher gefunden wird, wurde die Mallorca-Exclusiv Applikation für's iPhone entwickelt. Hier besteht die Möglichkeit, Partner und Angebote in der unmittelbaren Umgebung zu finden und die Membercard direkt über den In-App-Kauf zu erwerben.

Wenn Sie ein unverbindliches Vorgespräch führen und eventuell Ihre Mallorca-Immobilie Claudia Schütz anvertrauen wollen, freut sich Frau Schütz auf Ihren Anruf.

Mallorca-Exclusiv Spain S.L.

Cami de S´Empedrat, PG 12, Par 93 - 07620, Llucmajor / Mallorca
Tel: (+34) 971 576 770
info@mallorca-exclusiv.com - www.mallorca-exclusiv.com

Gute Werbung verkauft gut
Alle Leistungen rund um die Werbung - professionell, unkompliziert und schnell

von Michaela und Jan Prollius

"Viele kleine Dinge wurden durch die richtige Art von Werbung groß gemacht." Das wusste bereits Mark Twain (1835 - 1910) vor über 100 Jahren. Und heute? Gerade in einem so stark wettbewerbsgeprägten, internationalen und saisonal begrenzten Markt wie auf Mallorca hängt der unternehmerische Erfolg am Ende des Jahres maßgeblich von der richtigen Art der Werbung ab. "Es reicht heute nicht mehr, den alten Holzaufsteller vor dem Restaurant mit Kreide zu bekritzeln und das Tagesgericht anzupreisen", meint Diplom-Kaufmann Jan Prollius, und führt weiter aus: "Das fängt mit der Außendarstellung der Geschäfte an. Selbstgebastelte Logos, gelbe A3-Zettel im Schaufenster oder in die Jahre gekommene Schilder, die von rostigen Schrauben an der maroden Fassade gehalten werden, machen keinen guten Eindruck beim Kunden. Die Werbung muss von A bis Z sauber, einheitlich und stimmig sein, zum Unternehmen passen und die Zielgruppe mit einer klaren und verständlichen Botschaft auf den ersten Blick ansprechen. Ansonsten läuft der Kunde vorbei und geht woanders hin."

Gute Werbung verkauft eben gut. Davon ist das Team von INSIDE GROUP - the marketing company überzeugt. Und sie wissen aus langjähriger Erfahrung, dass erfolgreiches Marketing kein Zufallsprodukt ist, sondern das Resultat aus der richtigen Strategie, leidenschaftlicher Kreativität, ausgeprägter Kommunikationsfähigkeit und sauberer Arbeit. Diplom-Grafik-Designerin Michaela Prollius: "Wir entwerfen, gestalten und entwickeln professionell, präzise und zielsicher. CI-gerecht, maßgeschneidert und auf das individuelle Kommunikationskonzept abgestimmt. Zum Medium passend, von der Visitenkarte über die Außenwerbung, Fahrzeugflotte und Berufskleidung bis hin zum Internet. Isoliert oder in Kombination. Messbare Erfolge, konstruktive Kritik und unsere Kunden sind unsere stärksten Motivatoren."

INSIDE GROUP in Palmanova / Mallorca ist eine inhabergeführte Marketingagentur mit einem starken Team im Rücken und tollen Kunden im Portfolio. Kompetenz auf allen Ebenen der Werbebranche, top ausgebildete und erfahrene Ansprechpartner sowie eine punktgenaue Arbeit zeichnen das Unternehmen aus. Das Expertenteam von INSIDE GROUP steht Ihnen gern für alle Anliegen und Fragen rund um das Thema Werbung zur Verfügung.

INSIDE GROUP
the marketing company

Alle Leistungen rund um die Werbung - professionell, unkompliziert und schnell

BESCHRIFTUNGEN
- PKWs, Lieferwagen und Boote
- Folierung von Yachten
- Schaufenster
- Schilder, Banner und Leuchtkästen

TEXTILDRUCK
- Bekleidung für Unternehmen und Vereine
- Merchandising- und Fanartikel
- Flexodruck und Beflockung
- Siebdruck

DRUCKSACHEN
- Flyer, Folder und Visitenkarten
- Speisekarten
- Broschüren
- Poster und Plakate

INTERNET
- Webseiten
- Suchmaschinenoptimierung
- Newsletter
- Werbebanner

Telefon 971 682 843 | Mobil 626 352 451 | info@inside-group.com | www.inside-group.com

facebook.com/INSIDE.MALLORCA

Neues zum spanischen Immobilienrecht

von Rechtsanwältin Dr. Sabine Hellwege

Viele Bundesbürger haben sich in den vergangenen Jahrzehnten ihren Traum erfüllt und eine Immobilie in Spanien erworben. Das Interesse am Immobilienerwerb in Spanien ist trotz Krise, wenn auch sicherlich nicht überall im gleichen Maße, nach wie vor gegeben. Die rechtlichen Fragen, die sich rund um den Immobilienbesitz ergeben sind gerade im Hinblick auf viele Änderungen im steuerrechtlichen Bereich sehr aktuell.

A.- Nachlassabwicklung und Nachlassgestaltung

Verstirbt ein Deutscher mit Immobilienbesitz in Spanien, richtet sich die Erbfolge nach deutschem Recht. D.h. die Frage, wer Erbe wird und in welchem Umfang, ist nach den erbrechtlichen Bestimmungen des deutschen Rechtes zu beantworten. Sofern kein Testament errichtet worden ist, gilt die gesetzliche Erbfolge. Für die Berichtigung des Grundbuches ist die notarielle Erbschaftsannahmeerklärung erforderlich (sog. aceptación de herencia). In ihr sind alle geerbten Nachlassgegenstände und die Konten des Erblassers anzugeben. Vor Eintragung der Erbschaftsannahmeerklärung im Grundbuch ist die Erbschaftsteuer zu ermitteln und beim Finanzamt abzuführen. Bekanntlich ist die Erbschaftsteuer in Spanien relativ hoch. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass der Freibetrag von rd. 16.000,00 Euro relativ gering ist.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass mangels Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und Deutschland in Sachen Erbschaftsteuer beide Länder eine Anrechnungsmöglichkeit der im jeweils anderem Land entrichteten Erbschaftsteuer vorsehen. Neben der Erbschaftsteuer muss auch die sog. Wertzuwachssteuer (plusvalia) der Gemeinde, in der die Immobilie gelegen ist, entrichtet werden.

Da die Immobilienbesitzer ihren Erben, insbesondere ihren Nachkommen die hohe spanische Erbschaftsteuer nicht zumuten wollen, wird entweder zum Zeitpunkt des Erwerbes der Immobilie oder auch danach, über diverse Gestaltungsvarianten mit dem Ziel nachgedacht, die spanische Erbschaftsteuer zu vermeiden oder zu reduzieren. Welche Gestaltungsvariante in Betracht kommt, lässt sich pauschal nicht beantworten, sondern hängt von den familiären und wirtschaftlichen Verhältnissen des Immobilienbesitzers und der potenziellen Erben ab. Das Einbringen der Immobilie in einer spanischen Gesellschaft vermeidet, entgegen der Ansicht vieler, nicht die spanische Erbschaftsteuer.

B.- Besonderheiten beim Erwerb oder Veräußerung einer spanischen Immobilie:
Auswirkungen des neuen Doppelbesteuerungsabkommens Deutschland/Spanien

1.- Die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn

Nach dem bis zum 31. Dezember 2012 geltenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA 1966) musste der nichtresidente Verkäufer einen infolge der Veräußerung erzielten Veräußerungsgewinn ausschließlich in Spanien mit 21 % versteuern. Das seit dem 1. Januar 2013 anzuwendende neue Doppelbesteuerungsabkommen (DBA 2011) sieht die Möglichkeit vor, dass die Veräußerungsgewinne des Nichtresidenten auch in Deutschland zu versteuern sind, wobei eine Anrechnung der in Spanien entrichteten Einkommensteuer in Betracht kommt. Damit wird die Veräußerung der spanischen Immobilie ab Januar 2013 für den Verkäufer teurer. Das DBA 2011 hat auch Auswirkung auf die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen eines Nichtresidenten, wenn diese Gesellschaft überwiegend (50%) aus Immobilien besteht, die in Spanien liegen. Bisher war der Gewinn ausschließlich in Deutschland zu versteuern, ab 1. Januar 2013 steht auch Spanien ein Besteuerungsrecht zu, wobei die in Spanien entrichtete Steuer auf die in Deutschland anfallende angerechnet werden kann.

2.- Die Vermögensteuer in Spanien:

Aus dem DBA 1966 konnte abgeleitet werden, dass die in Deutschland ansässige natürliche Person mit Immobilienbesitz in Spanien, der mittels einer Gesellschaft gehalten wurde, nicht der Vermögensbesteuerung in Spanien unterlag. Das DBA 2011 schreibt hingegen vor, dass Anteile an einer Gesellschaft oder einer anderen Personenvereinigung oder andere vergleichbare Beteiligungen, deren Aktivvermögen zu mindestens 50% unmittelbar oder mittelbar aus in einem Vertragsstaat gelegenem unbeweglichen Vermögen besteht, in dem Vertragsstaat besteuert werden kann, in dem das unbewegliche Vermögen liegt. D.h. die in Deutschland ansässige natürliche Person kann in Spanien der Vermögensbesteuerung unterliegen, wenn diese Immobilie unter den vorgestellten Voraussetzungen durch eine Gesellschaft gehalten wird. Dies wird auch dann gelten, wenn eine deutsche Gesellschaft zwischengeschaltet ist, weil das DBA 2011 von einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung an spanischem Immobilienvermögen spricht.

Die spanische Vermögensteuer wird auch für den Veranlagungszeitraum 2013 erhoben. Auf staatlicher Ebene wurden die bisherigen Vergünstigungen von 100% aufgehoben. Anders sieht es teilweise auf der Ebene der Autonomen Gemeinschaften aus: die Balearischen Inseln haben mit Wirkung ab dem 31.12.2012 die Vergünstigung von 100%, die den in Spanien ansässigen Personen zugute kam, aufgehoben. Zu beachten ist indes, dass die ersten 700.000,00 Euro von der Vermögensteuer befreit sind. Dies gilt für die Nichtresidenten aufgrund der staatlichen Regelung und für die auf den Balearen Residenten aufgrund der regionalen Bestimmung. Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass ab dem 1. Januar 2013 die in Spanien residenten natürlichen und juristischen Personen Auskunft über ihr gesamtes im Ausland gelegenes Vermögen erteilen müssen. Dies gilt bereits für das im Jahre 2012 vorhandene Vermögen. Die Erklärung war bis Ende April 2013 abzugeben. Für den Zeitraum 2013 ist sie bis Ende März 2014 abzugeben.

3.- Sonstige Neuregelungen im Zusammenhang mit Immobilienübertragungen:

Bis Ende des Jahres 2012 galt für den Verkauf einer neuen Immobilie ein reduzierter Umsatzsteuersatz von 4%. Ab dem 1. Januar 2013 beträgt die Umsatzsteuer nunmehr 10%.

Hat ein Käufer zwischen dem 12. Mai 2012 und dem 31.12.2012 eine Immobilie erworben und veräußert er sie später, reduziert sich die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn um 50 %, also für den nichtresidenten Verkäufer von 21 % auf 10,5 % und für den Residenten von derzeit 27 % auf 13,5 %. Diese Vergünstigungen greifen nicht bei Geschäften unter nahen Verwandten und bei Gesellschaftsbeteiligungen. Verkauft allerdings eine spanische Gesellschaft eine Immobilie, die sie in dem vorgenannten Zeitraum angeschafft hat, reduziert sich der Körperschaftsteuersatz ebenfalls auf die Hälfte, nämlich von derzeit 30 % auf 15 %, sofern zwischen der Gesellschaft direkt oder indirekt keine besondere Nähe zu dem Erwerber besteht.
Der Käufer hat bei Erwerb einer Immobilie die sog. Grunderwerbsteuer zu entrichten. Die Steuersätze auf den Balearen sind gestaffelt. Für den Erwerb einer Immobilie bis zu 400.000,00 Euro beträgt der Steuersatz 8%, bis 600.000,00 Euro beträgt er 9%, darüber hinaus 10%.

4. Ergebnis

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass das DBA 2011, die Immobilienbesitzer dazu zwingt, ihre bisher gewählte Vermögensgestaltung zu überdenken, damit festgestellt werden kann, ob die mit der gewählten Gestaltungsvariante verfolgten Ziele auch nach Inkrafttreten des neuen DBA noch zu erreichen sind und/oder sich das gesamte Konzept wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege
Rechtsanwältin ◇ Abogada

Palma de Mallorca Ibiza Madrid Osnabrück

Tätigkeitsschwerpunkte:

Nachlassangelegenheiten / Immobilienerwerb
Firmengründungen in Spanien / Deutschland
Zwangsvollstreckung deutscher und spanischer Titel

Osnabrück:
Niedersachsenstraße 11
D-49074 Osnabrück
Telefon +49 - 541 - 20 22 555
Fax +49 - 541 - 20 22 559

Palma de Mallorca:
Calle Victoria Peña 2,2º A
E-07009 Palma de Mallorca
Teléfono +34 - 971 - 90 54 12
Fax +34 - 971 - 90 54 13

Mobil: +49 - 171 - 83 85 328
E-Mail: hellwege@hellwege.de ◇ Internet: www.hellwege.de

Erwerb hochwertiger Spanienimmobilien Immobilienerwerb und (vorweggenommene) Erbschaften

von Dr. Manuel Stiff, spanischer Abogado und deutscher Rechtsanwalt mit Büros in Palma und Münster

Besonders beim Erwerb hochwertiger (Ferien-) Immobilien in Spanien gewinnt es zunehmend an Bedeutung, an die künftigen Erbschaftssteuern zu denken, denn in Spanien sind diese sehr hoch. Wenn die Käufer für Notfälle Vorsorge treffen oder auch gleich den Generationswechsel für Ihre Kinder mit einplanen wollen, dann ist der richtige Zeitpunkt, dies zu bedenken, vor oder bei Abschluss des privaten Options- oder Anzahlungsvertrages und in jedem Fall vor dem Erwerb durch die notarielle Urkunde (escritura de compraventa). Der hinzugezogene Rechtsanwalt kann dann den privatschriftlichen Vertrag, die notarielle Erwerbsurkunde, die Legalität und die präventiv erbschaftssteuerliche Seite prüfen und das gesamte Umschreibe- und Eintragungsverfahren betreuen.

Je werthaltiger die Immobilie ist, desto höher werden eines Tages die Erbschaftssteuern sein! In Spanien und ab einem Wert von 800.000 € und bei einem unbedeutenden Freibetrag von nur 16.000 € können die Erbschaftssteuern im Eltern-Kind-Verhältnis 34% betragen. Diese ist bei entfernteren Verwandtschaftsgraden oder Nichtverwandtschaft erheblich höher. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat. Da lohnt es sich, beim Erwerb bereits Rat zu suchen, das Ersparnispotential ist enorm und je werthaltiger die Immobilie desto mehr kann man später sparen.
Die erwerbsrechtlichen, die erbrechtlichen, die grundbuchrechtlichen und die steuerrechtlichen Fragen richten sich einmal nach heimischem und einmal nach örtlichem und somit spanischem Recht. Damit ist der scheinbar einfache Fall eines Immobilienerwerbs in Spanien aber nicht gelöst. Der Notar hilft wenig und prüft weder den Optionsvertrag, noch die baurechtliche Legalität oder das Vorhandensein einer Bewohnbarkeitsbescheinigung (cedula de habitabilidad) und bewirkt anders als deutsche Notare nicht die notwendige und dringend anzuratende Grundbucheintragung des Käufers oder der Käufergesellschaft. Auch Fremdgeldverwaltung auf Notaranderkonten oder Treuhandkonten für die erste Anzahlung von den üblichen 5% bis 10% aufgrund des Privatvertrages tätigen nur handverlesene Notare in Spanien. Eine gute Notariatsbeziehung des Käuferanwaltes ist unerlässlich und, da der Käufer das Notarwahlrecht hat, auch sehr hilfreich, wenn dieser Notar Fremdgeld ordentlich verwaltet. Beim Immobilienerwerb hat der Notar per Email oder Fax dem Grundbuchamt diese Tatsache mitzuteilen (asiento de presentación), was eine 60 bzw 10tägige Sperrfrist (ähnlich einer Vormerkung) auslöst. Allerdings ist dieses Verfahren verzichtbar und manchmal, aus welchen Motiven auch immer, wird hierauf verzichtet und damit ein großes Risiko eingegangen. Damit der Grundbucheintrag gesichert ist, müssen die Erwerber z.B. über ihren Anwalt eine N.I.E.-Nummer (número de identificación de extranjero) und eine Erwerbergesellschaft eine C.I.F. (código de identificación fiscal) beantragen und zur Bezahlung der durch die Krise teurer gewordenen Grunderwerbsteuern (bis 500.000 € = 8% und bis 700.000 € = 9% und danach sogar 10%) bereits erhalten haben. Ohne Zahlung der Grunderwerbsteuern findet die Eintragung im Grundbuch nämlich nicht statt, und man ist vor dem Doppelverkauf oder gutgläubigem Dritterwerb nicht geschützt. Und ohne eine N.I.E.-Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden. Der Erhalt dieser Nummer dauert mitunter einen Monat.

Generationswechsel: SPANISCHE UND HEIMATLICHE ERBSCHAFTSSTEUERN

Wenn die soeben erworbene Immobilie in die Phase des Generationswechsels geht, können Erbschaftssteuern in Spanien und uU auch im Heimatland anfallen. In der Schweiz je nach Kanton und in Österreich bestehen derzeit keine oder äußerst geringe Erbschaftssteuern, während in Deutschand nur ein recht großzügiger Freibetrag gilt, aber die Erbschaftssteuern sonst voll gelten. Wenn auch das Heimatland diese erhebt, weil es Erbschaftssteuern in dem betreffenden Land gibt, dann gilt allerdings die Anrechnungsmethode, d.h. dass die günstigeren Erbschaftssteuern bei den höheren abgezogen werden. In Spanien zahlen die Nichtresidenten erheblich höhere Erbschaftssteuern als die Residenten. Diese (vermeintliche) Ungerechtigkeit ist derzeit Gegenstand eines europarechtlichen Verfahrens und könnte rechtstheoretisch zu niedrigeren Erbschaftssteuern führen. Allerdings glaubt das wegen des chronischen Geldmangels und der Finanzkrise Spaniens derzeit niemand. Wahrscheinlicher ist, dass Spanien, wenn es das europarechtliche Verfahren verliert, zwar die Erbschaftssteuern vereinheitlichen wird müssen, aber das dann bestimmt in ähnlicher Höhe wie das derzeitige Niveau bei Nichtresidenten. Wer die Erbschaftssteuern nicht innerhalb der geltenden Halbjahresfrist in Spanien zahlt, muss mit Säumniszuschlägen rechnen. Grunderwerbsteuern fallen nicht zusätzlich an. Weil ein Doppelbesteuerungsabkommen in Bezug auf Erbschaftssteuern fehlt, auch das neue Doppelbesteuerungsabkommen, gültig seit Beginn des Jahres 2013, ändert nichts daran, müssen grundsätzlich auch die Erbschaftssteuern in beiden Ländern deklariert werden.
In der Regel sind in Spanien die Erbschaftssteuern erheblich höher - dies, weil auch für Kinder als Regelerben nur ein Freibetrag in Höhe von ca. 16.000 € vorgesehen ist, während z.B. in Deutschland ein Freibetrag von 400.000 € gilt. Ohne Verwandtschaftsgrad entfällt auch der Freibetrag.
Neben der Grunderwerbsteuer oder auch der Erbschaftssteuer fällt die sogenannte plusvalia, die gemeindliche Wertzuwachssteuer, an. Diese zahlt beim Erwerb der Verkäufer aufgrund gesetzlicher Vorschrift. Bei der Erbschaft zahlt sie der Erbe. Eine sinnvolle Kalkulation sollte im Verkaufsfall zu einem Einbehalt vom Kaufpreis führen, da im Zweifel die Immobilie haftet und der Verkäufer uU im Ausland nicht mehr zu erreichen ist.

VORSORGE bereits beim KAUF DER IMMOBILIE

Wenn im Erwerbszeitpunkt bereits feststeht, dass die Kinder die Immobilie über den Generationswechsel behalten wollen und dies auch finanziell können, dann kann die Immobilie bereits durch die Kinder erworben werden und den Eltern ein lebenslanges Wohn- und Niessbrauchsrecht grundbuchlich eingetragen bzw. von diesen erworben werden. Natürlich stellen sich dabei schenkungssteuerliche Fragen, die vorher beraten und unter Einbindung des heimatlichen Steuerberaters vorab geklärt werden müssen. Wissen sollte man, dass selbst ein Niessbrauchsrecht pfändbar ist (das Wohnrecht, derecho de habitación nicht) und der potentielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kindern abhängig ist und nicht mehr frei verkaufen kann. Weil manchmal die liebsten Kinder die bösesten Ehegatten heiraten, sind familiäre Konflikte denkbar. Die Kinder können den Eltern eine dem deutschen, österreichischen oder schweizerischen Recht unterworfene unwiderrufliche notarielle „Rückübertragungsvollmacht" geben. Damit ist viel erreicht und ein Verkauf durch die Eltern idR doch noch möglich.
Auch kann die Erwerberfamilie durch Erwerb der spanischen Immobilie mit einer Heimatgesellschaft (KG, GmbH, AG, Stiftung) die spanischen Erbschaftssteuern vermeiden und alles in die Heimat verlagern. Bedenken muss man wiederum die ev. Nachteile z.B. bei einem Verkauf und den dann uU fälligen Spekulationssteuern. Was man hier bei der Erbschaftssteuer spart, kann bei einem Verkauf durchaus an höheren heimatlichen Spekulationssteuern wieder verloren gehen. Allerdings regelt das neue Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Spanien nun, dass auch bei der Spekulationssteuer die Anrechnungsmethode gilt, also zunächst in Spanien die derzeitigen 21% bezahlt werden müssen. Danach wird dann am Beispiel Deutschland der Spekulationsgewinn voll mit dem individuellen Steuersatz besteuert. Wobei dann die in Spanien vorher bezahlte Steuer angerechnet, also abgezogen wird.

VORSORGE und ERBRECHT

Durch die Beratung in beiden Rechten (Heimatrecht und spanisches Recht) sowie im Erb- und Steuerecht besteht die Möglichkeit, bereits beim Erwerb einer Spanienimmobilie diese mit präventiven erbschaftssteuerrechtlichen Fragen zu verbinden.

Derzeit ist es weit verbreitet, die Bestandimmobilien in Spanien bereits unter Lebenden auf die nächste Generation zu „übertragen", also an diese zu verkaufen oder zu verschenken. Die spanischen Schenkungssteuern sind allerdings noch höher als die Erbschaftssteuern, da der Freibetrag entfällt. Da sind dann eine Geldschenkung in Deutschland und ein Kauf in Spanien meist günstiger. Um aber all diese Manöver, die später nach einem Erwerb zu weiteren Kosten führen, zu vermeiden, sollte besonders beim Kauf hochwertiger Immobilien die individuelle Beratung bereits in doppelter Hinsicht gesucht werden. Der rechtssichere Immobilienerwerb sollte unbedingt mit den präventiv erbschaftssteuerlichen Gedanken vor dem Kauf verbunden und beraten werden. Man schlägt dann zwei Fliegen mit einer Klappe.

VERJÄHRUNG DER ERBSCHAFTSSTEUERN?

Mancher Erwerber mag im Erwerbszeitpunkt denken, wenn mal der Erbfall eintritt, mögen meine Erben es doch aussitzen. Sie könnten dann mit der notariellen Erbschaftsannahme und der Erbschaftssteuerzahlung bis zum Eintritt der Verjährung (nach 4 ½ Jahren) warten. Dies war früher verbreitet, allerdings weiss der spanische Staat um diese Gesetzeslücke, und man rechnet in Anbetracht der Geldsorgen Spaniens sehr kurzfristig damit, das rückwirkend ins Gesetz die Worte „Die Verjährung beginnt ab Kenntnis des Finanzamtes" eingefügt werden. Es gibt einige Altfälle, in denen die Erben auf eine Umschreibung verzichtet hatten, nachdem der Erblasser verstorben war. In diesen Fällen kann heute noch Geld gespart werden. Aber in Zukunft darauf zu hoffen, dass die Gesetze nicht modernisiert werden, ist zu riskant.

ERWERB DER IMMOBILIE MIT EINER S.L.-GESELLSCHAFT

Es kann sich anbieten, die Immobilie mit einer gewerblich nicht aktiven Gesellschaft (sociedad inactiva, spanische GmbH ([Familien-]-S.L.)) direkt zu erwerben. Das muss zum Notartermin allerdings alles vorbereitet, steuerlich geprüft und beraten sein. Neben dem Effekt, dass der Eigentümer dann nicht namentlich im Grundbuch steht, kann auch der Erbfall so relativ flexibel geregelt werden. Zumindest nach deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 400.000 € durch eine Geldschenkung ausschöpfen und sich alle zehn Jahre von ihren Eltern mit dem geschenkten Geld Gesellschaftsanteile erwerben, was seit dem 1.1.2013 allerdings Grunderwerbsteuern auslöst. Deshalb sollte eine heimatliche Muttergesellschaft die alleinige Anteilseignerin der spanischen S.L. sein. Denn dann könnten Gesellschaftsanteile der Muttergesellschaft im Heimatstaat von der älteren Generation an die jüngere Generation unter Ausnutzung des günstigeren Heimatschenkungsrechts stückchenweise oder gesamt verschenkt werden.
Warum also nicht gleich die Immobilie mit einer solchen zweistöckigen kaufen?

SPANISCHES TESTAMENT schon beim IMMOBILIENERWERB?

Spanische Notare raten gelegentlich beim Immobilienerwerb zum gleichzeitigen Unterschreiben eines oder bei Eheleuten zweier spanischen Testament/s/e. Das Errichten eines notariellen Testaments anlässlich des Erwerbstermins ist, bis auf Ausnahmen, unnötig und verursacht nicht selten wegen Widersprüchlichkeiten zu einem heimatlichen Testament Probleme. Es gibt Ausnahmen, bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament, welches sich ausschließlich auf in Spanien belegenes Vermögen bezieht, zu errichten. Das kann allerdings nach dem Erwerb in Ruhe überlegt werden. Hier muss eine Beratung vorausgehen und eine Abstimmung mit dem heimatlichen Testament stattfinden. Oder es findet nur eine Vermächtnisausbringung im spanischen Testament statt ohne die vorhandene Erbenregelung in Deutschland zu verändern.
Seit dem Jahre 2012 hat die Europäische Union das Erbrecht vermeintlich vereinheitlicht. Dies führt nun dazu, dass der letzte ständige Aufenthaltsort also bei Ferienimmobilienbesitzern in Spanien, das spanisches Erbrecht gelten würde. Dies hätte zum Teil fatale Folgen. Man kann nur jedem raten, künftig einem zu errichtenden Testament immer eine Rechtswahlklausel voranzustellen, nach dem Motto: „Der Testamentserrichter Herr Mustermann wählt das Recht seines Heimatstaates als das ausschließlich auf das Testament anwendbare Recht und wählt ebenso einen heimatlichen Gerichtsstand als ausschließlichen Gerichtsstand für die Klärung von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Auslegung des Testamentes". Mit einer solchen Klausel dürfte man nach jetzigem Kenntnisstand der Absichten der Europäischen Union den alten Zustand wieder erreicht haben. Hierbei ist individuelle Beratung erforderlich.

Gestaltet man bereits beim Erwerb besonders bei hochwertigen Immobilien in Spanien, so spart es Geld. Das Abwarten kann hingegen viel Geld kosten.

Dr. Manuel Stiff
Dt. und span. Rechtsanwalt
Calle Catalunya 5-A, 3° • 07011 Palma de Mallorca
Tel.: 971 228 140 oder 971 220 799
Fax: 971 228 770
stiff@stiff.es • www.stiff.es
Büro Deutschland: +49 251 265 511

Die schwedische SEB Bank bietet Hypothekendarlehen auf Mallorca

Rolf Fus
Deputy Head of Private Banking
Tel: +352 26 23 28 04

Die schwedische SEB gehört mit einer Bilanzsumme von rund 265 Milliarden Euro zu den führenden Finanzkonzernen Nordeuropas. Gegründet 1856, ist die SEB heute mit 17.000 Mitarbeitern in 20 Ländern vertreten. Im Private Banking bietet sie privaten und institutionellen Anlegern umfassende Dienstleistungen, unter anderem in den Bereichen Family Office und Stiftungsmanagement.

Entgegen dem allgemeinen Trend der Bonitätsverschlechterung ist die SEB in der Bewertung der Ratingagenturen heraufgestuft worden. Im aktuellen Bloomberg Ranking "The World's Strongest Banks", belegt die SEB Platz 16. (Nur drei der TOP 20 Banken weltweit stammen aus Europa.) Das ermöglicht der Bank, ihre Private Banking Kunden auch im derzeit angespannten Marktumfeld mit attraktiven Konditionen durch die Krise zu begleiten.

Seit gut zwei Jahren ist die SEB auf dem Immobilienmarkt auf Mallorca aktiv. Die internationale Private Banking Einheit mit Hauptsitz in Luxemburg und Filialen in Genf und Singapur, bietet Hypothekendarlehen für Mallorca-Immobilien an exklusiven Standorten an. Ziel ist es, mit einem Mindesteinlagevolumen eine nachhaltige Geschäftsbeziehung aufzubauen.

Sie haben Ihr Traumhaus gefunden? Sie wissen schon jetzt, dass Sie Ihren Ruhestand auf Mallorca geniessen wollen? Wir bieten für Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse keine Lösungen von der Stange - unsere Anstrengungen zielen darauf, Ihre persönlichen Erwartungen und Ansprüche zu treffen.

Möchten Sie mehr erfahren? Die Private Banker der SEB sind regelmäßig auf Mallorca. Vereinbaren Sie einen Termin unter der Telefonnummer: +352 26 23 28 04.

Bleiben Sie am Ball der Märkte

Die SEB veröffentlicht einmal im Quartal einen Bericht mit einer tiefgehenden Analyse der Märkte und der Anlageklassen. Abonnieren Sie "*Investment Outlook*" kostenlos (per E-Mail oder Post) unter contact@sebgroup.lu

Spanien-Immobilien clever finanzieren: Deutsche Banken entdecken Spanien als Geschäftsfeld

Wer eine Spanienimmobilie über eine spanische Bank finanzieren möchte, stößt auf eine geschlossene Front der Verweigerung: Auch für deutsche Bauträger mit bester Bonität gibt es grundsätzlich keine Finanzierung über eine spanische Bank. Residente und nichtresidente Privatleute können zwar 60 % bis 80 % des Kaufpreises über eine spanische Bank finanzieren, jedoch zu variablen Zinssätzen zwischen 5 % und 6 %, die im Vergleich zu den in Deutschland zur Zeit geltenden Zinssätzen abschreckend und indiskutabel sind.

Diese für Immobilienkäufer äußerst unbefriedigende Situation hat sich zwischenzeitlich bei ausländischen Banken herumgesprochen, denen die spanischen Banken nunmehr kampflos das Feld der Immobilienfinanzierung überlassen. Vielerorts werden deshalb Finanzierungskonzepte für Hypothekenkredite in Spanien gestrickt, und zwar zu Zinssätzen, die bei durchschnittlich 50 % der spanischen Banken liegen. IBERIA Versicherungen, einer der führenden Versicherungs- und Finanzmakler der Balearen, hat deshalb sein Geschäftsfeld erweitert und bietet jetzt auch Hypothekenfinanzierungen für Spanien-Immobilien an.

Als Finanzierungsmakler arbeitet IBERIA Versicherungen mit Banken aus Deutschland und Skandinavien zusammen. Zielgruppe dieser Banken sind Nord- und Mitteleuropäer, die eine Spanienimmobilie kaufen oder umbauen oder sanieren und (teil)finanzieren wollen, ihr regelmäßiges Einkommen aber in ihren Heimatländern erzielen. Die Zinsen liegen in etwa auf derzeitigem deutschen Niveau, also bei durchschnittlich 3 % Festzins. Beliehen wird in Höhe von 70 % - 80 % des Kaufpreises. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre und länger sind möglich, ebenso Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Die Zinsfestschreibung ist für die Finanzierung von Spanienimmobilien eine Neuerung, da bislang der spanische Markt überwiegend mit einem variablen Zins gebunden an den Euribor arbeitet. Die finanzierenden Banken lassen sich durch lokale Rechtsanwälte als Treuhänder vertreten. Die Hypothek wird im spanischen Grundbuch eingetragen.

Damit wird unter Umständen die Hypothekenfinanzierung – wieder – zu einem interessanten Modell zur Umgehung oder Reduzierung der spanischen Erbschaft- und auch der Vermögensteuer.

Sassan Mikhtchi & Denise Latocha

Auch das neue deutsch-spanische Doppelbesteuerungsabkommen, das ab 1. Januar 2013 greift, belässt es dabei, dass Erbschaftsteuer auf Spanienimmobilien an den spanischen Fiskus zu zahlen ist. Die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer wird auf die in Deutschland gleichfalls fällige angerechnet. Ist die spanische Erbschaftsteuer höher als die in Deutschland, findet allerdings in Deutschland keine Erstattung statt. Wegen der hohen spanischen Steuersätze (ab 800.000 € Nachlassvermögen linear 34 %) und der geringen Freibeträge (knapp 16.000 € pro Erbe) ist dies regelmäßig der Fall. Besteuert wird allerdings in Spanien nur der Nachlasswert abzüglich von Belastungen. Bei einer Immobilie berechnet sich folglich der Nachlasswert aus dem Verkehrswert (valor real) abzüglich der Hypothekenbelastung. Ist die Immobilie also hoch belastet, ergibt sich ein niedrigerer Nachlasswert und damit eine geringere Erbschaftsteuer.
Die spanische Erbschaftsteuer steht allerdings derzeit zur Disposition, da die spanische Erbschaftsteuerregelung der autonomen Regionen Residente deutlich günstiger behandelt als Nichtresidente und Spanien deshalb vor den Europäischen Gerichtshof zitiert wurde. Spanien wird deshalb sein Erbschaftsteuerrecht demnächst ändern und Residente und Nichtresidente gleich behandeln, aber wohl in dem Sinne, dass die Residenten deutlich mehr und die Nichtresidenten etwas weniger zahlen müssen. Insofern dürfte die Belastung einer Spanienimmobilie mit einer Hypothek weiterhin eine intelligente Nachfolgeregelung sein.

Die Experten von IBERIA Versicherungen stehen Ihnen zu einem unverbindlichen Gespräch für Ihre Finanzierung einer Spanienimmobilie gern zur Verfügung.

Vins Nadal – ein Weingut mit langer Tradition
Die Bodega in Binissalem hat viel zu bieten

von Esperanza und Rafael Nadal

Der Weinbau auf Mallorca wird geprägt von Familienbetrieben, die sich seit Generationen dem Thema Wein verschrieben haben. Im traditionellen Weinbaugebiet von Binissalem stellt die Bodega Vins Nadal schon seit mehr als acht Jahrzehnten Qualitätsweine her. Es begann 1932 mit der Gründung der Bodega durch Miguel Nadal Fiol. Vins Nadal Marken heißen „Albaflor" und „110". Auch diese Marken knüpfen an die Tradition an: „Albaflor" ist der Name des ersten Weines, der von Erzherzog Luis Salvador auf Mallorca hergestellt wurde, und „110" nennt man den Wurzelstock der Rebe.

Die Basis der Weine der Bodega sind einheimische, bodenständige Trauben wie Manto-negro und Prensal. Dazu kommen ausländische Reben wie Cabernet, Merlot und Syrah. Vins Nadal ist bekannt für einen umweltfreundlichen und die Artenvielfalt beachtenden Anbau. Heute wird die Bodega von Esperanza Nadal geleitet, die aus dem traditionell mallorquinischen Stil einen Ausbau mit internationalen Stilrichtungen entwickelte. Esperanza handelt lokal und denkt global: Die Weine von Vins Nadal werden nicht nur auf das spanische Festland exportiert, sondern auch ins europäische Ausland sowie in die USA und nach Mexiko.

Seit über fünf Jahren lockt die Bodega örtliche und internationale Weinfreunde mit verschiedenen Events in die Bodega, die ihre Türen weit offen hat für alle Freunde des Weins, die die Bodega besichtigen und den Wein verkosten wollen. Jeden Donnerstag ab 12.00 h gibt es in der Bodega Konzerte mit der Verkostung des Weins Albaflor sowie einem anschließenden typisch mallorquinischen Essen. Anmeldung und Terminabsprache – siehe Infokasten – werden empfohlen, damit die Bodega jedem Gast die notwendige Aufmerksamkeit, Führung und Beratung zuteil werden lassen kann.

Binissalem: Ein Winzerehepaar produziert Weine mit Charakter
„ANA Vins" werden mit Leidenschaft und kenntnisreich kreiert

Alexandra und Thomas Neumann sind in ihren erlernten Berufen „Macher", sie als Immobilienmaklerin in München, er als gestandener Wirtschaftsprüfer. Jetzt sind sie „Weinmacher" in Binissalem und ein Beispiel dafür, dass man Träume nicht nur träumen, sondern sie mit Leidenschaft, Mut und Energie realisieren kann. Schon früh entdeckte Thomas Neumann seine Liebe zum Wein. Auf seinen Reisen in viele Länder wurde er Weinkenner, und es reifte der Gedanke, ein eigenes Weingut zu besitzen und selbst herausragende Weine zu produzieren. Im Jahre 2008 konnten die Neumanns ein 4 1/2 Hektar großes Weinfeld mit 20 Jahre alten Weinstöcken erwerben.

Auf diesem Weinfeld wachsen die bekannten Reben von Prensal und etwas Macabeu (beide weiß) und die roten Trauben Manto Negro und Cabernet Sauvignon. Zunächst verkauften die Neu-Winzer die Ernte an die bekannten Mallorca Bodegas wie z.B. Binigual und Anima Negra. Dann stießen zu dem Team die Önologen Tomeo und Toni Llabres, deren Familie schon seit Generationen auf Mallorca Wein anbaut und Weine entwickelt. Gemeinsam experimentierten sie einige Jahre und können jetzt ausgezeichnete Weiß-, Rose- und Rotweine präsentieren:

Da ist zunächst der ANA BLANC, ein typischer Mallorquiner von klarer gelbgrüner Farbe. Er zeichnet sich aus durch Aromen von tropischen Früchten wie Melone und Mango, Tönen von Apfel und Kräutern, Fenchel und Kamille. Im Mund ist er erfrischend und ausgewogen mit langem Abgang und Volumen.

Es folgt der ANA ROSAT von klarer lachsroter Farbe. Er hat ein fruchtiges Aroma von reifen Erdbeeren und einen kräftigen Geschmack nach ausgereiften roten Beeren, Nüssen und Gewürzen, intensiv und langanhaltend im Abgang.

Der ANA NEGRE hat eine klare, kirschrote Farbe und Aromen von roten Waldbeeren und floralen Noten und Kräutern, etwas Vanille und Zimt. Er schmeckt nach reifen Beeren, angenehm und frisch. Durch den dezenten Einsatz französischer Barriques bleiben die Primäraromen erhalten.

Alexandra und Thomas Neumann

Und schließlich der ANA SELECCIO – bereits von Master of Wine Caro Maurer empfohlen - von dunkler, kirschroter Farbe mit Aromen von roten Waldbeeren und Kräutern. Er schmeckt nach reifen Beeren und hat kräftige, gut eingebundene, süße Tannine durch den Ausbau in neuen Barriques aus französischer Eiche für 13 Monate. Ein kräftiger Mallorquiner mit Eleganz.

Zur Zeit produziert ANA VINS jährlich 20.000 Flaschen, Ziel sind demnächst schon 30.000. Neumanns sind bescheiden, doch mit Leidenschaft und Ehrgeiz bei der Sache. Ihr Ziel: Ihre Weine sollen einmal zu den besten von Mallorca gehören. ANA VINS kann man in der neuen Bodega auch nach telefonischer Voranmeldung besuchen, die Weine verkosten und natürlich kaufen. Der sehr gut Deutsch sprechende Francisco Pol, der für die Verwaltung und den Verkauf zuständig ist, wird Interessierten gern alle Fragen über die Philosophie und Geschichte von ANA VINS beantworten.

Bodega ANA Vins

Cami de Muro
E-07350 Binissalem

Anmeldungen u. Bodegabesuch bei Francisco (spricht Deutsch)
unter Tel.: +34 / 605 283 685
info@ana-vins.com - www.ana-vins.com

ANA Vins
Mallorca
VI DE LA TERRA

Jornets: Feinstes Olivenöl aus Mallorca
Reiche Ernte aus altem Familienbesitz

Bis in das Jahr 1461 kann Mariano Planas Gual de Torrella seinen Familienstammbaum zurückverfolgen. Eine gute alte Familie Mallorcas mit Grundbesitz in Jornets, einem kleinen Ort am Rande von Sencelles. Und es ist ein ausgezeichnetes Produkt, das Mariano dort produziert – ein wunderbar hellgrünes Olivenöl, das zahlreiche internationale Auszeichnungen erhalten hat, und in seinem Namen den Herkunftsort angibt „Virgin Extra Jornets".

Mariano ist erst seit 14 Jahren im „Ölgeschäft" tätig. Vorher war er Bankdirektor und Herr der Zahlen. Dann begann er im Jahre 2000 auf siebenundzwanzig Hektar Familienbesitz 1.200 Olivenbäume zu kultivieren. Die erste Ernte brachte nur 100 Liter, heute sind es bereits 12.000. Mariano hat überwiegend die in Spanien weit verbreitete Olivensorte „Picual", die sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit des Anwesens und des milden Klimas der Insel auf Mallorca prächtig entwickelt.

Mariano produziert ökologisch: Gehäckselte Olivenzweige dienen als natürliche Düngung. Auf Pestizide und chemische Düngemittel verzichtet er. Im November erfolgt die Ernte mit der Hand. Mittels einer mechanischen Ölmühle wird dann das wertvolle, hellgrüne Olivenöl „Virgen Extra" gewonnen – ein fruchtiges, kaum Bitterstoffe enthaltendes, aromatisches Öl der Extraklasse.

Die Zeitschrift „Der Feinschmecker" zeichnete Jornets als eines der 50 besten Olivenöle der Welt aus. Jornets Olivenöl ist weltweit in der gehobenen Gastronomie und von Privatleuten begehrt. Auf der Finca gibt es einen Direktverkauf nach telefonischer Anmeldung. Im Übrigen ist das wunderbare Öl über Marianos Online-Shop erhältlich.

2010 DER FEINSCHMECKER OLIO AWARD (Deutschland)
Unter die 250 besten Olivenöle der Welt gewählt

2011 INTERNATIONAL COMPETITION PARIS, Silbermedaille
"AVPA Gourmet d´Argent"

2012 INTERNATIONAL COMPETITION ISRAEL,Goldmedaille
"Gran Prestigio De Oro"

2012 DER FEINSCHMECKER OLIO AWARD (Deutschland),
Unter die 50 besten Öle der Welt gewählt

2012 INTERNATIONAL COMPETITION „OLIVINUS" (Argentinien), Goldmedaille

2012 INTERNATIONAL COMPETITION „CINVE VALLADOLID" (Spanien), Silbermedaille

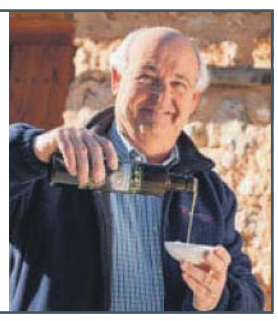
2013 INTERNATIONAL COMPETITION "OLIVINUS" (Argentinien), Goldmedaille

2013 INTERNATIONAL COMPETITION "TERRAOLIVO" (Israel), Goldmedaille

Olis de Jornets
MARIANO PLANAS GUAL DE TORRELLA

Predio Jornets, E-07140 Sencelles, Mallorca, Illes Balears
Tel. (+34) 971 72 58 15
Mobil: (+34) 650 01 33 08

Direktverkauf / Onlineshop
olisdejornets@olisdejornets.com www.olisdejornets.com



Von Llombards in den Ort Santanyi hereinkommend, sieht man neuerdings schon von Weitem himbeerfarbene Blendläden an einem frisch renovierten alten Stadthaus. Willkommen im "Restaurante Anoa".

Das alte Haus in der C/Aljub erwachte am 23. Juni aus seinem 20-jährigen Dornröschenschlaf und bietet seinen Gästen seitdem außergewöhnliche Tapas, Vor- und hauptspeisen, sowie Kindergerichte und Pizzen. Seit der Eröffnung verwöhnt der internationale Küchenchef, Frank Jöster, seine Gäste mit interessanten und überraschenden Menükreationen. Dabei gleicht die Speisekarte im "Anoa" einer kulinarischen Reise und verwöhnt den Gaumen selbst feinster Gourmets sowie aller die großen Wert auf eine kompromisslose, frische und liebevolle Zubereitung der Speisen legen. Die Speisekarte ist saisonabhängig, aber schon nach den ersten Wochen zeigen sich bereits einige Klassiker:

Die Fischsuppe mit Safran, mit Chorizo gespickte Maispoulardenbrust auf mediterranem Schmorgemüse, natürlich die gebratene Rinderleber mit Schmorzwiebeln und Apfel, und nicht zuletzt die Pizza "Santanyi" mit Chorizo, Anchovies, Kapern, Oliven und scharfen Peperoni.

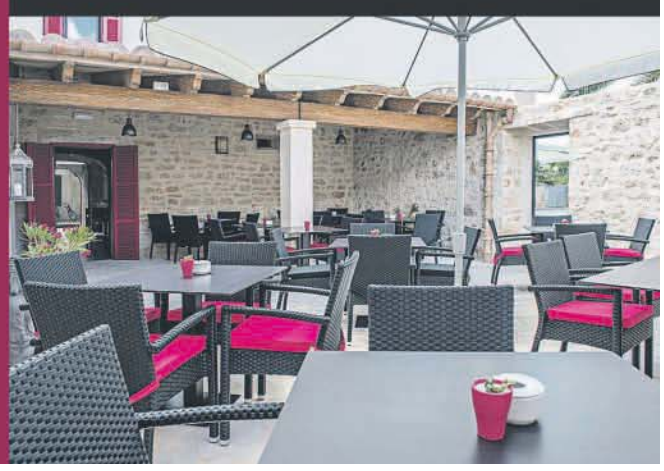
Das Team im "Anoa" ist international, genau wie seine Karte und hat es sich zur Aufgabe gemacht seine Gäste immer wieder aufs Neue zu überraschen. Die Preise sind fair kalkuliert damit auch die Familien den Weg in das "Anoa" finden.

Das Restaurant ist täglich von 18 - 23 Uhr geöffnet, zudem Mittwoch und Samstag von 9 - 15 Uhr. Gerne bietet das "Anoa" auch außer Haus Lieferungen und Caterings!

ANOA

Carrer de s'Aljub, 32
07650 Santanyi, Mallorca
Tel. +34 / 971 653 315
Auch in den Wintermonaten geöffnet!

anoa-santanyi.com



Sie wollen eine Luxusimmobilie vermieten oder mieten? Dann fragen Sie die Mietexperten von Minkner & Partner!

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage bietet Minkner & Partner seit einigen Jahren auch Immobilien zur Langzeitmiete an. Dabei beschränkt sich das Unternehmen entsprechend den Kundenwünschen auf Angebote eines anspruchsvollen Segmentes: Luxusapartments, Villen, Landhäuser und Gewerbeimmobilien wie z.B. Hotels. Mit der Kurzzeitferienvermietung befasst sich Minkner & Partner bewusst nicht, da diese meist illegal ist und für Eigentümer und Mieter nichts als Ärger bringt. Und Streit passt nicht zur Lebensqualität, die wir ja unseren Kunden versprechen.

Die Vermietung einer Immobilie ist für beide Seiten ein interessantes Geschäft: Bei den Mietinteressenten handelt es sich oft um Kunden, die langfristig auf Mallorca investieren wollen, sich aber aktuell noch nicht binden oder entscheiden wollen. Also ein seriöser Interessentenkreis, ausgestattet mit solider Liquidität, der häufig auch anbietet, eine Jahresmiete im Voraus zu zahlen. Nicht selten entscheiden sich die Mieter schließlich, die Mietimmobilie zu erwerben. Hin und wieder handelt es sich bei den Mietinteressenten auch um Investoren, die ein Grundstück gekauft haben und ihr Traumhaus selbst bauen wollen. Während der Bauphase wollen sie aber nicht im Hotel wohnen und ziehen die Nutzung einer Mietimmobilie vor. Und schließlich gibt es auch Geschäftsleute und Residente, die ständig auf Mallorca leben und ein anspruchsvolles Zuhause suchen.

Auf der Eigentümer(Vermieter)seite wird die Entscheidung, die Immobilie zu vermieten, oft durch den aktuellen Markt beeinflusst. Zur Zeit besteht auf Mallorca ein Käufermarkt, d.h. das Angebot ist größer als die Nachfrage, und dadurch hat sich natürlich auch die Umschlaggeschwindigkeit verlängert. So ist die Vermietung oft eine Zwischenlösung, die mindestens die laufenden Kosten, oft aber auch eine Rendite einspielt, bis der Markt einen Verkauf angezeigt erscheinen lässt.

Das Minkner & Partner–Team bietet einen perfekten und kompetenten Service für Mieter und Vermieter – von der Objektaufnahme, die Einschätzung eines marktgerechten Mietzinses, die Aufbereitung und Bewerbung des Objekts, über Besichtigungen mit Interessenten bis hin zur mehrsprachigen Vertragsgestaltung und einem zuverlässigen After-Sales-Service. Unsere täglich aktualisierten Mietangebote finden Sie unter www.minkner.com.

Hier noch einmal die Telefonnummern unserer Filialen:

ZENTRALE SANTA PONSA +34 / 971 – 695 255
FILIALE PTO. ANDRATX +34 / 971 – 671 250
FILIALE SANTA MARIA +34 / 971 – 620 138
FILIALE LLUCMAJOR +34 / 971 – 66 29 29
FILIALE SANTANYI +34 / 971 – 64 22 54

NOVA SANTA PONSA
Moderne Villa in Golfplatznähe mit schönem Panoramablick

In begehrter, ruhiger Villenwohnlage und dennoch nur wenige Autominuten vom Ortszentrum, den Golfplätzen, Stränden und Yachthäfen der Region entfernt befindet sich diese stilvoll gestaltete Villa inmitten eines gepflegten 1.114 m² großen Gartengrundstücks. Die luxuriös ausgestattete Villa mit einer Wohnfläche von 450 m² erfüllt höchste Qualitätsansprüche und ist mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet (Fußbodenheizung, Klimaanlage, Alarmanlage, automatische Tore etc.). Sie verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit Küche, das Masterschlafzimmer mit offenem Bad sowie vier weitere Schlafzimmer mit en suite Bädern. Der stimmungsvolle Außenbereich mit Überlaufpool, einladenden freien und überdachten Terrassen, Außendusche, Grillplatz sowie einem Carport für drei PKW bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden mit der Familie und Freunden.

Ref. M10820, P.: € 6.000 / Monat / möbliert
Tel: 971 695 255

LANGZEITMIETE

PTO. ANDRATX – Villa im mediterranen Stil mit Traumblick
GS 2.000 m², Wfl. 350 m², 2 Salons, 3 SZ, 3 Bäder,
Terrassen, Pool, Heizung, Klima, 2 Kamine
Ref. M10407, P.: € 8.000 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 671 250

PTO. ANDRATX – Moderne Stadtvilla in bevorzugter Wohnlage
GS 600 m², Wfl. 300 m², 4 SZ, 3 Bäder, Aufzug, Pool,
Fußbodenheizung, Klima, 2 Kamine
Ref. M10489, P.: € 8.500 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 671 250

PTO. ANDRATX – Luxusvilla in 1. Meereslinie mit 2 Gästestudios
GS 1.000 m², Wfl. 300 m², 4 SZ gesamt, 4 Bäder,
Terrassen, Pool, Doppel-Carport, Klima, Kamin
Ref. M10885, P.: € 10.000 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 671 250

SANTA PONSA – Elegante Villa mit Meer- und Hafenblick
GS 980 m², Wfl. 330 m², 4 SZ, 4 Bäder, Heimkino, Terrassen,
Garten, Pool, Garage, Bad-Fußbodenheizung, Klima
Ref. M10782, P.: € 4.800 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 695 255

PALMA – Moderne Designervilla in bester Wohnlage
GS 650 m², Wfl. 470 m², 6 SZ, 6 Bäder, Terrassen, Garten,
Pool, Doppelgarage, Klima, Kamin
Ref. M10643, P.: € 5.500 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 695 255

PAGUERA – Stilvolle Villa mit herrlicher Aussicht
GS 1.450 m², Wfl. 230 m², 3 SZ, 2 Bäder, Terrassen, Garten,
Pool, Heizung, Kamin
Ref. M10737, P.: € 2.800 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 695 255

CAPDELLA – Mediterranes Chalet in idyllischer Lage
GS 848 m², konstr. Fläche 302 m², 3 SZ, 3 Bäder, Terrassen,
Garten und Pool inkl. Pflege, Garage, Heizung, Kamin
Ref. M10601, P.: € 2.700 / Monat / unmöbliert – Tel. +34 / 971 695 255

ALGAIDA – Naturstein-Finca mit Pool und Panoramablick
GS 15.800 m², konstr. Fläche 415 m², 4 SZ, 3 Bäder,
Garage, Terrassen, Pool, Heizung, Klima, Kamin
Ref. M10253, P.: € 2.800 / Monat / möbliert – Tel: +34 / 971 66 29 29

SANTA PONSA – Villa im Landhausstil direkt beim Golfplatz
GS 3.397 m², Wfl. 435 m², 2 Salons, 5 SZ inkl. Gästestudio,
5 Bäder, Terrassen, Garten, Pool, Garage, Klima, 2 Kamine
Ref. M10871, P.: € 5.500 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 695 255

EL TORO – Komfortable Villa in Strand- und Golfplatznähe
GS 2.100 m², konstr. Fläche 350 m², 5 SZ, 2 Bäder, Keller, Terrassen, Garten, Pool, Heizung, Klima, Kamin
Ref. M10867, P.: € 4.500 / Monat / teilmöbliert – Tel. +34 / 971 695 255

MARRATXI – Luxuriöse Villa mit Pool nahe Palma
GS 1.200 m², Wfl. 500 m², 3 SZ, 4 Bäder, Keller, Terrassen, Garten, Pool, Tiefgarage, Fußbodenheizung, 2 Kamine
Ref. M10884, P.: € 5.500 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 620 138

BENDINAT – Repräsentative Villa mit Gästeapartment
Land 1.330 m², Wfl. 400 m², 6 SZ gesamt, 3 Bäder, Terrassen, Garten + Pool inkl. Pflege, Heizung, Klima, Kamin
Ref. M10490, P.: € 4.000 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 671 250

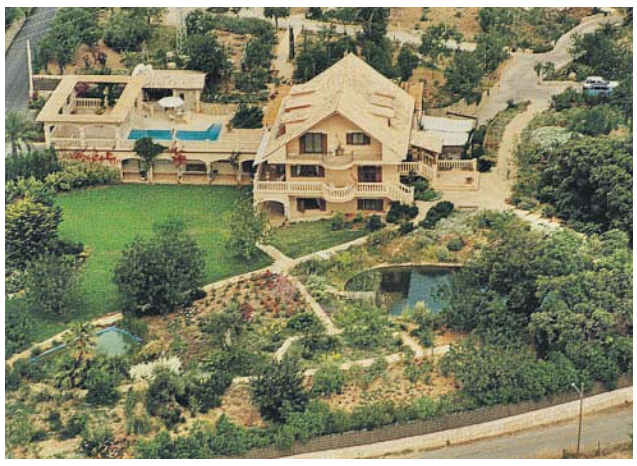
PALMA – Hafenblick-Apartment in moderner Residenz
Wfl. 180 m², 4 SZ, 3 Bäder, Terrassen, Patio, Klima, Gemeinschaftspool und Terrassen, Tiefgarage, Aufzug
Ref. M10217, P.: € 2.000 / Monat / unmöbliert – Tel. +34 / 971 695 255

CALVIA – SON FONT – Großzügiges Landhaus in idyllischer Lage
GS 9.700 m², konstr. Fläche 450 m², Büro, 5 SZ, 4 Bäder, Garten und Pool inkl. Pflege, Brunnen, Heizung, Kamin
Ref. M10413, P.: € 5.500 / Monat / (un)möbliert – Tel. +34 / 971 695 255

PTO. ANDRATX – Exklusives Anwesen im traditionellen Stil
GS 1.100 m², Wfl. 340 m², 5 SZ inkl. 2 Gästeapts., 4 Bäder, Pool u. Garten inkl. Pflege, Doppelgarage, Fußbodenheizung, Klima, 2 Kamine
Ref. M10158, P.: € 8.700 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 671 250

ANDRATX – Romantische Finca in ruhiger Lage
GS 1.300 m², Wfl. 180 m², 3 SZ, 2 Bäder, Terrassen, Patio, Garten, PKW-Stellplatz, Klima, in Lauflage zum Ortskern
Ref. M10472, P.: € 1.800 / Monat / unmöbliert – Tel. +34 / 971 671 250

MARRATXI – Malerischer Reiterhof in ursprünglicher Umgebung
GS 52.000 m², Wfl. 500 m², Büro, 8 SZ (weitere 10 SZ möglich), 6 Bäder, Veranstaltungsraum, sep. Speisesaal, Pool, Heizung, teilw. Fußbodenheizung
Ref. MG1032, P.: € 7.000 / Monat / möbliert – Tel. +34 / 971 695 255



ESTABLIMENTS – Herrschaftliches Landanwesen mit Gästehaus
GS 15.000 m², konst. Fläche 665 m², 3 Salons, Büro, 8 SZ gesamt, 8 Bäder, Pool, Garage, Heizung, Fußbodenheizung, Klima, Kamin
Ref. M11003, P.: € 6.300 / Monat – Tel. +34 / 971 66 29 29

www.minkner.com
minkner & partner
info@minkner.com
www.minkner.com

Wir suchen für vorgemerkte Kunden große und kleine Gewerbeobjekte direkt von den Eigentümern oder Pächtern in 1A Lagen, insbesondere am Paseo Borne und Jaime III – zum Traspaso oder Verkauf.

Tel.: +34 / 971 695 255,
Kontaktperson Ivana Del Toro

Ich habe die Feriengäste, Sie das Ferienhaus Vertrauen Sie auf Ferienvermietung FEROLTA

Eine Ferienvilla aus dem Angebot von Claudia Schütz

Mallorca ist als Ferieninsel angesagt wie nie zuvor. Mehr als 10 Millionen Touristen kommen auch in diesem Jahr wieder auf die Baleareninsel. Diese Gäste und Freunde Mallorcas suchen verstärkt nach einer Ferienunterkunft. Claudia Schütz, die seit acht Jahren ständig auf Mallorca lebt, sucht mit ihrer Ferienvermietung FEROLTA BALEAR S.L. für diesen anspruchsvollen Kundenkreis die passende Ferienimmobilie.

Wird Ihre Immobilie in mehreren Wochen oder Monaten des Jahres nicht genutzt? Haben Sie sich schon darüber Gedanken gemacht, ob eine Ferienvermietung nicht sinnvoll wäre, um nicht nur die jährlichen Kosten zu decken, sondern eine Rendite zu erwirtschaften? Haben Sie diese Überlegung noch nicht in Betracht gezogen, weil Ihnen der richtige, professionelle Ansprechpartner fehlte? Waren Ihnen der Ablauf und die vertraglichen Fragen bisher nicht bekannt, um die Idee der Ferienvermietung Ihrer Immobilie in die Tat umzusetzen?

In diesem Fall ist Claudia Schütz von der FEROLTA BALEAR S.L. Ihre Ansprechpartnerin. Sie hat sich im Bereich der "Ferienvermietung" auf den Südwesten Mallorcas spezialisiert und berät Sie kompetent in allen Fragen rund um die seriöse Vermietung Ihrer Immobilie. Sie erhalten ein sorgenfreies Paket aus einer Hand. Ein umfassender Service für Vermieter und Mieter ist selbstverständlich, von der Bewerbung Ihrer Immobilie mit aussagekräftigen Fotos inkl. Preisfindung bis zur Reinigung, Kontrolle, Übergabe und Abnahme, sowie An- und Abreise Ihrer Gäste wird gewährleistet.

Ebenso werden Serviceleistungen wie Bootscharter, Ausflüge und Theaterbesuche etc. zur Vermietung Ihrer Ferienimmobilie angeboten.

Für ein unverbindliches Vorgespräch steht Ihnen Claudia Schütz gerne zur Verfügung.

FEROLTA BALEAR S.L.
Claudia Schütz

C./ Pere Vaquer I Ramis 26 - ES 07181 Palmanova
Tel. (+34) 663 083 461

ferienvermietung@ferolta.com

PTO. ANDRATX – CALA MARMACEN
Exklusive Meerblickvilla mit „beschwingter" Architektur

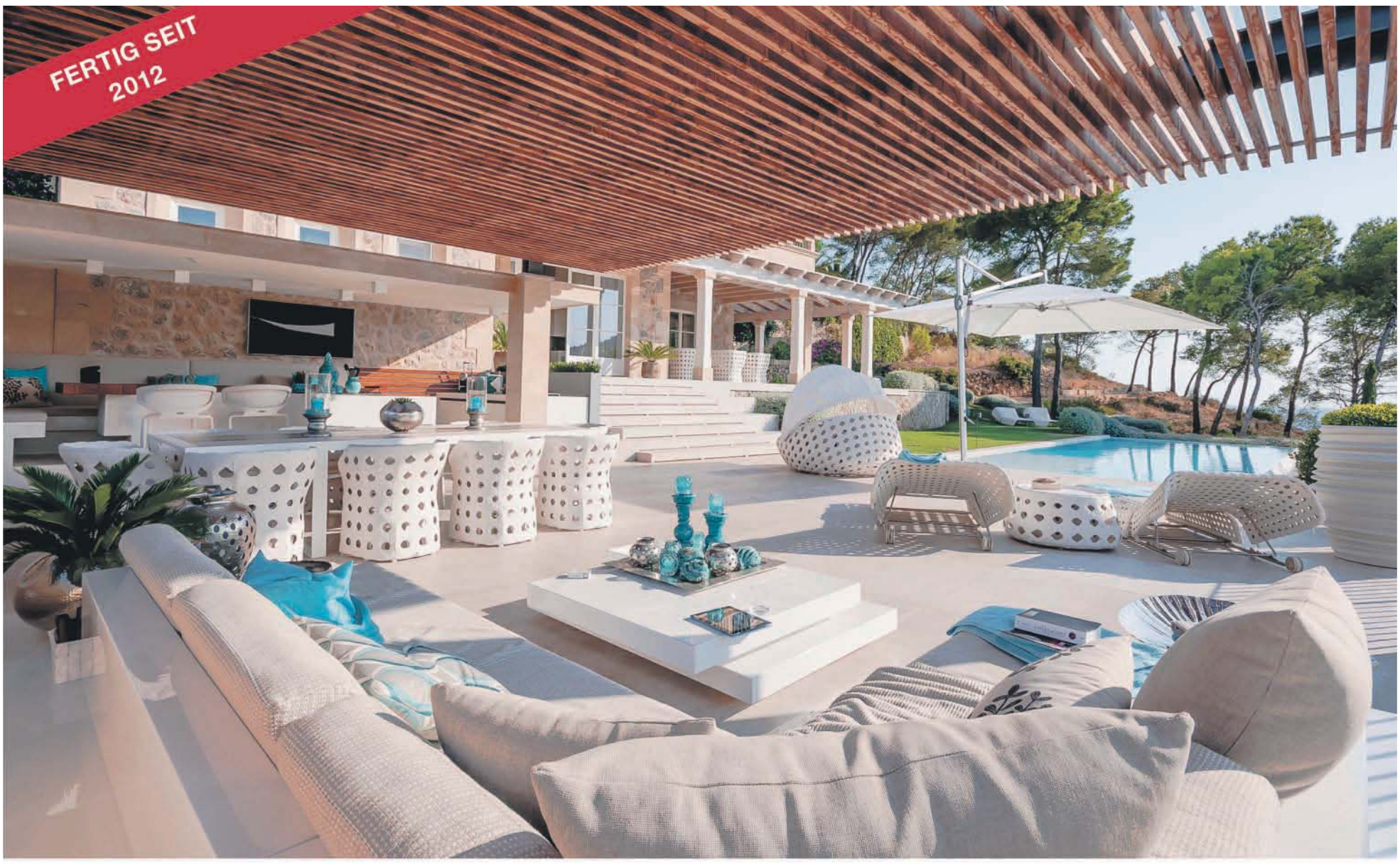
Alberto Rubio, ein Architekt aus Uruguay, hat auf Mallorca einige Luxusvillen geplant und realisiert, mit denen er sich selbst Denkmäler gesetzt hat. Seine Villen sind durchweg Meisterstücke und Kunstwerke, die auch in der internationalen Fachpresse höchste Anerkennung gefunden haben. Seine kühnen Dachgestaltungen erinnern an die Schwingen von Möwen. Offene, Licht durchflutete Räume mit sichtbaren Holzkonstruktionen in den Decken beeindrucken jeden Besucher und geben mit dem einzigartigen Ambiente den Bewohnern täglich ein unvergleichliches Erlebnis.

Oberhalb der Cala Marmacen thront dieses Rubio-Kunstwerk auf

einem 1.566 m² großen Grundstück, das ganztags Sonne und einen atemberaubenden Blick über die Halbinsel La Mola auf das offene Meer bietet. Überdachte und freie Terrassen, in die ein beheizbarer Swimmingpool eingebettet ist, ein Barbecue-Bereich mit Bar und eine Sauna bieten zu jeder Jahreszeit sonnige und schattige Aufenthaltsbereiche. Die Luxusvilla mit Doppelgarage hat eine Konstruktionsfläche von 600 m² (Wohn-/Esszimmer, zweites Wohnzimmer, amerikanische Küche, vier Schlafzimmer, vier Bäder sowie ein Gäste- oder Personalapartment mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad). Eine einzigartige Immobilie aus dem High-End-Bereich für die, „für die das Beste gerade gut genug ist" (Oscar Wilde).

Ref. 5680, Preis auf Anfrage, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 1.566 m² : 600 : 5 : 5



TRAUMLAGE GEFUNDEN - WAS NUN?

Sie wollen Ihre Traumimmobilie auf Mallorca bauen und suchen hierzu den passenden Architekten? Wir sehen es als unsere erste wichtige Aufgabe an, Ihnen gut zuzuhören, herauszufinden was Sie suchen und wünschen, welche Bedürfnisse Ihnen wichtig sind!

Finca-Stil mit hiesigen Materialien und traditionellen Details oder moderne Architektur und gradlinige Formen? Oftmals ist es eine Mischung aus beidem – außen eher klassisch und inseltypisch, im Inneren hell, großzügig und lichtdurchflutet.

Die richtige Einschätzung und Ausrichtung des Baukörpers auf Ihrem Grundstück, Zuordnung der Innen- und Außenbereiche sind unsere Stärke und Ihr Gewinn!

Marwitz Architekten zeigt Ihnen dieses an vielen fertig gestellten Beispielen:

- **Wohlfühlen durch großzügige und durchdachte Grundrisse**
- **Genießen der integrierten Außenbereiche und Innenhöfe**
- **Sonnenbaden und Relaxen auf weitläufigen Terrassen am Pool**

Seit über 20 Jahren und mittlerweile in 2. Generation planen und bauen wir mit großer Leidenschaft überwiegend Einfamilienhäuser als Neubau oder Umbau und Erweiterung, auch schlüsselfertig.

Unser Team mit 4 Architekten und qualifizierten Fachplanern ist Ihr Baupartner bei Entwurf und Realisierung Ihrer neuen individuellen TRAUMIMMOBILIE

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Achim Marwitz
Architekt Dipl.-Ing. (fh)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (fh)
CASAS DEL MAR

CASAS DEL MAR
Puerto Andratx
971 23 86 86

Kontakt & Service
+34 971 23 86 86
Fax: +34 971 23 86 87 · Mob: +34 647 45 68 90
info@casasdelmar.de · www.casasdelmar.de

SEAPOINT - INSIDE OUT

Wohnhöfe und Terrassen, Haus und Garten, innen und außen, Architektur und Landschaft sind die wesentlichen Elemente des großzügigen und komfortablen Einfamilienhauses Seapoint.

Das in Hanglage errichtete Gebäude besteht aus einem Haupthaus, einem vorgelagerten Gäste- und Poolhaus mit angeschlossenem dreiseitigen Überlaufpool. Alle Baukörper öffnen sich zur Südseite mit einem Panoramablick über Meer und Hafen. Die Verbindung dieser Baukörper erfolgt durch ein Holzdeck und vereinigt das Ensemble zu einem großzügigen Terrassen- und Gartenplateau.

Bestechend ist die transparente und leichte Konstruktion des Gebäudes. Raumhohe Glasfronten zu Innenhöfen und Außenwohnräumen versorgen alle Wohnbereiche mit natürlichem Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zwischen innen und außen.

Der Blick schweift über das Vorhafenbecken, den Yachthafen "Club de Vela", die Promenadenzeile von Puerto de Andratx, die Gebirgskette Tramuntana bis zur Halbinsel La Mola und zum Schluß natürlich auf das offene Meer, über das man bei klarer Sicht sogar einen Fernblick bis nach Ibiza hat.

Das rege Treiben des Hafens ist von innen wie von außen spannend zu beobachten und zieht den Betrachter in seinen Bann.

Ref. **6857**

P.: **auf Anfrage**

Kontakt & Service
+34 971 67 12 50
info@minkner.com · www.minkner.com

1.640 m² | 610 m² | 6 | 6

PTO. ANDRATX – MONT PORT
Mediterrane Villa mit schönem Panoramablick

In der beliebten Villenurbanisation Mont Port oberhalb des malerischen Naturhafens Pto. Andratx wartet diese mediterrane Villa mit einem 1.271 m² großen Grundstück auf ihre neuen Eigentümer. Ein üppig, mediterran gestalteter Garten mit Rasenflächen und immergrünen und blühenden Pflanzen sowie eine Poolterrasse mit Barbecue schaffen ein ansprechendes Ambiente und höchste Lebensqualität. Weiter gibt es einladende überdachte und freie Terrassen sowie eine Garage und einen PKW-Stellplatz. Gekrönt wird das alles durch einen fantastischen Panoramablick.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 208 m², die sich aufteilen in ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Büro, eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder, Gästetoilette, Sauna und ein Gästeapartment. Die Villa ist mediterran gestaltet (Holzbalkendecken, Terracottafliesen, Kamin) und verfügt über allen modernen Komfort (Ölzentralheizung, Fußbodenheizung in den Bädern, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, Alarm, SAT-TV, automatische Tore). Sie ist zudem sehr ansprechend im Landhausstil möbliert und dekoriert.

Ref. 7093, P.: 1.500.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 1.271 | m² : 208 | : 3 | : 2

S`ARRACO – Charmante Finca mit kleinem Gästehaus in idyllischer Lage

Das kleine, ruhige Straßendorf S`Arraco hat seinen Reiz durch seine Lage an den Ausläufern des Tramuntanagebirges (Weltkulturerbe) und die Nähe sowohl zum mediterranen Hafen Pto. Andratx und das Küstendorf San Telmo mit seinem beliebten Sandstrand. Einige Künstler leben und arbeiten hier, und auch die Gastronomie des Dorfes hat sich einen guten Ruf erworben. Am Rande des Dorfes liegt diese charmante Finca auf einem 3.200 m² großen Gartengrundstück. Durch die erhöhte Lage bietet sich von ihr ein wunderschöner Blick auf das Dorf Andratx und den Hafen.

Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 130 m², nämlich im Erdgeschoss ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, eine Gästetoilette und das Hauptschlafzimmer mit Bad. Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich im Souterrain. Das kleine Gästehaus bietet ein Schlafzimmer mit Kitchenette und zwei Bäder. Das Interieur ist rustikal mit Terracottaböden, Holzbalkendecken und einem Eisenofen gestaltet und durch Holzfenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Elektroradiatoren, Klimaanlage warm/kalt und eine Einbauküche sehr komfortabel ausgestattet.

Ref. 7009, P.: 620.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 3.200 | m² : 130 | : 3 | : 3

ANDRATX
Großzügiges Dorfhaus in Zentrumslage

Das Dorf Andratx, von dem es nur wenige Autominuten zum Hafen Pto. Andratx braucht, wird von einem internationalen Publikum verstärkt als Ferien- und Wohnort geschätzt, weil man zu Fuß Cafes und Bars, Restaurants und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen kann. Das angebotene, charmante Dorfhaus befindet sich in ruhiger Lage in der Fußgängerzone des Dorfes. Es steht auf einem kleinen Grundstück, das keinen Pflegeaufwand erfordert und bietet von der Dachterrasse einen schönen Blick über das Dorf bis hin zum Hafen.

Das Dorfhaus hat eine Konstruktionsfläche von 196 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, ein weiteres Wohnzimmer, ein Büro, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer und drei Bäder. Weiterhin gibt es einen 6 m² kleinen Swimmingpool zur Erfrischung, Terrassen und eine 30 m² große Garage. Das Dorhaus hat eine moderne Innenarchitektur und ist komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Doppelverglasung, Laminatböden, Klimaanlage warm/kalt, automatisches Tor, Gegensprechanlage). Ein gutes Angebot für den Freund des dörflichen Lebens.

Ref. 3620, P.: 595.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 70 | m² : 196 | : 2 | : 3

CAMP DE MAR
Exklusives Reihenendhaus in neuer Residenz am Golfplatz

In der Nachbarschaft des Dorint-Hotels und nur 200 m von der schönen Strandzone von Camp de Mar entfernt liegt diese mediterrane Golfresidenz am beliebten Golfplatz „Golf d`Andratx". Die Residenz ist eingebettet in einen Parkgarten mit vier Swimmingpools und hat den Charakter eines kleinen Mittelmeerdorfes. Farbenfrohe Fassaden, mediterrane Architektur, einladende Terrassen und kleine Privatgärten unterstreichen das mediterrane Ambiente dieser ruhigen, geschlossenen Residenz, in der eine Vermietung an Feriengäste untersagt ist.

Das angebotene Reihenendhaus mit PKW-Stellplatz hat eine konstruierte Fläche von 118 m² auf zwei Ebenen, die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum. Weiterhin gibt es freie und überdachte Terrassen und einen kleinen Privatgarten. Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet: Klimaanlage (Wärmepumpe), Einbauküche mit allen elektrischen Geräten und Einbauschränke, SAT-TV, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Aluminium-Blendläden. Eine interessante Investition – nicht nur für Freunde des Golfsports.

Ref. 4865, P.: 480.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 118 | : 2 | : 2

PAGUERA – Sonnenverwöhnte Villa oberhalb des beliebten Badeortes

In ruhiger Wohnlage, hoch oberhalb des Badeortes Paguera mit seinen schönen Sandstränden und dem beliebten Boulevard mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Cafes und Restaurants, steht dieses bezaubernde Haus im mediterranen Stil auf einem südostorientierten Hanglagegrundstück mit einem schönen Panoramablick. Die Villa verfügt über einladende überdachte und freie Terrassen mit einem beheizbaren Swimmingpool und lauschigen Sitzplätzen. Ein schattiger Patio und ein kleiner, automatisch bewässerter Gartenbereich machen das 600 m² große Grundstück sehr pflegeleicht.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 340 m² über zwei Etagen. Es gibt ein Wohn-/Esszimmer, einen zweiten Salon, eine amerikanische Küche, ein Büro, vier Schlafzimmer und vier Bäder sowie ein Gäste-apartment. Drei der Schlafzimmer haben einen direkten Zugang zum Poolbereich. Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet, nämlich mit Einbauküche und Einbauschränken, Klimaanlage warm/kalt, Kamin sowie Aluminium- und Kunststofffenstern. Damit zeichnet sich die Villa durch ein solides Preis-/Leistungsverhältnis aus und ist eine höchst interessante Investition.

Ref. 7298, P.: 850.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 600 m² : 340 : 4 : 4

PAGUERA – Exklusive Meerblickwohnung in kleiner, mediterraner Residenz

Paguera ist nach wie vor für die deutschsprachigen Freunde Mallorcas eine der ersten touristischen Adressen. Der große Sandstrand sowie ein vielfältiges Restaurant- und Shoppingangebot zeichnen den Ort aus. Hoch oberhalb des Ortes in bevorzugter Villenwohnlage liegt diese kleine, mediterrane Apartmentresidenz mit nur vier Wohnungen und einem Gemeinschaftsgarten mit Sonnenterrassen und einem Swimmingpool. Hier wartet eine Licht durchflutete, südorientierte Komfortwohnung, zu der ein überdachter PKW-Stellplatz gehört, auf ihre neuen Bewohner.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 101,40 m² und eine gesamte Nutzfläche von 164,40 m². Sie hat ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum und einen Abstellraum sowie umlaufende überdachte und freie Terrassen, die einen schönen Panorama- und Meerblick bieten. Das Apartment ist technisch und optisch auf dem neuesten Stand (Marmorböden, Holzfenster mit Doppelverglasung, Aluminium-Blendläden, Mückenschutz, elektrische Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche, etc.) und ist eine empfehlenswerte Investition.

Ref. 7108, P.: 490.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 101 : 2 : 2

CAMP DE MAR – Charmante Hälfte eines Doppelhauses am Golfplatz „Golf d`Andratx"

Im Dreieck bei den Löchern 14, 15 und 16 des beliebten Golfplatzes „Golf d`Andratx" liegt diese Golfvillen-Residenz in der Nachbarschaft des Dorint-Hotels und des großen Sandstrandes von Camp de Mar. Auch die kleine Einkaufszone des Ortes mit Cafes und Restaurants ist auf kurzem Weg zu erreichen. Die Residenz ist eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit großzügigen Gemeinschaftsterrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist. Sie ist mit einer Natursteinmauer eingefriedet und kann nur von den Eigentümern und deren Gästen betreten werden.

Die charmante Villa hat eine Wohnfläche von 103 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Gästetoilette und einen Wirtschaftsraum. Weiterhin gibt es überdachte und freie Terrassen sowie eine 23 m² große Dachterrasse und einen Pergola-PKW-Stellplatz. Die Golfvilla ist sehr komfortabel ausgestattet, nämlich Einbauküche mit Markengeräten, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Aluminium-Blendläden. Sie ist im mediterranen Landhausstil dekoriert und möbliert.

Ref. 4609, P.: 475.000 €, Tel. 0034 – 971 – 671 250

m² : 103 : 2 : 2

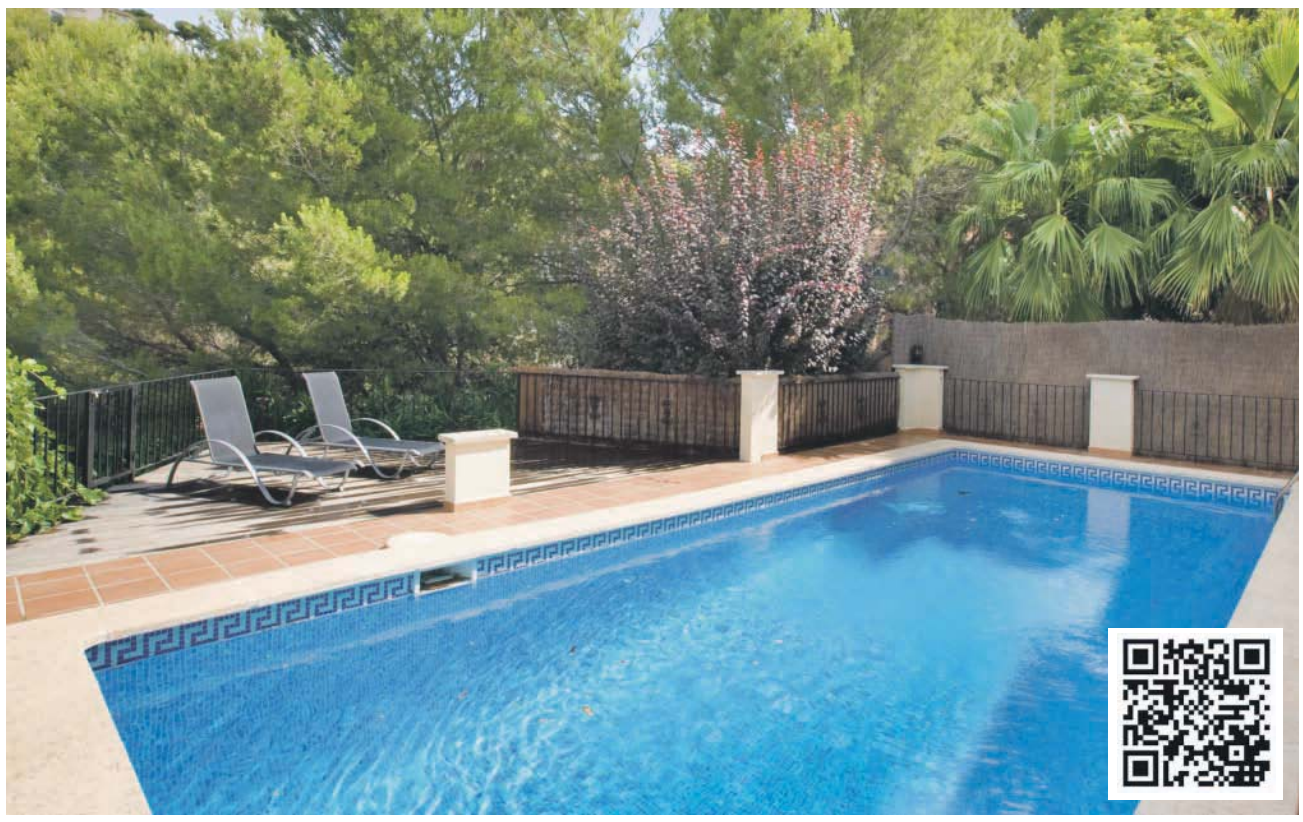
COSTA DE LA CALMA – Beeindruckendes Refugium in 1. Meereslinie

Understatement zeichnet dieses einzigartige Anwesen in 1. Meereslinie der Costa de la Calma aus. Die Zufahrt zu dem 3.850 m² großen Grundstück erfolgt über eine ruhige Sackgasse und niemand vermutet, dass sich hier ein kleines Paradies am Meer befindet, eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit einladenden Terrassenbereichen mit Sonnen- und Schattenplätzen, einem erfrischenden 140 m² großen Swimmingpool und nur wenige Schritte weiter der Weg ins Meer. Die umwerfende Aussicht auf das Meer und die malerische Küstenlinie machen dieses Anwesen zu einem unvergleichbaren Kleinod.

Die Villa im mediterranen Landhausstil hat eine Wohnfläche von 600 m² und wurde 1995 ansprechend renoviert. Sie hat ein Wohnzimmer, zwei Esszimmer, eine Küche, sechs Schlafzimmer, sechs Bäder, eine Gästetoilette, Fitnessraum und Sauna sowie ein Gästehaus, das zu einem Studio noch ausgebaut werden kann. Weiter verfügt die Villa über eine geräumige Garage. Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Doppelverglasung, Ölzentralheizung, Klimaanlage warm und kalt, Kamin, Einbauküche, Soundsystem, Wasseraufbereitungsanlage) sowie ansprechend dekoriert und eingerichtet.

Ref. 6175, P.: 5.750.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 3.850 m² : 600 : 6 : 6



COSTA DE LA CALMA – Mediterrane Familienvilla mit Meerblick

Costa de la Calma ist ein Küstenort im Südwesten Mallorcas – direkt zwischen Santa Ponsa und Paguera. Kleine Badebuchten, alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein 4-Sterne-Hotel mit Tennisplätzen, Schwimmhalle und SPA-Bereich und nicht zuletzt die große Strandzone von Santa Ponsa zeichnen diese Attraktivität des Ortes aus. Hier steht auf einem 800 m² großen Gartengrundstück diese neuwertige, jüngst modernisierte Villa, die einen sehr schönen Meerblick bietet. Sie hat einladende überdachte und freie Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, und 3 PKW-Stellplätze.

Die Villa hat eine konstruierte Fläche von 240 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, einen zweiten Salon, eine amerikanische Küche, vier Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Gästetoilette und Nebengelass. Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Doppelverglasung, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung – Öl, Klimaanlage, Einbauküche, etc.). Sie ist sehr ansprechend im mediterranen Landhausstil möbliert und dekoriert und überzeugt durch ihr ausgezeichnetes Preis-/Leistungsverhältnis.

Ref. 6640, P.: 990.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 800 | m² : 240 | : 4 | : 2

SANTA PONSA
Großzügige Villa mit traumhaftem Blick auf die Küste

Im exklusiven Umfeld der drei Golfplätze von Santa Ponsa sowie der Yachthäfen Club Nautico und Port Adriano thront diese stilvolle Villa in begehrter Villenhanglage mit Südorientierung auf einem 2.100 m² großen Grundstück und bietet einen traumhaften Blick auf die Küste und das Meer. Das Grundstück hat satt grüne Rasenflächen, immer blühende Bäume und Büsche, einen Patio mit Swimmingpool und einladende überdachte (165 m²) und freie Terrassen (385 m²), die zu jeder Zeit sonnige und schattige Aufenthaltsorte bieten. Die Villa hat eine Garage und einen Carport.

Der Zutritt zur Villa mit einer Wohnfläche von 385 m² erfolgt über das Oberschoss, in dem sich zwei Schlafzimmer und ein Bad sowie ein separates Gästezimmer mit WC und der Zugang zu den großzügigen Terrassen mit Swimmingpool befinden. Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Wohn-/Essbereich, die Küche, eine Bibliothek und zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite. Die Villa ist höchst komfortabel ausgestattet (Marmor-, Fliesen- und Parkettböden, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Luxuseinbauküche etc.). Für einen vernünftigen Preis wird hier viel geboten.

Ref. 6585, P.: 2.800.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 2.100 | m² : 385 | : 5 | : 3

SANTA PONSA
Komfortables Landhaus mit Parkgarten

Unweit des Golfparadieses von Santa Ponsa und in der Nähe des angesagten Yachthafens Port Adriano liegt dieses einzigartige Anwesen mit einer Größe von 2.671 m², das einen schönen Landschafts- und Bergblick bietet. Es stößt an eine unverbaubare Grünzone an, die nahtlos in ein Naturschutzgebiet übergeht. Der Parkgarten punktet mit satt grünen Rasenflächen, Rabatten und Büschen, einer großen Poolterrasse und einladenden überdachten und freien Terrassen und bietet eine absolute Privatsphäre. Das Landhaus verfügt über einen stimmungsvollen Innenhof sowie eine Doppelgarage.

Das im Jahre 2009 erbaute Landhaus hat eine Wohnfläche von 320 m², die sich aufteilen in einen großzügigen Wohn-/Essbereich, eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer mit Bädern en suite, eine Gästetoilette sowie ein Studio mit Bad. Die Villa wurde mit besten Materialien und herausragender Bauausführung erstellt (Aluminiumfenster mit Holzoptik und Doppelverglasung, Fußbodenheizung – Öl, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche mit Markengeräten, etc.). Ein überzeugendes Angebot für den qualitätsbewußten Interessenten.

Ref. 6361, P.: 1.980.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 2.671 | m² : 320 | : 4 | : 4

SANTA PONSA – Charmante Golfvilla, 1. Linie Golf Santa Ponsa I, mit Golfaktie

Eine der schönsten Villenresidenzen Mallorcas schmiegt sich um den Golfplatz Santa Ponsa I, geplant und realisiert von dem russisch stämmigen Stararchitekten Pedro Otzoup. Die Residenz hat einen wunderschönen Parkgarten, großzügige Gemeinschaftsterrassen und einen Swimmingpool. Die hier vorgestellte Golfvilla des Typs „Finca" steht auf einem 430 m² großen Gartengrundstück in 1. Linie des Golfplatzes, ist umgeben von überdachten und freien Terrassen und hat einen privaten Swimmingpool sowie eine Garage.

Die charmante Golfvilla hat eine Wohnfläche von 165 m² über zwei Ebenen, die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer, drei Bäder, eine Gästetoilette und einen Abstellraum. Die Golfvilla wurde sehr aufwendig renoviert (neue Fenster, Fußbodenheizung – Öl, Klimaanlage warm/kalt, neue Einbauküche mit Markengeräten, Markisen) und lässt auch bei dem anspruchsvollen Interessenten keine Wünsche offen. Im Kaufpreis ist eine Familiengolfaktie für die Golfplätze Santa Ponsa I, II und III enthalten.

Ref. 5537, P.: 850.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 430 | m² : 165 | : 3 | : 3

SANTA PONSA – Großzügiges Penthaus mit Blick über den Golfplatz

Am Golfplatz Santa Ponsa I und in direkter Nachbarschaft des Golfhotels liegt diese mediterran gestaltete Residenz. Der neu gestaltete und erweiterte Hafen Port Adriano ist auf kurzem Weg zu erreichen. Die Residenz hat sechs Häuser mit jeweils nur zwei Wohnungen, einen Parkgarten mit einladenden Terrassen und zwei Swimmingpools. Die anspruchsvollen, internationalen – überwiegend deutschen – Eigentümer schätzen die ruhige und dennoch zentrale Lage, die mediterrane Architektur, die sehr gute Bauqualität und den ausgezeichneten Pflegezustand der Residenz.

Das angebotene Penthaus (1. OG) hat eine Westorientierung mit Panorama- und Golfplatzblick. Die Wohnfläche von 175 m² teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, Gästetoilette sowie ein Gästeapartment mit einem Schlafzimmer und einem Bad. Die 50 m² große Terrasse ist teilweise überdacht. Die Innenarchitektur ist mediterran (terracottafarbene Fliesen, Holzbalkendecken, Kamin). Die Ausstattung ist sehr komfortabel (elektrische Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche mit Markengeräten). Eine sehr empfehlenswerte Investition.

Ref. 6439, P.: 755.000 € (Festpreis), Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 175 | : 3 | : 3

- Frühstück von 09:00 Uhr bis 11:30 Uhr
- 3-Gänge Tagesmenü Dienstags bis Freitags für € 9.80 - 12.00 Uhr bis 16.30 Uhr
- Samstags und Sonntags a la Carte
- Wir bieten Ihnen eine Auswahl an Tapas
- Probieren Sie unsere Gambas Spezialitäten
- Unser Koch bereitet für Sie saftige Rindersteaks zu

Langostinos
Via Puig des Castellet, 5
07180 Santa Ponsa
Tel: 971 696 587
Öffnungszeiten:
Dienstags bis Samstags:
von 09:00 Uhr bis 21:00 Uhr (Küche schließt)
Sonntags: 11:00 Uhr bis 16:00 Uhr (Küche schließt)
Montags: geschlossen

NOVA SANTA PONSA
Exklusive mediterrane Villa mit unverbaubarem Meerblick

In begehrter Villenwohnlage in der Nähe der Golfplätze und der Yachthäfen Club Nautico und Port Adriano steht diese exklusive mediterrane, südwestorientierte Villa, die einen unverbaubaren Meerblick über die Malgrat Inseln bietet. Das 857 m² große Grundstück ist als mediterraner Palmengarten angelegt, der die einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem beheizbaren Swimmingpool mit Gegenstromanlage und Außendusche einrahmt. Das Grundstück wird durch eine bequeme Zufahrt erschlossen, die in eine geräumige Garage mündet.

Die Villa im mediterranen Landhausstil hat eine Wohnfläche von 340 m² auf zwei Ebenen, die sich wie folgt aufteilt: Wohn-/Esszimmer, Büro, amerikanische Küche, vier Schlafzimmer (zwei auf jeder Ebene), vier Bäder, Gästetoilette und zwei Wirtschaftsräume. Die Villa wurde in den Jahren 2010 – 2012 umfassend renoviert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem Top-Zustand mit modernster Haustechnik (z.B. Fußbodenheizung und Kühlung mittels Wärmepumpe, Zentralheizung neuester Generation, moderne Einbauküche mit Markengeräten, Wasseraufbereitungsanlage usw.). Eine perfekte Immobilie zu einem sehr attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis.

Ref. 6890, P.: 2.300.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 857 | m² : 340 | : 4 | : 4

SANTA PONSA
Exklusive Villa mit fantastischer Aussicht auf die Bucht

In begehrter Villenwohnlage zwischen den Golfplätzen von Santa Ponsa und dem Meer und unweit des Yachthafens Port Adriano thront in erhöhter Lage diese repräsentative Villa. Sie steht in einem 1.356 m² großen mediterranen und aufwendig angelegten, automatisch bewässerten Garten und bietet einen fantastischen Blick auf die Bucht von Santa Ponsa. Die Villa ist umgeben von überdachten und freien Terrassen, die zum Entspannen einladen. Ein beheizbarer (Wärmepumpe) Swimmingpool mit Gegenstromanlage und mehrfarbiger Beleuchtung sowie Außendusche bieten auch im Außenbereich beste Lebensqualität.

Die Villa verfügt über eine Doppelgarage, die durch das geräumige Untergeschoss mit der Villa verbunden ist. Die Wohnfläche beträgt 452 m² und bietet ein Wohn-/Esszimmer, eine Speisekammer, eine amerikanische Küche, vier Schlafzimmer, drei Bäder und Wirtschafts- und Technikräume im Untergeschoss. Die Villa ist mit besten Materialien und modernster Haustechnik ausgestattet (Marmorböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Klimaanlage warm/kalt, Markenküche, Lastenaufzug, Solaranlage, Soundsystem). Sie ist zudem ansprechend möbliert und dekoriert und lässt auch für den anspruchsvollen Kunden keine Wünsche offen.

Ref. 6380, P.: 1.500.000 €, Tel: 0034 – 971 – 695 255

m² : 1.356 | m² : 452 | : 4 | : 3

SANTA PONSA
Strand- und zentrumsnahes Chalet

Dieses gepflegte Chalet im ibizenkischen Stil befindet sich in zentraler Wohnlage unweit der Srandzone von Santa Ponsa. Geschäfte und Restaurants sind damit auf kurzem Weg zu erreichen. Das Grundstück misst 1.000 m² und grenzt an eine weitläufige Grünzone. Es ist pflegeleicht angelegt und bietet eine erhebliche Ausbaureserve für das Gebäude und – bei Bedarf – einen Swimmingpool. Vom Grundstück bietet sich ein schöner Panoramablick auf die sanfte Hügellandschaft im Hinterland von Santa Ponsa.

Die Wohnfläche auf der Eingangsebene beträgt 100 m² und gliedert sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Wirtschaftsraum und ein Gästestudio. Weiterhin gibt es eine 25 m² große Garage. Das Chalet ist einfach, aber komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Einfachverglasung, Elektroradiatoren etc.). Wegen der erheblichen Ausbaureserven eignet sich die Immobilie, die quasi zum Bodenwert verkauft wird, bestens auch als Investitionsobjekt.

Ref. 6766, P.: 425.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 1.000 m² : 100 : 2 : 2

CALVIA – SON FONT
8.985 m² Baugrundstück mit schönem Panoramablick bis zum Meer

Im unteren Drittel der Urbanisation Son Font – hoch über dem Dorf Calvia gelegen - befindet sich dieses Baugrundstück von 8.985 m², das einen sehr schönen Panoramablick bis hin zu einem Meeresstreifen bietet. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage und hat einen immer grünen Bewuchs mit Pinien und Buschwerk. Das Umfeld ist geprägt von großzügigen ländlichen Grundstücken zwischen 4.000 m² und 35.000 m² mit charmanten Villen, überwiegend im Landhausstil erbaut, die sich um das alte Herrschaftsgut Son Font arrondieren.

Nach den aktuellen Bauvorschriften kann das Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Swimmingpool und einer maximalen Wohnfläche von 250 m² über zwei Geschosse zzgl. Keller bebaut werden. Die Urbanisation wird derzeit von „zona rustica" in „zona urbana" umgewandelt, zugleich werden einige Infrastrukturmaßnahmen ausgeführt. Voraussichtlich ab Frühjahr 2014 greifen dann neue Normativa, nach denen dann eine Wohnfläche von 9 %, maximal pro Grundstück 700 m² erlaubt ist. Es steht zu erwarten, dass mit Rechtskraft der neuen Bauvorschriften die Preise deutlich anziehen werden.

Ref. 6997, P.: 575.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

CALVIA – SON FONT – Charmantes Landhaus mit Königsblick

Die Urbanisation Son Font, hoch über Calvia gelegen, ist ein begehrtes Refugium geworden für Leute, die das ländliche Ambiente lieben, aber dennoch die Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Golfplätzen etc. brauchen. Deshalb hat ein internationales Publikum Son Font für sich entdeckt und auf großzügigen Grundstücken (mindestens 4.000 m²) Villen und Landhäuser in schönen mediterranen Gärten errichtet. Das hier angebotene Landhaus thront auf einem 4.000 m² großen Grundstück und bietet einen sensationellen Blick auf Landschaft und Meer.

Das Landhaus mit Garage hat eine Wohnfläche von 300 m². Es wurde im Jahre 1989 erbaut und im Jahre 2010 umfassend renoviert. Es bietet ein Wohn-/Esszimmer, ein Büro, eine amerikanische Küche, vier Schlafzimmer, drei Bäder und eine Gästetoilette. Es verfügt über modernen Komfort, insbesondere eine Ölzentralheizung und einen Hauswirtschaftsraum. Drei offene Kamine und eine Dekoration im eleganten Landhausstil erzeugen ein einmaliges Wohlfühlerlebnis. Die Immobilie befindet sich im Eigentum einer spanischen S.L., eine Rechtsform, die z.B. aus erbschaftsrechtlichen Gründen für manchen Erwerber interessant sein könnte.

Ref. 6303, P.: 1.800.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 4.000 | m² : 300 | : 4 | : 3

CALVIA – SON FONT
4.013 m² Baugrundstück mit fantastischem Meer- und Panoramablick

Hoch über dem Dorf Calvia liegt die Urbanisation Son Font: Um das alte Herrschaftsgut, zu dem auch das Tal zwischen Son Font und Galilea gehört, befinden sich großzügige Grundstücke von mindestens 4.000 m², die seit den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts mit Villen und Landhäusern bebaut wurden. Die Eigentümerstruktur ist international: Man kennt sich, und dennoch schafft die Größe der Grundstücke Distanz und Intimität. Das angebotene Grundstück mit einem fantastischen Meer- und Panoramablick misst 4.013 m² und hat eine leichte Hanglage.

Nach den aktuellen Bauvorschriften kann das Grundstück mit einem Einfamilienhaus mit Swimmingpool und einer maximalen Wohnfläche von 250 m² über zwei Geschosse zzgl. Keller bebaut werden. Die Urbanisation wird derzeit von „zona rustica" in „zona urbana" umgewandelt, zugleich werden einige Infrastrukturmaßnahmen ausgeführt. Voraussichtlich ab Frühjahr 2014 greifen dann neue Normativa, nach denen dann eine maximale Wohnfläche von 9 % = 361,17 m² erlaubt ist. Es steht zu erwarten, dass mit Rechtskraft der neuen Bauvorschriften die Preise deutlich anziehen werden.

Ref. 7001, P.: 780.000 € + 21 % IVA, Tel. 0034 – 971 – 695 255

TORRENOVA – Wohnung mit großer Terrasse in 1. Meereslinie

Die kleine, weiße, mediterrane Apartmentanlage mit nur 38 Wohnungen liegt auf einem terrassierten Grundstück in erster Meereslinie und hat einen direkten Meerzugang. Die Residenz hat im unteren Teil eine großzügige Gemeinschaftsterrasse mit Swimmingpool. Über eine Treppe gelangt man zum Badeplateau, von dem man direkt ins Meer springen kann. Eine wunderbar ruhige Wohnsituation am Meer – und dennoch befinden sich Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Lauflage. Auf dem Grundstück gibt es PKW-Stellplätze. Ein ideales Feriendomizil.

Die angebotene Wohnung liegt im 1. Stock und hat eine Wohnfläche von 86 m². Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Weiterhin gibt es eine 25 m² große Südterrasse, von der man einen atemberaubenden Meerblick genießen kann. Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet (Aluminium- und Kunststofffenster, teilweise Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Einbauküche mit allen elektrischen Geräten). Sie ist ansprechend möbliert und dekoriert.

Ref. 7091, P.: 350.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 86 : 2 : 2

COSTA D`EN BLANES – Mediterrane Villa mit traumhafter Aussicht

Costa d`en Blanes ist eine der beliebtesten Villenurbanisationen im Südwesten Mallorcas. Das erklärt sich insbesondere durch seine Nähe zum Nobelhafen Pto. Portals, dem Königlichen Golfplatz von Bendinat, der Metropole Palma und zu den internationalen Schulen. Die hier angebotene Villa thront auf einem 950 m² großen Grundstück und bietet einen traumhaften Blick auf das Meer. Die Villa ist umrahmt von einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem Swimmingpool (Solaranlage, Außendusche). Die Tiefgarage bietet Platz für 2 – 3 Fahrzeuge.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 330 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer mit Bädern en suite, Gästetoilette, Wirtschaftsraum und Technikraum. Sie ist sehr komfortabel ausgestattet (Kunststofffenster mit Doppelverglasung, elektrische Markisen, Teil-Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche mit Markengeräten, Solaranlage). Die Villa ist zudem sehr ansprechend möbliert und dekoriert. Optional kann eine Familiengolfaktie für die Golfplätze Santa Ponsa I, II und III hinzu erworben werden.

Ref. 7214, P.: 2.200.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 950 | m² : 330 | : 3 | : 3

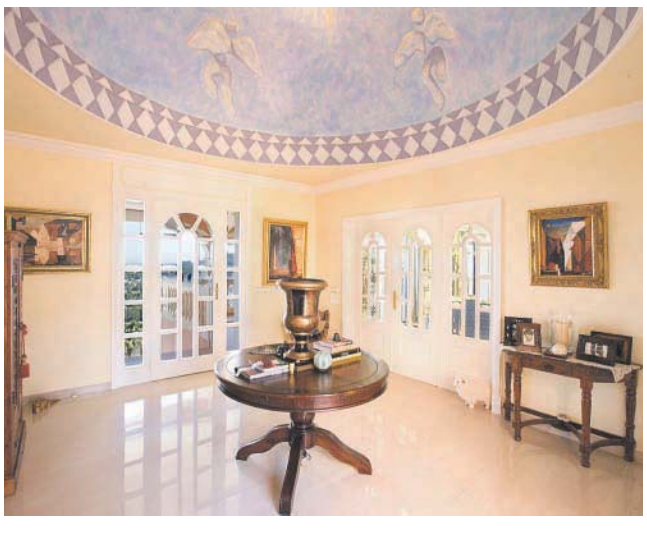
CONTINO
Deutscher Malerfachbetrieb

Beispiel für Aufwertung von Wohnraum mit Stuckprofilen

Hochwertige Maler- und Lackierarbeiten • Moderne Wandgestaltung
Exklusive Spachteltechnik • Fassadengestaltung • Vollwärmeschutz
Tapezierarbeiten • Feuchtigkeitsschäden - Sanierung

Tino Kroll

Tel./Fax +34 971 28 40 26 • Mobil: +34 671 25 36 87 • www.contino-mallorca.com • info@contino-mallorca.com



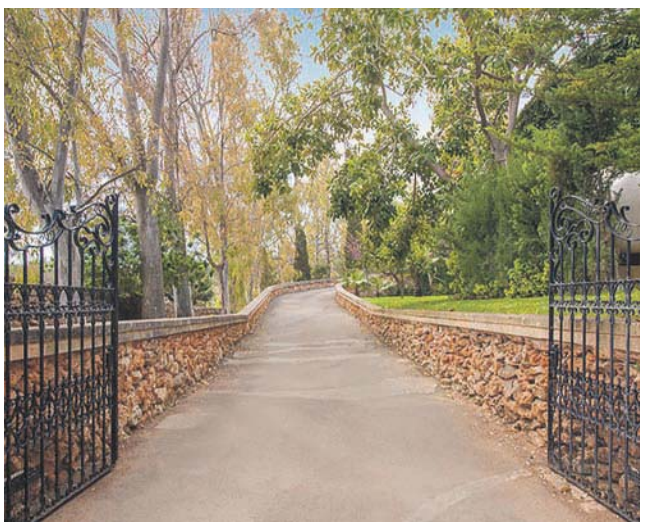
PALMA – SON VIDA
Außergewöhnliche Villa mit sensationellem Stadt- und Meerblick

Im exklusiven Umfeld der Golfplätze und Luxushotels thront diese aussergewöhnliche Villa auf einem 2.000 m² großen Grundstück und bietet einen unverbaubaren Panoramablick über die Bucht von Palma, die Kathedrale, das Schloss Bellver bis hinüber zur Playa de Palma. Einzigartig und atemberaubend. Ein mediterraner Garten, überdachte und freie Terrassen mit Swimmingpool und Barbecue bieten einladende Wohlfühlbereiche für alle Jahreszeiten. Im Erdgeschoss gibt es neben einer Doppelgarage einen Fitnessraum mit Meerblick-Sauna und Dusche, die Pool-Lounge mit integrierter Felswand, eine Bar und ein Duschbad sowie zahlreiches Nebengelass.

Die Luxusvilla hat eine Wohnfläche von 400 m². Der Zugang erfolgt über das Obergeschoss. Dort befinden sich das Wohn-/Esszimmer mit vorgelagerter Südterrasse, die große Küche mit Essecke und Zugang zum Patio mit Barbecue. Der Schlaftrakt hat das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite sowie drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder sowie Terrassen. Die Villa ist mit allem Komfort ausgestattet: Luxusküche mit Markengeräten, Gaszentralheizung, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Die außergewöhnliche Villa ist in vornehmer Eleganz mit hochwertigen Stoffen und Möbeln ausgestattet und wird auch den verwöhnten Interessenten überzeugen.

Ref. 6611, P.: 4.850.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 2.000 | m² : 400 | : 4 | : 4



PALMA – SON VIDA – Eindrucksvolle Villa in mediterranem 4.000 m² Parkgarten sowie zwei benachbarte Baugrundstücke – je 2.000 m²

Durch ein schmiedeeisernes Tor wird der Besucher über eine elegante, mit Natursteinmauern gesäumte Auffahrt durch den überwältigenden 4.000 m² großen Parkgarten zu dieser eindrucksvollen Villa mit Doppelgarage im noblen Son Vida geleitet. Der Park beeindruckt durch satt grüne Rasenflächen, Zypressen, Palmen und alten Baumbestand und den großen Swimmingpool. Zwei angrenzende Grundstücke mit je 2.000 m² sind im Kaufpreis enthalten und können getrennt verkauft, mit Gästehäusern bebaut werden oder zur Erweiterung des Parkgartens verwendet werden.

Die Villa auf nur einer Ebene hat eine Wohnfläche von 500 m². Im Hauptwohnbereich gibt es ein Wohn-/Esszimmer, das Hauptschlafzimmer mit kleinem Salon, Ankleide und Bad en suite, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern en suite sowie eine Küche. Das Gästeapartment verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Bad. Die Villa ist komfortabel ausgestattet. Sie stellt sowohl für private Nutzer als auch für Investoren ein attraktives Angebot dar, da nach einer zeitgemäßen Reformierung der Wert der Immobilie deutlich zu steigern ist und auch die beiden angrenzenden Baugrundstücke interessante Möglichkeiten bieten.

Ref. 7113, P.: 6.750.000 €, Tel. 0034 – 971 – 695 255

m² : 8.000 | m² : 498 | : 5 | : 4

beach
portals
Speziell für Sie
SPEZIALMENÜ:
2-Gänge, mittags 14.99€
oder abends 17.99€
inkl. Brot & Wasser
WEIHNACHTEN!
Party-Menü für Gruppen 29€ p.P., 3 Gänge
inkl. Brot, Wasser & Wein
Jeden Samstagabend: Insel-Dinner mit Tanz (nur mit Reservierung)
Romantische Candlelight-Dinners
Sonntag-Mittagstisch von 12:30 bis 17:00 Uhr
Monatlicher „Networking Supper Club“ und traditionelle „Coffee Mornings“
WiFi
Gute Parkmöglichkeiten
Perfekt für Familien, Freunde und Geschäftspartner
ÖFFNUNGSZEITEN IM WINTER
Dienstag bis Samstag 12:30 bis 15:30 Uhr
Donnerstag bis Samstag 19:30 bis 22:30 Uhr
Sonntag 12:30 bis 17:00 Uhr
Montags und im Januar geschlossen
* Menü-Angebote von Dienstags bis Samstags ab 13. Oktober bis 14. Mai, außer Weihnachten und Neujahr.
info@moodbeach.com | 971 676 456 | www.moodbeach.com
Mood Beach & Restaurant, Ctra Palma-Andratx km 11, Costa D’en Blanes, Calvia, Mallorca, Spain

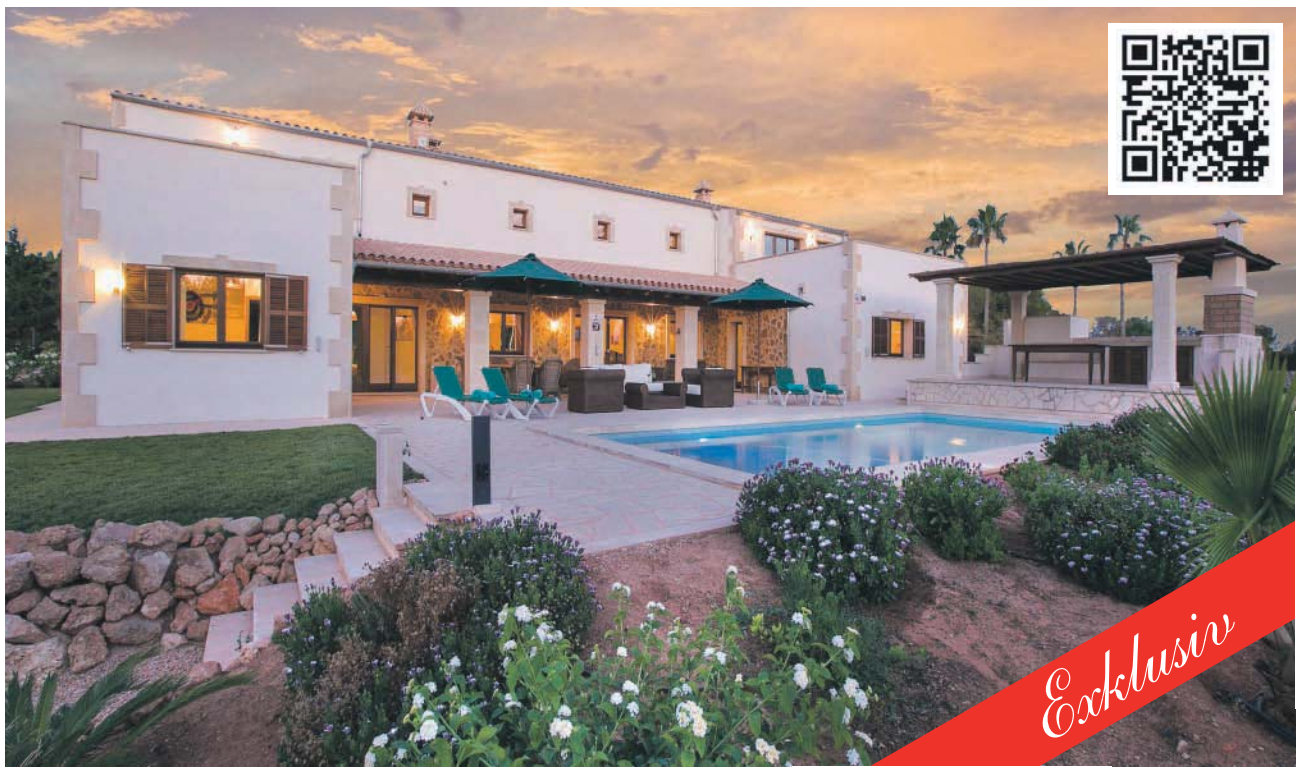
LLUCMAJOR
Eindrucksvolles „Castillo“ mit atemberaubender Weitsicht

Die Gemeinde Llucmajor ist in den letzten Jahren beim internationalen Publikum zu einer sehr begehrten Wohnlage geworden. Die Regierung hat in eine gute Infrastruktur investiert – ein gutes Straßennetz, alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Sport. Ein breiter Meeresstreifen und eine ländliche Idylle tun ein Übriges. In privilegierter, erhöhter Lage, die fantastische Panoramablicke über die Landschaft bis zum Meer bietet, liegt dieses Anwesen mit einem 17.000 m² großen Grundstück, das im Hausbereich als farbenprächtiger, mediterraner Garten mit Swimmingpool und Grillplatz angelegt, im Übrigen Natur belassen ist. Es wird durch eine repräsentative Auffahrt erschlossen.

Das Landhaus mit mächtigem Zinnenturm hat den Charakter eines kleinen Castillos und ist umgeben von großzügigen überdachten und freien Terrassen. Weiterhin gibt es eine 200 m² große Dachterrasse. Die Konstruktionsfläche beträgt 210 m² und teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche, 5 Schlafzimmer und 5 Bäder sowie ein Gästeapartment. Das Landhaus ist komfortabel (Gaszentralheizung, Klimaanlage, 3 Kamine, Einbauküche) ausgestattet und ansprechend dekoriert und eingerichtet.

Ref. 7338, P.: 1.950.000 €, Tel. 0034 – 971 – 66 29 29

m² : 17.000 | m² : 210 | : 5 | : 5



S'ARANJASSA
Beindruckende Villa im Landhausstil mit freiem Meer- und Panoramablick

Das kleine Dorf S'Aranjassa liegt im Gemeindegebiet von Palma und ist geprägt von stattlichen Villen und Landhäusern auf großzügigen Grundstücken. Dieses Umfeld und die Nähe zur Metropole und zum Meer machen S'Aranjassa zu einer begehrten Wohnlage. Die hier angebotene Villa im eleganten Landhausstil steht in einem 7.500 m² großen Parkgarten mit eindrucksvollen überdachten und freien Terrassen, einem großen Swimmingpool, Barbecue und einem Carport für mindestens drei PKW. Die Bewässerung des mediterranen Gartens erfolgt mittels eines eigenen Brunnens. Das Grundstück bietet einen wunderschönen Panoramablick auf die Bucht von Palma.

Die soeben im traditionellen Stil fertig gestellte Villa in bester Bau- und Ausstattungsqualität (Landhausküche, Ölzentralheizung, Holzfenster mit Doppelverglasung, Alarmanlage etc.) hat eine Wohnfläche von 500 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, Küche, sechs Schlafzimmer und fünf Bäder en suite sowie ein Gästeapartment mit Wohnzimmer, Küche, einem Schlafzimmer und ein Bad. Die Villa ist im eleganten Landhausstil dekoriert und eingerichtet und wird auch den sehr verwöhnten Interessenten überzeugen.

Ref. 7248, P.: 3.950.000 €, Tel. 0034 – 971 – 66 29 29

m² : 7.500 m² : 500 : 7 : 6

LLUCMAJOR – SA TORRE
Charmante Turmvilla mit Meerblick

Nur 20 Autominuten von Palma und in Golfplatznähe steht diese charmante Villa mit einem Natursteinturm auf einem 1.054 m² grossen Grundstück und bietet von allen Wohnebenen einen sehr schönen Landschafts- und Meerblick. Die Villa beeindruckt durch großzügige überdachte und freie Terrassenbereiche, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, einen Barbecue und einen mediterranen Garten. Zusätzlich gibt es eine Dachterrasse mit Königsblick. Die Villa eignet sich bestens auch als Zwei-Generationen-Haus, da sie über zwei Wohnungen mit separaten Eingängen verfügt.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 300 m². Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ein Wohn-/Esszimmer, eine offene Küche, zwei Schlafzimmer und ein Bad. Im Obergeschoss gibt es ein Wohn-/ Esszimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Die Wohnungen sind komfortabel ausgestattet (Marmor- und Fliesenböden, Holzbalkendecken, Holzfenster mit Doppelverglasung, HolzBlendläden, Ölzentralheizung, Einbauküche mit allen elektrischen Geräten, etc.). Ein ideales Haus auch für diejenigen, die gern Freunde einladen, aber jederzeit auch die Privatsphäre genießen möchten.

Ref. 6905, P.: 795.000 €, Tel. 0034 – 971 – 66 29 29

m² : 1.054 m² : 300 : 3 : 2

SANTA MARIA
Stilvolles Herrenhaus mit sensationellem Panorama-Rundblick

Das gibt`s nur einmal: In den hügeligen Ausläufern des Tramuntana-Gebirges, unweit von Santa Maria und nur 10 km von Palma entfernt, befindet sich dieses beeindruckende Anwesen, von dem man einen 360 Grad Panoramablick genießen kann. Der höchst anspruchsvolle Eigentümer hat gemeinsam mit dem königlichen Staats-Architekten Pepe Alcover aus dem Agrarland einen Reiterhof in traditioneller Form mit Stallungen, Koppeln, Springplatz, Sattel- und Futterkammer und Garagen, gestaltet – alles eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit sattgrünen Rasenflächen, Palmen, immer blühendem Buschwerk und Blumenrabatten und einem 444 m² (!) großen Swimmingpool.

Auf dem 67.533 m² großen Grundstück entstand ein Gebäudeensemble mit einer konstruierten Fläche von 1.579 m², und zwar in stilvoller, traditioneller Architektur und hochwertigen, authentischen Materialien, jedoch mit modernster, computergesteuerter Installations-, Haus- und Sicherheitstechnik. Neben dem Herrenhaus mit Aussichtsturm und den bezaubernden Patios umfasst der Gebäudekomplex einen separaten SPA-Bereich mit Indoorpool, Jacuzzi, Sauna, Dampfbad und Fitnessraum. Weiterhin gibt es 800 m² überdachte und freie Terrassen sowie einen Trakt mit Stallungen, Personal- und Nebenräumen. Ein Juwel aus dem High-End-Bereich.

Ref. 7224, P.: auf Anfrage, Tel. 0034 – 971 – 620 138

m² : 67.533 | m² : 1.579 | : 6 | : 5

CAMPOS – Mediterrane Finca mit Swimmingpool und Panoramablick

Das Landstädtchen Campos wurde vor gut 700 Jahren durch Jaime II. gegründet. Es ist eingebettet in eine landwirtschaftlich geprägte Region und bietet viele Geschäfte, Restaurants, Bars und einen Wochenmarkt. In nur 10 Autominuten ist der beliebte Naturstrand Es Trenc zu erreichen. Nur wenige Autominuten vom Ortskern entfernt liegt dieses Anwesen mit 14.205 m², die im nahen Hausbereich als mediterraner Garten mit eigenem Brunnen angelegt, im Übrigen Natur belassen sind. Überdachte und freie Terrassen, ein ansprechender Poolbereich und Barbecue bieten zu jeder Jahreszeit einladende Plätze.

Das im Jahre 2000 erbaute Landhaus hat eine Wohnfläche von 328 m² und bietet ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine amerikanische Küche, fünf Schlafzimmer, vier Badezimmer, ein Gäste-WC mit Dusche und einen Wirtschaftsraum mit Servierküche und Abstellraum. Weiterhin gibt es eine Doppelgarage. Die Finca ist sehr komfortabel ausgestattet, nämlich mit Ölzentralheizung, Kamin, Kunststofffenstern mit Doppelverglasung und PVC-Blendläden. Das Anwesen bietet einen herrlichen Panoramablick auf die umliegende Naturlandschaft.

Ref. 7288, P.: 1.300.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 14.205 | m² : 328 | : 5 | : 4

PORRERES – Großzügiges Dorfhaus mit Gästehaus und Pool

Der kleine Ort Porreres liegt in der „Kornkammer" der Insel und wurde im Jahre 1300 gegründet. Das Dorf bietet alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafes, Restaurants sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Das angebotene Dorfhaus liegt in zentraler, aber ruhiger Lage in einer Nebenstraße. Im Außenbereich des 448 m² großen Grundstücks gibt es einen gemütlichen, überdachten Essplatz, überdachte und freie Terrassen, einen Barbecue sowie einen 28 m² grossen Swimmingpool mit Wasserfall. Das Haus verfügt über drei separate Wohnbereiche mit insgesamt 392 m² Wohnfläche.

Im Haupthaus haben wir im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, eine Wohnküche mit Wirtschaftsraum und Speisekammer, ein Schlafzimmer und ein Bad. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Salons, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Gästehaus bietet ein Wohn-/Schlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, ein Bad und einen Billardraum. Die Wohnungen sind sehr komfortabel ausgestattet und verfügen über Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Aluminium-Blendläden, Ölzentralheizung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm und kalt, Kamin und eine Einbauküche.

Ref. 7227, P.: 785.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 448 | m² : 392 | : 5 | : 3

SON MACIA – Wunderschöne Finca mit Panoramablick

Wir stellen Ihnen heute eine repräsentative Finca in der Nähe von Son Macia/Manacor im Südosten der Insel vor.
Das Dorf Son Macia ist vom Massentourismus verschont geblieben. Obwohl es über eine optimale Anbindung durch die Schnellstraße Palma – Manacor verfügt, eignet sich die Region bestens für alle die Ruhe und Erholung suchen.
Den verwöhnten Kunden werden die Architektur und die hohe Qualität der Materialien überzeugen. Das Anwesen fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Das Haus wurde in 2004 neu gebaut. Großer Wert wurde auf Qualität und deutschen Baustandard gelegt. 3-fach sicherheitsverglaste Kunststofffenster, Ölzentralheizung, teilweise Fußbodenerwärmung sowie ein Heizkamin mit Glasscheibe runden die technische Ausstattung ab.
Das 21.000 m² große Grundstück ist im Hausbereich als mediterraner Garten, in den ein Pool eingebettet ist, angelegt. Es gibt sehr viele Olivenbäume und im Übrigen ist das Grundstück naturbelassen. Die Anlage wird mittels Beregnungsanlage über einen eigenen Brunnen bewässert.
Genießen Sie die traumhafte Aussicht über die Insel vom Kloster San Salvador von Felanitx bis in die Tramuntana.
Die komplett unterkellerte Finca hat eine Wohnfläche von 300 m² über 2 Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, Esszimmer, amerikanische Küche, Gäste WC, Schlafzimmer mit Bad en Suite, Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum. Das Obergeschoss verfügt über 2 weitere Schlafzimmer mit Bad en Suite. Auf beiden Wohnebenen gibt es überdachte und freie Terrassen. Das Landhaus ist höchst komfortabel ausgestattet.
Die Finca überzeugt durch ein ausgezeichnetes Preis-/Leistungsverhältnis und Energieklasse E.

Ref. 6777, P.: 1.390.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 21.000 | m² : 300 | : 3 | : 3

SANTANYI
Beeindruckendes Landhaus mit separatem Gästehaus

Der Südosten Mallorcas gewinnt immer mehr Freunde: Kleine authentische Fischer- und Hafendörfer, romantische Badebuchten, eine wunderschöne Landschaft und nicht zuletzt der zweimal wöchentlich stattfindende Markt in Santanyí üben eine starke Anziehungskraft aus. Zwischen den beliebten Dörfern Santanyí und Cas Concos wartet dieses Naturstein-Landhaus mit einem 16.000 m² großen Grundstück auf seine neuen Bewohner. Ein sehr schön angelegter Garten mit einer großen Poolterrasse, Barbecue, Carport sowie einladende überdachte und freie Terrassen sowie eine Dachterrasse kennzeichnen die Außenbereiche.

Das im Jahre 2004 erbaute Landhaus hat über zwei Etagen eine Konstruktionsfläche von 600 m². Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche sowie ein Apartment mit Wohn-/Esszimmer, kleiner Küche sowie zwei Schlafzimmern mit Bädern en suite. Im Obergeschoss liegen das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide und ein Büro. Weiterhin gibt es ein Gästehaus mit Wohnzimmer, kleiner Küche, zwei Schlafzimmern und einem Duschbad. Die Ausstattung vereint mediterrane Elemente (terracottafarbene Fliesen, Holzbalkendecken) und modernste Haustechnik (Fußbodenheizung – Öl, Teilklima, Einbauküche mit Markengeräten).

Ref. 6989, P.: 1.890.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 16.000 | m² : 600 | : 5 | : 4

FELANITX – Traditionelles Stadthaus mit Galerie

Das freundliche, malerische Städtchen Felanitx an der Ostküste Mallorcas ist sowohl eines der Zentren des mallorquinischen Weinbaus und der Glas- und Majolikaherstellung. Viele Geschäfte, Bars, Restaurants sowie der wöchentliche Markt ziehen viele internationale Besucher an. In diesem Umfeld ist ein guter Platz für das angebotene traditionelle Stadthaus, das derzeit kombiniert als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird und eine renommierte Galerie beherbergt. Die Immobilie eignet sich zum Beispiel auch bestens für eine gastronomische Nutzung.

Die Wohnfläche beträgt 170 m². Das Licht durchflutete Erdgeschoss sowie das Untergeschoss mit Gewölbedecke und Natursteinwänden dienen derzeit als großzügige Ausstellungsräume. Weiterhin gibt es im Erdgeschoss eine große Wohnküche, ein Büro und ein Duschbad. Im ersten Stock gibt es einen Salon, ein Schlafzimmer mit Bad und im zweiten Obergeschoss einen weiteren Wohnraum mit Zugang zur offenen Terrasse sowie ein Schlafzimmer. Zusätzlich gibt es einen Keller. Die Holzbalkendecken, die alten Fliesenböden und die Natursteinwände schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Ref. 7005, P.: 580.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 170 : 2 : 2

FELANITX – Charmantes Landhaus mit fantastischem Panoramablick

In ruhiger ländlicher Lage nahe des Dorfes Felanitx wartet dieses charmante Landhaus auf seine neuen Eigentümer. Es steht auf einem 12.429 m² großen Grundstück mit sattgrünen Rasenflächen, großzügigen Terrassen mit einem 72 m² großen Swimmingpool, einem blühenden Garten im nahen Hausbereich und altem Baumbestand mit Johannesbrot-, Mandel-, Oliven- und zahlreichen Obstbäumen. Ein Paradies auf Erden. Das Anwesen bietet einen wirklich spektakulären Blick über die herrliche Naturlandschaft und auf den Klosterberg San Salvador.

Das typisch mallorquinische Anwesen wurde 1999 kernsaniert und mit hochwertigen Materialien sowie modernster Haustechnik Energie sparend ausgebaut und ausgestattet. Es hat eine Wohnfläche von 332 m². Im Haupthaus gibt es ein Wohn-/Esszimmer, einen weiteren Salon, eine Küche, vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das Gästeapartment verfügt über einen Wohnraum mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Duschbad und eine große Terrasse. Ein lauschiger Vorplatz sowie einladende überdachte und freie Terrassen schaffen zu jeder Jahreszeit ein einzigartiges Ambiente.

Ref. 7277, P.: 980.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 12.429 m² : 332 : 5 : 3

ALQUERIA BLANCA – Einzigartige Natursteinfinca im Parkgarten

Das stimmungsvolle Dorf Alqueria Blanca ist auch bei internationalen Freunden Mallorcas höchst beliebt, was sich durch die Nähe zu dem Marktflecken Santanyí und zu den kleinen Badebuchten und den Hafenorten Cala d`Or und Porto Pedro erklärt. Hier wartet dieses einzigartige Natursteinlandhaus mit einem 19.857 m² großen Grundstück, von dem 5.000 m² als mediterraner Parkgarten angelegt sind und der übrige Teil Natur belassen ist. Einladende überdachte und freie Terrassen mit integriertem Swimmingpool und Poolhaus sowie Barbecue bieten zu jeder Jahreszeit sonnen- und schattenspendende Plätze.

Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 450 m² und eine Nutzfläche von 600 m², die sich aufteilt in ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, sechs Schlafzimmer und sieben Bäder einschließlich des 75 m² großen Gästeapartments. Vom ersten Stock des Hauses hat man sogar einen Meerblick. Das Landhaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Terracottaböden, Ölzentralheizung, Kamin, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Einbauküche, High-Speed-Internet, Solaranlage, 20 KW-Generator). Eine interessante Investition für die große Familie oder ein Leben mit Freunden.

Ref. 4942, P.: 1.680.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 19.857 | m² : 450 | : 6 | : 7

PORTO COLOM – Eindrucksvolles Landhaus mit sensationeller Sicht

Lage, Lage, Lage ….. dieses wichtigste Kriterium für die Wahl einer werthaltigen Immobilie trifft in besonderer Weise für diesen Landsitz im Südosten Mallorcas, nahe des malerischen Naturhafens Porto Colom und nur wenige Autominuten vom Golfplatz Vall d`Or entfernt, zu. Das 16.200 m² große Grundstück bietet eine sensationelle Sicht – auf der einen Seite bis zum Meer und den Hafen Porto Colom, auf der anderen Seite über die umliegende Naturlandschaft bis zum Klosterberg San Salvador. Im nahen Hausbereich ist das Grundstück als mediterraner Garten angelegt, im Übrigen Natur belassen.

Das elegante Landhaus mit Garage ist umgeben von weitläufigen überdachten und freien Terrassen, in die ein Swimmingpool integriert ist. Die Konstruktionsfläche beträgt 450 m² und teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer (80 m²) mit Empore, die als Büro dient, eine moderne Küche, ein Hauptschlafzimmer mit Badezimmer und Ankleide en suite, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern en suite und ein Gästeapartment im Untergeschoß mit Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer mit Kamin und Duschbad. Das Landhaus ist höchst komfortabel und in bester Qualität ausgestattet sowie anspruchsvoll möbliert und dekoriert.

Ref. 7103, P.: 1.750.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 16.200 | m² : 450 | : 4 | : 4

SANTANYI – Strandnahes Naturstein-Landhaus auf 21.000 m² Land

In der malerischen Bucht Cala Santanyi an der Südostküste Mallorcas steht dieses strandnahe Naturstein-Landhaus auf einem 21.000 m² grossen Grundstück. Um das Haus herum gibt es einen mediterran gestalteten, immer blühenden Parkgarten; im Übrigen ist das Grundstück Natur belassen. Überdachte und freie Terrassenbereiche sowie ein beheizbarer Swimmingpool bieten zu allen Jahreszeiten sonnige und schattige Wohlfühlbereiche. Im Tiefgeschoss gibt es eine Garage. Vom Turm und von der Dachterrasse hat man einen Blick aufs Meer, im Übrigen einen schönen Panoramablick.

Das großzügige Landhaus wurde im Jahre 2004 aufwendig renoviert und bietet eine Wohnfläche von 250 m². Der Hauptwohnbereich auf nur einer Ebene (rollstuhlgerecht) hat ein Wohn-/Esszimmer, eine amerikanische Küche sowie drei Schlafzimmer mit Bädern en suite. Der pitureske Turm kann als Büro genutzt werden. Das Landhaus ist in bester Qualität und höchst komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Doppelverglasung, Fußbodenheizung – Öl, zwei Kamine, Einbauschränke, Holzbalkendecken). Es überzeugt durch ein ausgezeichnetes Preis-/Leistungsverhältnis.

Ref. 5254, P.: 1.300.000 €, Tel. 0034 - 971 – 64 22 54

m² : 21.000 | m² : 250 | : 3 | : 3

SANTANYI – Individualisten-Finca in der Nähe eines Traumstrandes

Dieses außergewöhnliche Landhaus befindet sich im Südosten der Insel in unmittelbarer Nähe des Strandes und des Naturparks Mondrago. Das malerische Dorf Santanyi, wo Sie direkt am Marktplatz neben dem Rathaus das Büro von Minkner & Partner finden, und der Golfplatz Vall d'Or sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Das 7.000 m² große Gartengrundstück, das mit üppigen Palmen, altem Baumbestand, immer blühendem Buschwerk und mediterranen Pflanzen überzeugt, hat großzügige Terrassen und einen Swimmingpool und bietet damit zu jeder Jahreszeit einladende Erholungsmöglichkeiten.

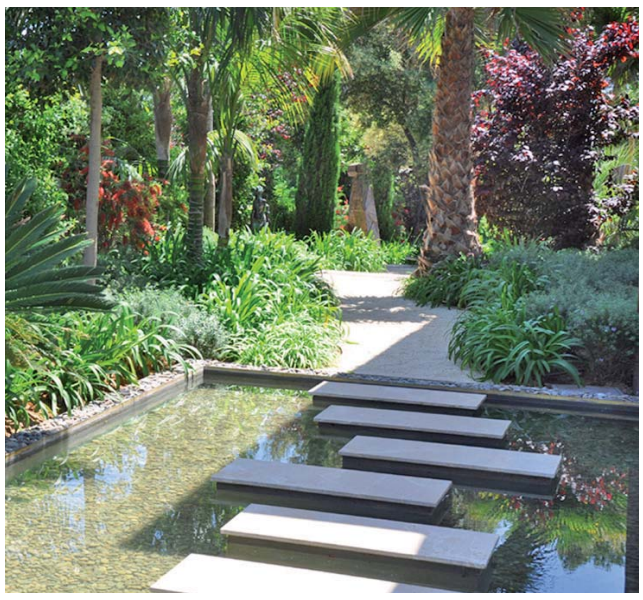
Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 300 m². Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn-/Esszimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Bad. Im Untergeschoss mit Zugang zum Swimmingpool gibt es ein separates Gästeapartment mit Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad und Dachterrasse. Das Landhaus ist komfortabel ausgestattet (u.a. Ölzentralheizung) und mit den individuellen Möbeln eines bekannten Künstlers eingerichtet.

Ref. 6957, P.: 1.250.000 €, Tel. 0034 – 971 – 64 22 54

m² : 7.000 | m² : 300 | : 7 | : 5

Bauen auf Mallorca - Aussenanlagen

Edith Minkner im Gespräch mit Architekt Lars Höhne



Welchen Stellenwert hat die Planung der Außenanlage in Ihrer Architektur?

Die Außenanlagen sind immer ein wesentlicher Teil der Planung, die Gewichtung fällt aber je nach Projekt sehr unterschiedlich aus. Für mich selbst sind verwobene Innen-Aussen-Bezüge selbstverständlich; ich bin in einem klassisch-modernen Haus mit offenem Grundriss und grossen Glasflächen aufgewachsen. Die Meister der Moderne aus jener Zeit sind immer mein Maß der Dinge für gute Architektur geblieben!

Was ist das Besondere der Landschaftsarchitektur auf Mallorca?

Hier finden sich seit jeher viele schöne oder nützliche Elemente wie schattige Innenhöfe, Eingangsbereiche mit Wasserspielen, Kräutergärten nahe der Küche, gedeckte Veranden und ‚Porches', oder Schattenkonstruktionen am Pool. Ein großer Teil des Lebens findet im Freien statt, aber die traditionelle Architektur wendet sich mehr nach innen und versteht Außenbereiche eher als zusätzliche Räume wie einen gedeckten Essplatz oder die Außenküche. Die moderne Architektur sucht mehr die Zonierung, fließende Übergänge mit klugen Bezügen in die nächsten räumlichen Ebenen, nicht mit starren Perspektiven sondern mit sich wandelnden Erlebnissen. Der besondere Reiz hier auf Mallorca besteht darin, Tradition und Moderne zu verbinden: einerseits ginge etwas verloren, wenn wir einfach nur große Glasflächen nach Mallorca brächten, andererseits wollen wir interessante und großzügige Übergänge gestalten.

Wo ist die Grenze zwischen Architektur und Landschaftsplanung?

Architekten sind Generalisten und wollen stets im Ganzen denken, aber wir benötigen für Pflanzungen den fachlichen Rat der Landschaftsarchitekten. Ziel ist, die Innen- und Außenräume gleichwertig gegenüber zu stellen. Aber die Außenanlage wandelt sich im Lauf des Jahres, sie verändert sich ständig und soll natürlich, fast zufällig wirken. Damit sie alle Anforderungen erfüllt muss sie ideal vorbereitet werden. Eine ‚vergessene' Gartenplanung - sei es aus Trägheit oder weil die Kosten nicht rechtzeitig berücksichtigt wurden – macht aus guter Architektur einen nur mittelmäßigen Gesamteindruck.

Wann ist die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner besonders gefragt?

Wichtig sind Außenplanungen meist bei ganz pragmatischen Fragen, wenn ein Steilhang abgefangen und bepflanzt werden soll oder Blickbeziehungen gelenkt werden müssen, als Sichtschutz oder um in der Umgebung etwas abzudecken, oder auch um das Bewässerungskonzept festzulegen. Wenn es darum geht wachsende Räume zu planen und schöne Details zu definieren kommt natürlich auch ein besonderes Vergnügen an der Arbeit dazu.

Mit wem arbeiten Sie auf Mallorca zusammen?

Auf Mallorca arbeiten einige sehr gute Landschaftsarchitekten. Wesentlich sind die frühe Einbeziehung der Fachplanung und eine gute Kommunikation weil für jedes Konzept zuerst eine gestalterische Sprache gefunden werden muss, damit wir gemeinsam zur richtigen Planung finden.

In letzter Zeit arbeiten wir gerne mit Tatjana von Griesheim, die zum Beispiel für die Außenanlage des neuen Hotels Son Claret in Es Capdella verantwortlich ist (www.tatjanavongriesheim.com). Wir schätzen ihren virtuosen Umgang mit Pflanzen und mögen besonders ihre Konzepte und Details mit Wasser und Stein. Wichtig ist, nicht nach Schema zu arbeiten sondern den Geist des Ortes zu erspüren, Bezüge sowohl in das Gebäude hinein als auch in das weite Umfeld zu erfassen.

Wo ist Ihr Lieblingsplatz im Garten?

Kommt auf den Zeitpunkt an! Siesta im Sommer unter dem Porche, Frühstück im Winter windgeschützt, abends im Herbst an einer von der Sonne aufgewärmten Trockenmauer. Und das ganze Jahr über blüht und duftet etwas... Eine gute Außenanlage ist in diesem schönen Klima eine echte und vor allem vielseitige Erweiterung eines Hauses und immer ein wichtiger Teil der Gesamtanlage.

Vielen Dank, Herr Höhne.

TH
TARRAGONA-HOEHNE
architekten

Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvià tel +34 971 138176 móvil +34 663 804920 Hoehne@th-A.com www.th-A.com

Expertenrat: Bauen mit Energieeffizienz

Traumimmobilien im Gespräch mit Architekt Oliver Borries

Architekt Oliver Borries, eingetragen in den Architektenkammern der Balearen und Berlin, lebt und arbeitet seit 9 Jahren auf Mallorca, auf der schönsten Insel Europas, wie er sagt. Er betreut überwiegend Auftraggeber aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, da diese Kunden Häuser wünschen, „die immer innen trocken sind und bleiben", was in gleicher Weise für neu erbaute oder umgebaute Häuser gilt. Schwerpunkt seiner Arbeit ist das „Bauen mit Energieeffizienz". Die Redaktion von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte die Möglichkeit, mit Oliver Borries das nachfolgende Gespräch zu führen.

Frage:
Seit dem 1. Juni 2013 müssen alle Häuser und Wohnungen, die verkauft, vermietet oder beworben werden, über ein Energiezertifikat verfügen. Ist das Thema „Bauen mit Energieeffizienz" ein neues Thema?

Antwort:
Keineswegs. Schon zu meiner Studienzeit gab es heftige Auseinandersetzungen um das Thema Ökologie contra Ökonomie. In Deutschland kennt man schon seit Jahrzehnten die Begriffe Niedrigenergiehaus (begrenzter Heizwärmebedarf), Passivhaus (kommt ohne konventionelle Heizung aus) und Plusenergiehaus (produziert mehr Energie als es verbraucht). Der Energiepass fußt auf einer EU-Richtlinie aus 2002, die Deutschland auch sofort angewandt hat. Spanien hat sich dazu allerdings 11 Jahre Zeit gelassen, und jetzt wird alles schnell und stümperhaft umgesetzt.

Frage:
Macht der Energiepass also keinen Sinn?

Antwort:
Natürlich macht er Sinn. Der Käufer oder Mieter kann aus dem Pass erkennen, ob die Immobilie energieeffizient ist oder nicht. Im Zertifikat wird der Energieverbrauch für den Wärme-, Kälte- und Lichtverbrauch angegeben. Noch wichtiger aber sind die Hinweise, auf welche Weise eine bessere Energieeffizienz zu erzielen ist. Und da kommt der Architekt ins Spiel. Bei Umbauten und Sanierungen gilt es, ein möglichst hohes Maß an Energieeinsparung zu erreichen.

Frage:
Aber doch wohl in gleicher Weise bei Neubauten:

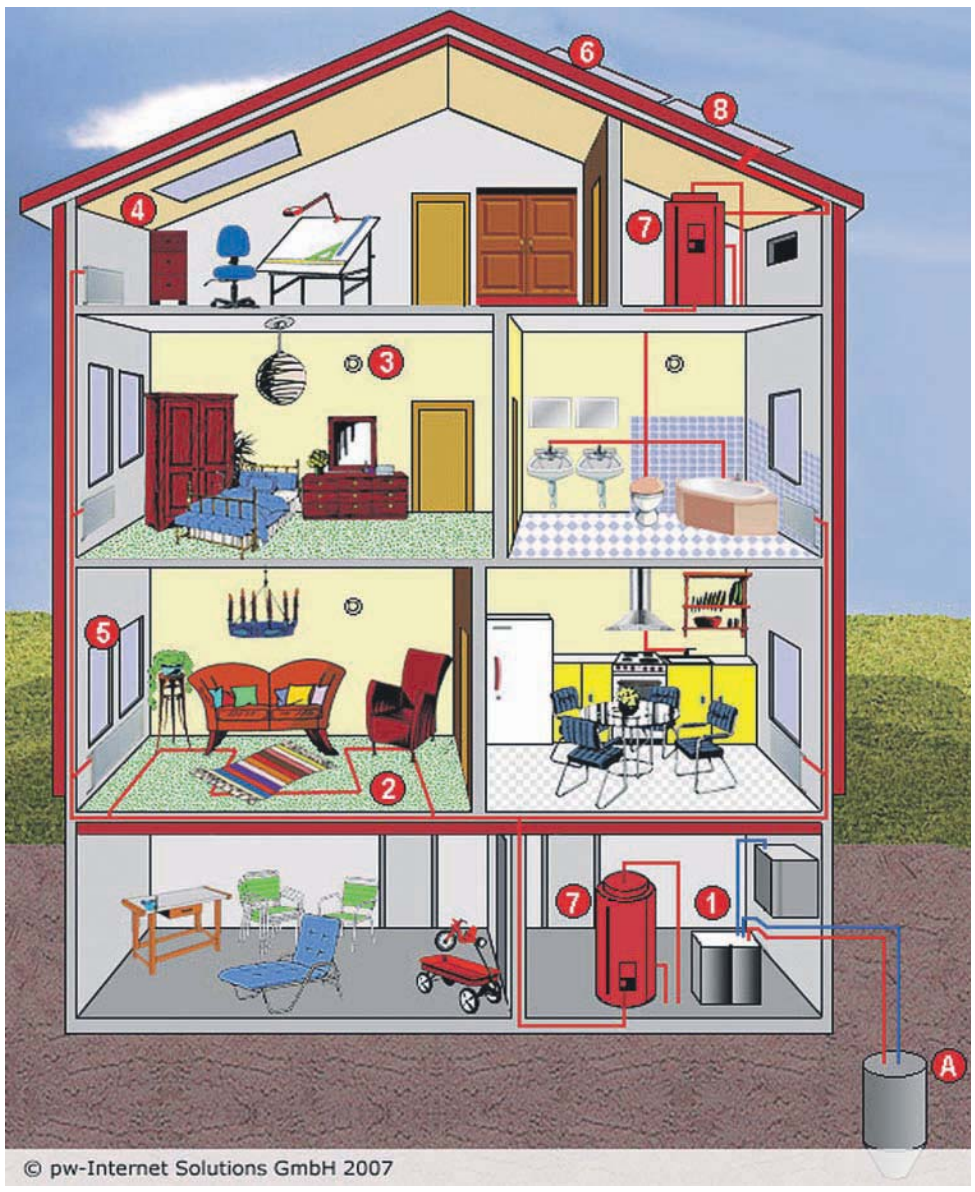
Antwort:
Genau das ist mein Schwerpunktthema. Bereits im frühen Stadium des Entwurfs und der Realisierung eines Bauprojekts kann der Architekt und Planer die größten Wirtschaftlichkeitseffekte erreichen. Dabei gilt es, die beste thermische Gebäudehülle zu kreieren, eine effiziente Heizungs- und Haustechnik einzubauen und insbesondere, erneuerbare Energien zu bevorzugen.

Frage:
Baustoffe. Welche bevorzugen Sie.

Antwort:
Die Auswahl an effizienten Baustoffen ist groß. Da ist zum Beispiel der Ziegel, der sich durch niedrige Energiekosten und hohe Dämmung auszeichnet. Er schafft zudem ein gesundes Raumklima. Weiter gibt es den Kalksandstein, der schalldämmend wirkt und die Feuchtigkeit reguliert. Viel wird auch mit Porenbeton – auch Gasbeton genannt, ein mineralischer Baustoff, der meist im Innenausbau Verwendung findet – gearbeitet. Natürlich hat auch Holz hervorragende Eigenschaften und ist äußerst ökologisch, jedoch nur dann, wenn es vor Ort zur Verfügung steht. Lange Transportwege sind kontraproduktiv im Sinne der Umwelt. Weiter gibt es heute hervorragende Dämmstoffe.

Frage:
Heizungs- und Haustechnik – was empfehlen Sie da Ihren Auftraggebern?

Antwort:
Das kann man nur generell beantworten, weil wir zum Beispiel beim „Bauen im Bestand" – also Umbaumaßnahmen – oft schon Gegebenheiten vorliegen, aus denen wir „das Beste machen müssen". Eine moderne Brennwerttechnik für Öl und Gas ist noch immer eine sehr wirtschaftliche Heiztechnik, da die modernen Brennwertkessel fast 100 % der eingesetzten Brennstoffe in Wärme umwandeln. Man kann diese Systeme noch mit einer Solartherme koppeln, nicht nur zur Erzeugung von Warmwasser, sondern auch zur Kosten sparenden Heizungsunterstützung. Die sicherlich umweltfreundlichste Wärmegewinnung erfolgt durch Wärmepumpen, die die Energie aus Erde, Luft und Wasser gewinnen. Und schließlich gibt es auch energieeffiziente Klima- und Lüftungsanlagen.



1. Wärmepumpe
2. Fußbodenheizung
3. Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
4. Dämmung des Hause
5. Wärmeschutzfenster
6. Solarthermische Anlage
7. Solarspeicher
8. Photovoltaikmodule

Frage:
Müsste nicht jeder Architekt, gleichviel ob Neubau oder Bauen im Bestand, mit diesen Themen und allen Neuerungen vertraut sein? Oder ist Bauen mit Energieeffizienz auf Mallorca noch ein Fremdwort?

Antwort:
Bedauerlicher Weise ja. Das hat gewiss in erster Linie mit der Ausbildung der spanischen Handwerker als auch der Architekten zu tun. Neue Werkstoffe und neue Techniken setzen sich nur sehr mühsam durch. Nehmen Sie nur die Nutzung der Solarenergie. Auf einer Sonneninsel wie Mallorca ein Muss! Es bedurfte aber erst einer gesetzlichen Verpflichtung für die Bauherren, einen Teil der Energie durch Solaranlagen zu erzeugen, bis die Solartechnik jetzt flächendeckend eingesetzt wurde – und das nicht immer nach den neuesten Standards. Und bei den in Spanien "ausgebildeten" Architekten, insbesondere den älteren, stelle ich immer wieder fest, dass sie die Planung der Haustechnik ganz den beauftragten Handwerksunternehmen überlassen, „da die davon sowieso mehr verstünden", was aber oft nicht der Fall ist. Ich kann deshalb jedem Bauherren nur raten, sich vor Auftragserteilung zu erkundigen, welche Kenntnisse und Erfahrungen der Architekt zum Thema „Bauen mit Energieeffizienz" hat.

Traumimmobilien: Herr Borries, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Oliver Borries
Arquitecto / Architekt (FH)
Calle Cataluña, 5A, 2ºB
E - 07011 Palma de Mallorca
Tel.: +34 971 280 710
Mobil: +34 647 513 060

ob@architekt-mallorca-borries.com
www. architekt-mallorca-borries.com

Das umfangreiche Tätigkeitsfeld des Immobilien-Gutachters

von Lilo Geiger, Dipl. Sachverständige DIA – Alicante und Palma de Mallorca

Wer auf Mallorca eine Immobilie erwirbt oder besitzt, will diese mit seiner Familie in den Ferien oder als Dauerwohnsitz in Ruhe genießen. Bisweilen gibt es Störungen dieses Genusses, z.B. bei Bauschäden, Ehescheidungen, Erbauseinandersetzungen, Finanzierungsproblemen und Vollstreckungen, die nicht ohne die Hilfe von ausgewiesenen Experten gelöst werden können. Häufig ist die Mitwirkung und der Rat eines Immobilien-Sachverständigen gefragt. Um den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN einen Einblick in die Arbeit als Immobilien-Sachverständige zu geben, will ich mit diesem Beitrag einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsfeld des Immobilien-Gutachters geben.

Wertgutachten

Naturgemäß liegt der Schwerpunkt der Arbeit des Immobilien-Sachverständigen in der Erstellung von Wertgutachten. Das beginnt schon in der frühen Phase der Verkaufs- und Kaufentscheidung. Der Verkäufer will wissen, was seine Immobilie wert ist, mit welchem Preis er an den Markt gehen soll. Und der Käufer will wissen, ob die Immobilie, die ihn interessiert, den Preis wert ist, der verlangt wird. Dazu ist im Rahmen des Objekt-Checking ein ganzer Fragenkatalog abzuarbeiten: Wie ist die Grundbuchsituation? Welche Belastungen gibt es? Gibt es amtliche Maßnahmen gegen die Immobilie? Sind alle Gebäudeteile legal? Ist das Grundstück voll erschlossen, welche Maßnahmen stehen an?

Will der Käufer den Kaufpreis oder einen Teil davon finanzieren, wird ebenfalls für die finanzierende Bank ein Wertgutachten verlangt. Aufgrund der derzeit sehr hohen spanischen und sehr niedrigen deutschen Hypothekenzinsen finanzieren viele deutsche Käufer mit einer deutschen Bank, die dann gern einen Immobilien-Sachverständigen mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt, der nach deutschen und spanischen Standards arbeitet.

Häufig wird auch von Gerichten im In- und Ausland ein Immobilien-Wertgutachten in Auftrag gegeben, z.B. bei Erbstreitigkeiten, in Scheidungsverfahren, bei Vollstreckungen und Versteigerungen oder bei der Übertragung einer Immobilie in das Betriebsvermögen einer Gesellschaft.

Ermittlung von Baumängeln und Schäden

Die Gutachtertätigkeit beschränkt sich nicht nur auf die Bewertung von Grundstücken, Gebäuden oder Außenanlagen. Häufig wird auch ein Gutachten benötigt, wenn es um Baumängel oder Bauschäden geht. Da gibt es Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, aufgrund von undichten Dächern und beschädigten Rohrleitungen und mangelhafte Bauausführung. Der Sachverständige kann Lösungen aufzeigen und spricht auch mit Handwerksbetrieben und Versicherungen. Durch unsere lange Berufserfahrung, verfügen wir auch über ein Netzwerk von Fachleuten aus allen Gewerken, die nach besten aktuellen Standards und qualifiziertem Personal dem Bauherrn und Eigentümer zur Seite stehen.

Rechtliche Überprüfung der Immobilie und Legalisierungen

In Spanien kommt es häufig vor, dass die Angaben im Grundbuch und die Eintragungen im Kataster voneinander abweichen. Das liegt zum einen daran, dass das Kataster eine völlig andere Funktion in Spanien hat als in Deutschland und Grundbuch und Kataster erst seit 2002 mäßig miteinander kommunizieren, zum anderen daran, dass in Spanien viele Gebäude und Gebäudeteile – besonders im ländlichen Bereich – ohne Baugenehmigung errichtet und folglich auch nicht von den zuständigen Baubehörden abgenommen wurden. Diese Immobilien verfügen damit auch nicht über die notwendige Bewohnbarkeitsbescheinigung. Das kann für den gutgläubigen Käufer im Ergebnis sehr teuer werden. Und vieles kann letztendlich auch nicht mit Geld (Kosten für nachträgliche Genehmigung, Strafzahlungen) geregelt werden; oft müssen Gebäude oder Gebäudeteile sogar abgerissen werden. Ein Beispiel dafür ist die Finca des Ex-Tennisstars Boris Becker, der die Hälfte seines Gebäudes abreißen und einige Hunderttausend Euro Strafe zahlen musste.

Deshalb ist die Begleitung einer Kaufentscheidung durch einen Immobilien-Gutachter immer anzuraten. Wurde vom Sachverständigen festgestellt, dass die Immobilie Rechtsmängel hat, wird geprüft, ob die nicht eingetragenen Gebäude(teile) nachträglich legalisiert werden können, ob sie möglicherweise Bestandsschutz genießen oder die Gefahr einer Abrissverfügung droht. Ein äußerst komplexes Thema. Oft kann ein Sachverständiger auch scheinbar aussichtslose Fragestellungen lösen.

Zu meiner Person

Ich bin seit 1999 in Spanien ansässig und seitdem in der spanischen Immobilienbranche tätig. Ich kenne Theorie und Praxis, da ich einige Zeit auch eine eigene Makler- und Bauträgerfirma hatte. Seit 2007 bin ich in Spanien als Gerichtsgutachterin zugelassen und seit 2009 - nach bestandener Prüfung - Mitglied im deutschen Berufsfachverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen. Ich bin bei allen spanischen und deutschen Gerichten zugelassen und anerkannt.

Lilo Geiger
Dipl. Immobilien-Sachverständige
G&G Sachverständigen und Servicebüro

C / Catalunia 5A 2B
ES 07011 Palma de Mallorca - Balearen
Tel: +34 971 461 210 - Mobil: +34 610 453 709
lilogeiger@web.de • www.immobiliengutachter-spanien.de

Energiepass: ab 1. Juni 2013 ist er in Spanien obligatorisch bei Verkauf, Vermietung und Bewerbung von Immobilien

Bereits 2002 hatte das Europäische Parlament in Erfüllung des Kyoto-Protokolls eine Richtlinie zur Steigerung der Energieeffizienz (2002/91/CE) erlassen, nach der die Mitgliedsstaaten in nationalen Gesetzen festschreiben müssen, dass bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden und Wohnungen vom Verkäufer / Vermieter ein Energiepass vorzulegen ist. Wenn auch spät, so hat Spanien diese Verpflichtung mit dem Königlichen Dekret RD 235/2013 im April dieses Jahres erfüllt.

Das Gesetz verpflichtet den Verkäufer / Vermieter eines Hauses oder einer Wohnung, bei Verkauf / Vermietung dem Käufer / Mieter einen Energiepass zu übergeben, dem der Käufer / Mieter entnehmen kann, wie energieeffizient die Immobilie ist. Diese Verpflichtung gilt ab 1. Juni 2013. Verstößt der Verkäufer / Vermieter gegen diese Pflicht, drohen empfindliche Bußgelder nach Art. 51 des Verbraucherschutzgesetzes (RDL 1/2007).

Ähnlich wie dies bereits für Haushaltsgeräte vorgeschrieben ist, gibt es Energieeffiziensstufen von grün bis rot (A – G), mittels derer man schnell erkennen kann, ob die Immobilie energieeffizient ist oder nicht. Die Energiestufe A (dunkelgrün) kann z.B. 85 % effizienter sein als die Energiestufe G (dunkelrot). Der Energieverbrauch wird im Zertifikat für den Wärme-, Kälte- und Lichtverbrauch angegeben, wobei sich die Klassifizierung A – G am CO2-Ausstoß orientiert.

Neben der Angabe der Energieeffizienz enthält das Zertifikat auch Aussagen, wie und mit welcher Wirkung die nächste und übernächste Klassifizierung zu erreichen ist. Mittelfristig wird – so jedenfalls der politische Wille – ein Wettbewerb um die beste Energieeffizienz bei Gebäuden zwischen den Immobilienanbietern entstehen. Der Energiepass bietet in diesem Sinne eine wichtige Grundlage und Entscheidungshilfe bei anstehenden Sanierungen oder energiebezogenen baulichen oder anlagentechnischen Modernisierungen. Mit der Einführung des „Codigo Tecnico de Edificacion" CTE 2006 wurde bereits bei allen Neubauten Pflicht, mit dem Bauantrag ein Energiezertifikat auszustellen. Ab dem 29.09.2006 war dessen Vorlage zwingender Teil der Baugenehmigung. Wenn also Ihre Immobilie nach dem 29.09.2006 genehmigt wurde, wenden Sie sich bitte an Ihren Architekten, sollten Ihnen der Energiepass nicht übergeben worden sein. Das spanische Industrieministerium geht übrigens davon aus, dass 80 % der vor 2006 gebauten Häuser eine Energieeffizienz auf dem untersten Level „G" haben.

Der Energiepass ist 10 Jahre gültig und kann von Architekten, technischen Architekten (Aparejadores) und berechtigten Ingenieuren ausgestellt werden.

Wenn Sie also Ihr Haus oder Ihre Wohnung demnächst verkaufen oder vermieten wollen, sollten Sie sich umgehend einen Energiepass für Ihre Immobilie ausstellen lassen. Um Ihnen dies zu erleichtern, haben wir das Team von CEMallorca, ein Zusammenschluss von national und international tätigen Baufachleuten mit umfassender Erfahrung bei Neubau, Sanierung und gutachterlicher Tätigkeit, gewinnen können, für die Immobilie unsere Kunden und anderer Interessierter, einen Energiepass zu erstellen. CEMallorca steht für gewissenhaft und mit Sachverstand erarbeitete Gutachten und Zertifikate, denn auch für einen Energieausweis gilt: Je exakter und umfangreicher die Daten Ihrer Immobilie erfasst werden, desto besser kann sie bewertet werden. Und ….. je besser die Energieeffizienzstufe, desto besser die Chancen, für Ihre Immobilie einen Käufer / Mieter zu finden, der auch einen angemessenen Preis zahlt.

Minkner & Partner empfiehlt Ihnen, sich – sollten Sie zu dem angesprochenen Personenkreis gehören – mit dem Zertifizierungsbüro unseres Vertrauens CE MALLORCA – in Verbindung zu setzen.

CEmallorca
Zertifizierungsagentur für Energieausweise
www.cemallorca.com
CERTIMallorca, Grupo DUREVA
Joan Rosselo de son Fortesa, 1
07004 Palma de Mallorca
certimallorca@gmail.com

ce Mallorca
Certificación Energética

Mallorcar® Autotransporte von Ernst Mohrmann

Kundenzufriedenheit, Zuverlässigkeit und eine einfache Abwicklung für den Kunden sind der Motor des Erfolgs für einen Service, welcher auf Mallorca seines gleichen sucht. Seit 5 Jahren gibt es die direkte Linie des Mallorcar®-Express der Firma Ernst Mohrmann aus dem hessischen Groß-Gerau, welcher wöchentlich Fahrzeuge zwischen Deutschland und Mallorca transportiert. Der Service Mallorcar®, ein Service speziell für Privatkunden, entwickelte sich in den letzten Jahren stetig weiter und wurde sukzessive ausgebaut. Man muss die Messlatte hoch hängen, um auf diesem Markt Erfolg zu haben. Das versteht Mohrmann vom ersten Tag an.

Bundesweite Abholung an der Haustür des Kunden, 24 Stunden Übergabe am Flughafen in Palma, Kooperationen mit allen großen Parkplatzanbietern auf der Insel. Feste Fahrpläne und Termineinhaltung sind nur ein Teil der wichtigsten Qualitätsmerkmale von Mohrmann.

Für diesen Service steht die Marke Mallorcar®, unverwechselbar und sicher. Viele versuchen es am Markt, müssen aber schnell feststellen, dass man an einer so starken Marke nicht vorbei kommt. Die Kunden verlangen diesen Service.

„Wir haben die nötige Auslastung und können die Termine einhalten, welche wir versprechen und müssen keine Kunden vertrösten, weil der LKW nicht voll wurde", erklärt Tom v.Trotha, Prokurist der Ernst Mohrmann GmbH. „Bei uns melden sich immer wieder verzweifelte Kunden, die einen Transport bei einem Mitbewerber gebucht hatten und jetzt seit Wochen auf ihr Fahrzeug warten. In der Regel können wir auf Grund unserer täglichen Abfahrten sofort reagieren und das Fahrzeug ist innerhalb weniger Tage am vereinbarten Ziel."

„Wir sind spezialisiert auf Fahrzeugtransporte und dies sieht man auch an unseren niedrigen Schadensquoten. Uns erreichen Geschichten, bei denen Fahrzeuge auf LKW´s verladen wurden, die nicht für Fahrzeugtransporte geeignet sind. Das gibt es bei uns nicht. Wir haben außerdem mit Fachleuten von Versicherung und Verkehrsgenossenschaften daran gearbeitet und unsere Fahrer speziell auf Fahrzeugtransporte geschult, um Schäden an Fahrzeugen zu vermeiden", erklärt Detlef Oehlert, Disponent und Verantwortlicher für Qualitätssicherung. „Dennoch bieten wir neben der gesetzlichen Haftung weitere Möglichkeiten, zum Beispiel den Abschluss einer Zusatzversicherung, um bei sehr hochwertigen Fahrzeugen nicht die Gefahr einer Haftungslücke zu haben und auch im unangenehmen seltenen Fall eines Schadens den Kunden zufrieden stellen zu können".
Denn die beste Werbung sind zufriedene Kunden und das spricht sich auf der Insel rum. Parkplatzanbieter, Werkstätten, Automobilclubs und Privatpersonen empfehlen immer wieder Mallorcar® eine Marke der Ernst Mohrmann GmbH.

Ausfahrt von der Fähre. Foto Mallorcar®

Weitere Informationen erhalten sie unter www.mallorcar-express.com oder unter Tel. 0049 6152-9276736. Es lohnt sich auch auf der Facebookseite von Mohrmann unter www.facebook.com/Mallorca.Express vorbei zu sehen, denn dort werden regelmäßig Rabattaktionen und Gewinnspiele mit Gutscheinverlosungen angeboten.

Ernst Mohrmann GmbH
St.-Florian-Str. 4 - 64521 Groß-Gerau
Tel: +49 (0) 61 52 9 27 67 36
Fax: +49 (0) 61 52 9 27 67 37
dispo@mallorcar-express.com
www.mallorcar-express.com

Mallorcar®
Autotransporte
www.mallorcar-express.com

Knebel Infrarot-Flachheizung

Werksvertretung auf Mallorca!

Jetzt hat auch eine moderne Heizungstechnik auf Mallorca Einzug gehalten, die Infrarot-Flachheizung. Die Infrarot-Wärmestrahlung funktioniert nach einem ganz natürlichen Prinzip, nämlich dem der Sonne. Infrarotstrahlen haben die Eigenschaft, nicht die Luft, sondern alle im Raum befindlichen Gegenstände zu erwärmen, also auch den menschlichen Körper, die Möbel und die Wände. Diese geben die Wärme an die Umgebung ab und sorgen für eine angenehme Raumtemperatur. Es entsteht ein Wärmespeichereffekt, denn die Wärme wird im gesamten Raum gespeichert. Eine Knebel Infrarot-Flachheizung ist flacher als ein LCD Fernseher.

Die Infrarot Flachheizung gibt es als Bildheizung, als Spiegel, als weiße Platte (wie eine Rauhfasertapete) oder als Platte weiß lackiert, rahmenlos, oder mit Aluminium Rahmen in verschiedenen Farben. Als „Bild"- Heizung gibt es hunderte von Motiven, oder Ihr eigenes Wunschmotiv. Sie brauchen nur eine Steckdose. Infrarot Flachheizungen sind in der Anschaffung um 50-60% günstiger als eine Öl- oder Gasheizung. Im Verbrauch liegen sie auch bis zu 50% niedriger als andere Heizungsarten. Besonders im gastronomischen Bereich (wie Terrassen) sind sie sehr effizient und auch hier wesentlich günstiger im Verbrauch wie ein Heizpilz oder ein Gasofen. Infrarotheizungen sind wartungsfrei und haben eine unbeschränkte Lebensdauer.

Wir beraten Sie gerne und machen Ihnen vor Ort ein Angebot, oder Sie vereinbaren einen Termin in unserem Studio um sich von der Wärme einer Bildheizung zu überzeugen. Informieren Sie sich unter:

knebel infrarot-flachheizung.de

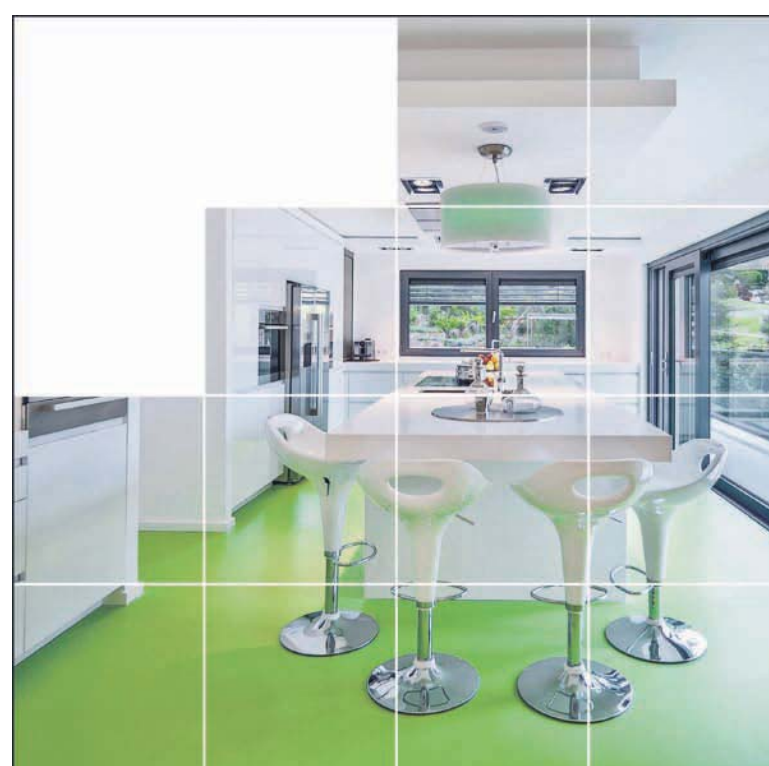
Wolfgang Müller (Innenarchitekt)

Knebel Infrarot-Flachheizungen
Werksvertretung Mallorca, Inhaber Wolfgang Müller
C./ de Santa Ponsa 2 - ES 07183 Costa de la Calma
Tel. (+34) 618 152 150 o. (+34) 609 628 416
mllerw@aoll.com

Studio: Costa de la Calma

REPSOL
DISGASOIL
Heizöl - Heating oil - Gasoleo Calefación
ZUVERLÄSSIG,
PÜNKTLICH,
PREISWERT!
Ihr Heizöllieferant auf ganz Mallorca!

DISGASOIL S.L.
Santanyi – Palme de Mallorca
Tel.: 971 163 320 - Fax: 971 163 114
disgasoil@disgasoil.com



Tel.: +34 971 699 739
info@heinrich-schmid.es
www.heinrich-schmid.es

Heinrich Schmid®
Maler Ausbauer Dienstleister
HS

Auf und mit P&S – Bau können Sie bauen Ihr deutscher Baufachbetrieb auf Mallorca

von Erich Sterk

Wenn man abends bei einem guten Glas Wein zusammen sitzt und „Bauen auf Mallorca" zum Thema wird, hat jeder seine ganz eigenen Erfahrungen beizutragen: Manche haben mit viel Freude und ganz entspannt sich ihren Lebenstraum verwirklicht, für andere wurde der Traum zum Albtraum. Wie immer im Leben: es kommt auf den richtigen Partner an. Beim Bauen auf Mallorca gibt es für viele zunächst ein sprachliches Problem. Wenn sich Auftraggeber und Auftragnehmer schon sprachlich nicht verstehen, ist es nicht verwunderlich, dass Missverständnisse Fehler in der Ausführung zur Folge haben. Weiter gibt es oft falsche Erwartungen an die Qualifikation des spanischen Unternehmers. Da es in Spanien keine Ausbildungsberufe, kein duales Ausbildungssystem mit Berufsschule, Lehrzeit und Abschlussprüfungen gibt, entspricht die Qualität oft nicht den aus Deutschland bekannten Standards. Und schließlich können viele deutsche Auftraggeber mit dem freundlichen „mañana, mañana" nicht zurecht kommen.

vorher

nachher

All diese waren Gründe für den deutschen Bauunternehmer Erich Sterk, in Santa Ponsa seinen Baufachbetrieb P&S – Bau zu etablieren. Das Unternehmen hat sich als Spezialist für Aus- und Umbau sowie für die Sanierung von Altbauten und alle damit zusammen hängenden Arbeiten einen guten Ruf erworben – und nicht nur bei deutschen Auftraggebern! P&S – Bau führt sowohl Reparaturen, wie z.B. das Auswechseln einer beschädigten Fliese, als auch große Bauvorhaben, wie z.B. Kernsanierungen ganzer Gebäude aus.

Vor der Auftragsannahme steht zunächst die Beratung. Die spezialisierten Facharbeiter von P&S – Bau erkennen schnell die Probleme, aber genauso schnell finden sie auch die praktikabelste und kostengünstigste Lösung. Präzise Kostenvoranschläge, pünktliche und ordnungsgemäße Ausführung und korrekte Abrechnung – das sind die guten deutschen Handwerkstugenden, denen sich P&S – Bau verpflichtet fühlt.

P&S – Bau übernimmt bei größeren Bauvorhaben auch die Koordinierung und Überwachung verschiedener anderer Gewerke. Dazu hat sich Erich Sterk in den vielen Jahren auf Mallorca ein Netzwerk verlässlicher Partnerbetriebe aufgebaut. Darüber hinaus beraten die Experten von P&S – Bau auch fachkundig, wenn es darum geht, bei einer Investitionsentscheidung den Zustand eines Gebäudes zu beurteilen. Und schließlich bietet P&S – Bau auch die Verwaltung, Betreuung und Pflege von Immobilien – auch in Abwesenheit des Eigentümers – an. Also: ein komplettes Angebot für alle Fragen rund um das Thema „Bauen auf Mallorca".

P&S Mallorca

P&S Bauunternehmen
Sonja Post & Erich Sterk
Via del Port, 17,
ES-07180 Santa Ponsa
Telefon/Fax +34 971 695 885
Mobil +34 648 260 522
info@psbau.com
www.psbau.com

SONDER–UMTAUSCH–AKTION VON CRELUZ:
AUS ALT MACH NEU!
Für jede bei uns erworbene Infrarotheizung, erhalten sie 20 Euro „Umweltprämie" für Ihren alten Heizkörper. Informieren Sie sich unter: Tel 971 137 013 oder info@creluz.com

creluz balear
Grupo Belz & Partner

Innovative Heiztechnologie
mit Infrarotwärme...

... denn die Vorteile liegen auf der Hand:
> ökonomisch & effizient
> ästhetisch & elegant
> einfache Installation & extrem langlebig
> wartungs- & verbrauchsarm
> behagliche Wärme & gesunde Raumluft
> beugt feuchten Wänden & Schimmelbildung vor

Kontaktieren Sie uns und lassen Sie sich kostenlos & umfangreich von unserem Experten-Team beraten. Wir freuen uns auf Sie.

creluz balear Grupo Belz & Partner Avenida Juan Carlos 1, N° 31 A 07150 Andratx Mallorca Tel +34 971 137 013 info@creluz.com **www.creluz.com**

BONDIAN LIVING STORE

Exklusive Möbel und Wohn-Accessoires im Palma-Showroom

Palma hat eine neue erste Adresse für Interior-Design-Projekte, exklusive Möbel und Dekorationen. In einem Altstadtpalast in der Carrer Can Veri haben die Macher von BONDIAN LIVING, Patrick Wünsche und Diana Huete, auf einer Ausstellungsfläche von 400 m² mit eigenem Patio einen exclusiven Showroom eröffnet, in dem der Kunde Wohnideen und Home-Accessories anschauen und fach- und sachkundige Beratung erhalten kann.

Alles begann 2004 mit einem Innenarchitekturstudio in Madrid, das sehr schnell als Geheimadresse für exklusives Wohnen gehandelt wurde. Zu den Kunden gehören die spanische Lifestyle-Ikone Isabel Preysler, ihre Tochter Tamara Falco und der argentinische Fußballspieler Sergio Aguero. Durch diese langjährige, erfolgreiche Tätigkeit haben Diana Huete und Patrick Wünsche mit ihrem Team Referenzen aus Madrid und New York, wo sie schwerpunktmäßig große Interior-Design-Projekte entwickelt und realisiert haben.

Und nun der Showroom in Palma: Hier ist von den Kunden überwiegend der Beach & Country-Stil gefragt: frische und helle Töne. Designer-Möbel im Shabby-Look, Kerzen, Krüge und eine internationale Auswahl an Stoffen. BONDIAN LIVING führt die großen Namen der Stoffwelt: Dominique Kieffer, C & C Milano und Designers Guild.

Übrigens: BONDIAN LIVING liefert europaweit. Die deutschen Kunden werden aber bald Gelegenheit haben, die Wohnwelt von BONDIAN LIVING auch in Deutschland zu erleben, denn schon ist der nächste Showroom geplant; er soll demnächst in Hamburg eröffnet werden.

BONDIAN LIVING STORE
C./ Can Veri, 5 - ES 07001 Palma de Mallorca
Tel. (+34) 971 425 180
Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag von 10.00 - 20.00 Uhr
Samstag von 10.00 - 19.00 Uhr
info@bondianliving.com
www.bondianliving.com

BONDIAN
LIVING STORE

Mit Kreativität, Leidenschaft und Professionalität
Die Universalisten von Createam stellen sich vor

Thomas Perlitschke kann sich kaum einen schöneren Beruf vorstellen. Seit 20 Jahren lebt und arbeitet er mit seinem Unternehmen CREATEAM – Interieur Design auf Mallorca. Er arbeitet mit Leidenschaft mit dem Werkstoff Holz. Kein anderes Material kommt seinen verantwortungsbewussten ökologischen Vorstellungen so nahe wie der nachwachsende Rohstoff Holz, der langfristig zur Verfügung steht, solange die Wälder nachhaltig bewirtschaftet werden. Holz ist ein natürlicher Baustoff, der keine Schadstoffe emitiert und dadurch bedenkenlos in Wohnräumen eingesetzt werden kann. Createam, mit Geschäftssitz in Inca, ist ein Universalist für das Handwerk rund ums Holz, nämlich Bauelemente, Innenausbau und Möbelbau. Das Unternehmen bietet den Kunden optimale Lösungen zur Verwirklichung ihrer Wohnideen und arbeitet effizient von der Planung über eine qualitativ hochwertige Ausführung bis hin zur perfekten Installation.

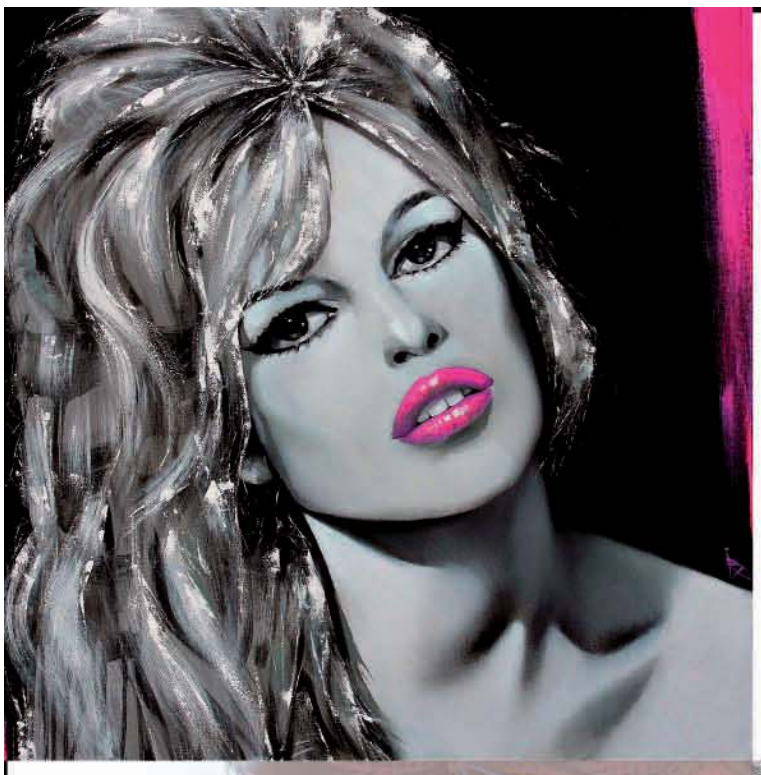
Bauelemente
Für Um- und Neubau ist Createam ein gefragter Partner für die Lieferung und den Einbau von Bauelemente aus Holz, nämlich für Fenster, Türen, Klappläden, Treppen, Sichtschutz sowie Insektenschutz und verfügt auch über beste Referenzen für Parkettverlegung und Terrassenbau (exclusiv: Menzholz Outdoorparkett).

Innenausbau
Auch beim Innenausbau von Gewerbebetrieben, Geschäften, Ladenlokalen, Restaurants und Arztpraxen hat sich createam während seiner langjährigen Tätigkeit und Erfahrung auf Mallorca einen besten Ruf erworben (jetzt exclusiv: Art Tectus Spanndecken).

Möbelbau
Die Krönung des Tischlerhandwerks ist der Möbelbau. Hier liefert Createam individuelle Maßanfertigungen – Bibliotheken, Kleiderschränke, Badmöbel, Küchen nach Maß, aber auch Einzelstücke wie Betten, Tische und Sideboards.

In den 20 Jahren auf Mallorca hat sich Createam ein Netzwerk mit Fachfirmen und Handwerksbetrieben aufgebaut, um im Zusammenwirken mit Speziaisten der anderen Gewerke wie Glaser, Schlosser, Polsterer, Lackierer, Raumgestalter, die mit derselben Leidenschaft und Qualität arbeiten, ein hochqualitatives Endprodukt zu fertigen, an dem der Auftraggeber lebenslang seine Freude hat.

CreaTeam
INTERIOR DESIGN
Thomas Perlitschke
Móvil : +34 670 70 05 43
Tel./Fax : +34 971 88 14 24
info@createam-design.com
www.createam-design.com
Workshop
Calle Escorca, 80
E-07300 Inca / Mallorca
Showroom - Espai Obert
Calle San Pere 20A
Palma Ciudad



VERNISSAGE

"LA FEMME FATALE" BEGEGNET DER "MYSTIK DES ALLTÄGLICHEN"

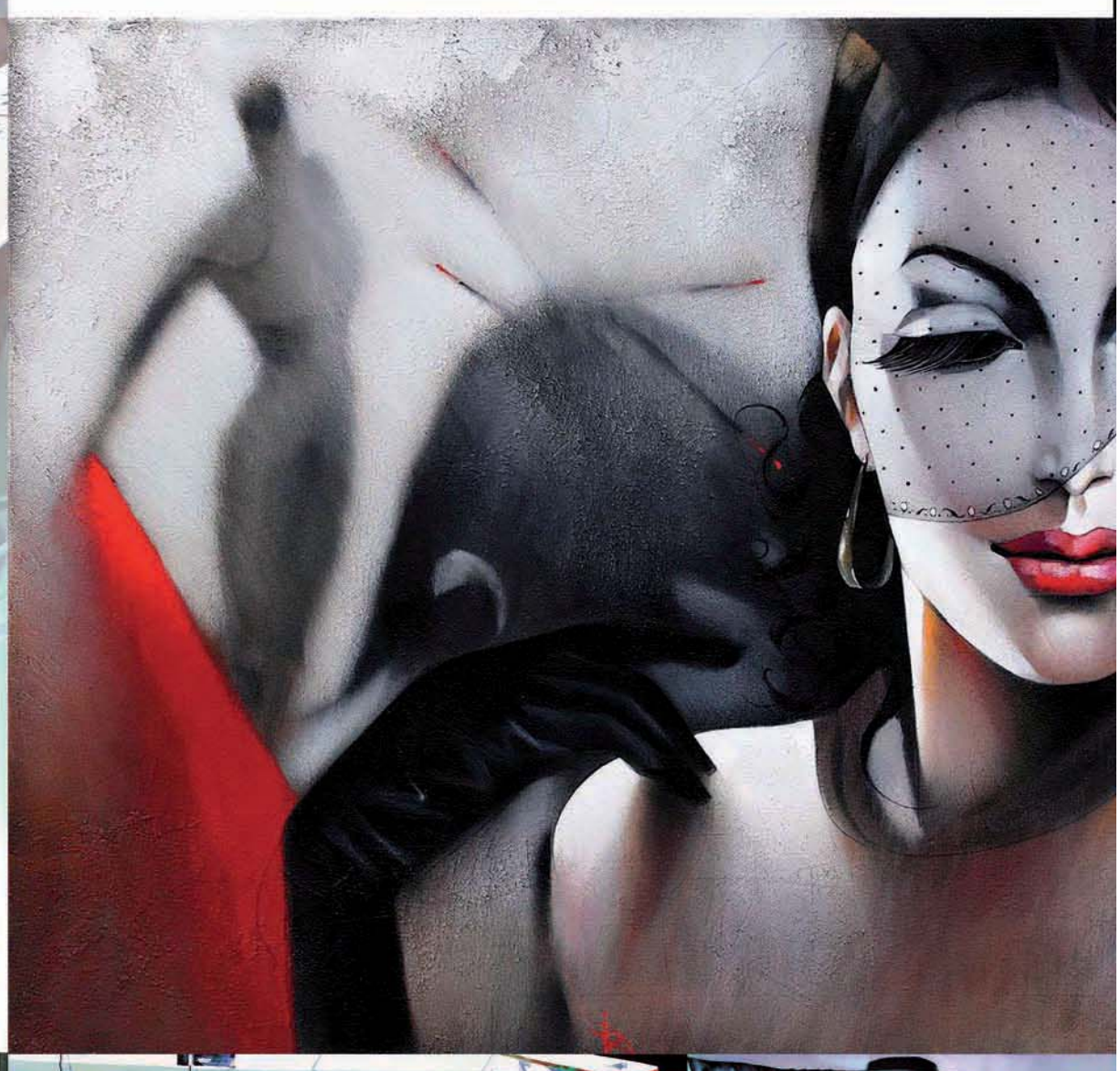
IRA TSANTEKIDOU UND WLAD SAFRONOW

FREITAG, 01.11.2013
17.00H-20.00H
AUSSTELLUNG VOM 01.11.2013 - 16.01.2014

GALERIA DE ARTE MINKNER

SANTA PONSA
Avda. Rey Jaime I, 109
Tel.: +34 / 971 695 255

Öffnungszeiten:
Mo.- Fr.: 09.30h – 18.30h,
Sa.: 09.30h – 14.00h



Zwei Friseurinnen setzen neue Akzente TRIANGEL – HAIR Y MAS – SANTA PONSA

Trini Berrocal und Angela Wagner, beide Friseurinnen mit Leidenschaft, überlegten nicht lange, als sie die Möglichkeit hatten, den schon 18 Jahre bestehenden und best eingeführten Salon Wolff im Boulevard von Santa Ponsa, zu übernehmen. Sie hatten schon einige Jahre dort gearbeitet und die Anerkennung der internationalen Kunden gefunden. Die beste Basis für einen erfolgreichen Schritt in die Selbständigkeit. Aus den beiden Vornamen Trini und Angela war schnell der neue Name des Salons gefunden: TRIANGEL. Der Zusatz HAIR Y MAS deutet schon darauf hin, dass die beiden sich nicht nur in den neuesten Tendenzen der Haarkunst auskennen – sie beherrschen auch die Kunst des Make-Ups und bieten einen „Brautservice" an.

Den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN wollen Trini Berrocal und Angela Wagner heute als Expertentipp die Welt der professionellen Haarverlängerung vorstellen:

TRIANGEL verwendet dazu Extensions der Marke Great Length, die bereits in 60 Ländern vertrieben werden. Mehr als 30.000 Partnersalons bieten dieses Topprodukt an. Über 500.000 begeisterte Frauen nutzen jährlich die überzeugenden Vorteile von Great Length. Tendenz steigend.

TRIANGEL bietet trendige Hair Extensions von Great Length, hochwertige Echthaar-Strähnen, unsichtbare Bondings, umwerfendes Volumen, atemberaubende Längen, sensationelle Effekte, wunderbar natürliches Haar – immer in höchster Qualität und immer von kompetenten Friseuren fachgerecht eingearbeitet: Das alles macht Great Length zur Nummer 1 in der Welt der professionellen Haarverlängerung und Haarverdichtung. Das alles wird TRIANGEL zur ersten Adresse für Hair y Mas in Santa Ponsa machen.

Neugierig geworden? Trini Berrocal und Angela Wagner heißen Sie willkommen in der Welt der professionellen Haarverlängerung. Besuchen Sie das junge Erfolgsteam im Boulevard von Santa Ponsa.

Tri Angel Hair y Mas

Trini y Angela

C./ Gran Via Puig des Castellet Blg. 4
ES 07180 Santa Ponsa
Tel. (+34) 971 691 426
Handy : (+34) 696 08 16 85

Öffnungszeiten: Montag von 9.30 - 14.00 Uhr
Dienstag bis Freitag von 9.30 - 18.30 Uhr
Samstag von 9.30 - 14.30 Uhr

www.triangelhairymas.jimdo.com

HydraFacial™ MALLORCA

HydraFacial™ Verjüngt das Hautbild, lindert Falten & mildert Sonnenschäden der Haut.

Die **einzige** Original Hydrafacial Behandlung auf Mallorca seit 01.07.2011.

Wir bieten Ihnen eine nachhaltige und sichtbare Verbesserung der Haut.

Bereits in über 800 namhaften Medical Spa´s dermatologischen und chirurgischen Kliniken in den USA. In Las Vegas sind Top Hotels wie MGM Grand, Bellagio, Cesars Palace u.s.w ebenfalls damit ausgestattet.

Genießen Sie:
exklusives Ambiente, private Atmosphäre, kein Publikumsverkehr, Termine nach Absprache

HydraFacial™ MALLORCA

Petra Keberle - „Casa Tanamera"
Gran Via Penyes Rotges, 17
ES-07180 Santa Ponsa/Calvia

Mobil: +34 634 348 059

Jetzt den Hydrafacial Erfahrungsbericht von Pro7 auf unserer Webseite ansehen!
info@hydrafacial-mallorca.com
www.hydrafacial-mallorca.eu

Promotion Behandlung
Sparen Sie jetzt über 25%!

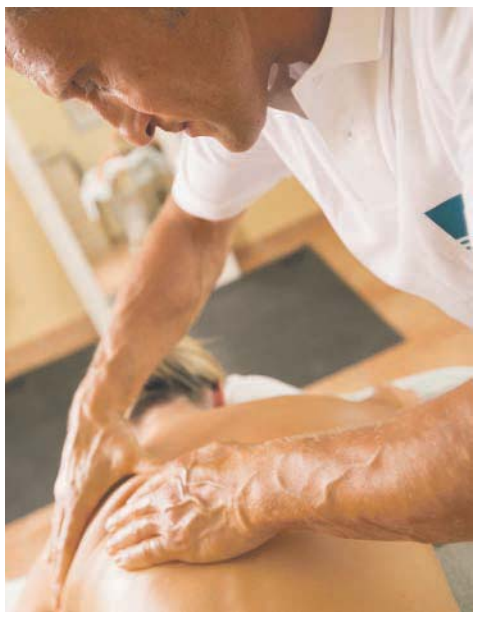
HydraFacial™ Promotion Behandlung

125,- €

anstatt 169€

Mit Schmerztherapie bessere Lebensqualität schaffen
Physiotherapeut Michael Birkners seit 2006 auf Mallorca

Michael Birkners, Physiotherapeut



Henry Jeschke, Masseur

Der Physiotherapeut Michael Birkners lebt und arbeitet seit 2006 auf Mallorca. Neben seiner allgemeinen Praxistätigkeit kamen einige seiner Patienten aus dem Sportbereich. So betreute er von 2000 bis 2005 den FC Schalke 04, der 2001 und 2002 den DFB-Pokal errang. Birkners begleitete diesen Fußballverein „rund um die Welt" – beim UEFA-Cup und bei der Championsleague. Dadurch entstanden Freundschaften, die bis heute fortdauern. Aber nicht nur im Fußball war Michael Birkners gefragter Physiotherapeut: Er betreute auch den deutschen Zehnkämpfer Klaus Isekenmeier, das Merida-Radsportteam, die Nationalmannschaft DBS Radsport und eine Vielzahl von Tennisprofis bei ATP-Turnieren. Auch zahlreiche Künstler, z.B. Red Hot Chili Peppers im Rahmen ihrer Deutschland-Tournee und Costa Cordalis, der ja auf Mallorca lebt, nahmen und nehmen die Dienste Birkners in Anspruch. TRAUMIMMOBILIEN sprach mit Michael Birkners in seinem ProForming-Institut in Santa Ponsa.

Frage:
Eine große Liste von bekannten Sportlern und Künstlern.
Birkners (lacht):
Meine langjährige Tätigkeit im Sportbereich war ein höchst wichtiger Lebensabschnitt für mich. Nicht nur, weil ich viele interessante Leute kennen gelernt habe, sondern weil ich bei der Arbeit mit Menschen, die Leistungssport betreiben und ihren Körper meist wenig schonen, um Höchstleistungen zu erbringen, einen sehr großen Erfahrungsschatz sammeln konnte, der heute allen meinen Patienten zugute kommt. Es war aber – wie gesagt – nur ein Lebensabschnitt. Ich habe mich in meiner gesamten beruflichen Tätigkeit mit den verschiedenen Strömungen der modernen Physiotherapie beschäftigt und dann für mich persönliche Schwerpunkte meiner Arbeit ausgewählt.

Frage:
Und die sind?
Birkners:
Mein Spezialgebiet ist die Schmerztherapie, die heute immer häufiger von meinen Patienten nachgefragt wird. Die Physiotherapie spielt eine bedeutende Rolle in der Schmerztherapie, denn sie bietet den Patienten zahlreiche Möglichkeiten, ihre Schmerzen aktiv zu beeinflussen und eine eingeschränkte Lebensqualität zu verbessern. Mit Hilfe der Physiotherapie können Kraft, Ausdauer, Koordination und Gelenkbeweglichkeit verbessert werden. Durch die Ansteuerung einzelner Muskelgruppen steigt die allgemeine körperliche Leistungsfähigkeit, die Körperwahrnehmung wird besser, und die Bewegungsabläufe werden harmonischer.

Frage:
Und welche Mittel werden dazu eingesetzt?
Birkners:
Das sind keine Wundermittel, sondern die klassischen, aber auch neuen Therapieformen und –maßnahmen: Massage, Rückentraining, Mobilisation, Sportphysiotherapie und Stabilisation des Bewegungsapparates.

Frage:
Was kann die Massage in der Schmerztherapie bewirken?
Birkners:
Massagetechniken haben in der Schmerztherapie nachweislich schmerzlindernde Effekte. Diese sind reflektorische Effekte. Die Freisetzung von Neurotransmitter, die Förderung der Durchblutung und die Dehnung des Bindegewebes.

Frage:
Sie bieten das Miha Bodytec EMS-Training an. Was ist darunter zu verstehen?
Birkners:
Ich habe dieses Training auf Mallorca eingeführt und damit bei meinen Patienten beachtliche Erfolge erzielt. Mit dem Miha bodytec EMS-Training bearbeitet mein Team die Bereiche Muskelaufbau, Rükkentraining, sportspezifisches Training für Golf und Tennis, Gewebestraffung, Fettabbau, Anti-Cellulite und Beckenbodentraining. Das wichtigste Rezept gegen die unschönen Dellen bei Cellulite ist die Straffung des Bindegewebes in gezielter Gewichts- und Fettreduktion. Durch regelmäßiges, intensives Training wird überschüssiges Fett abgebaut, Muskulatur aufgebaut und der Stoffwechsel nachhaltig positiv beeinflusst. Vor allem auf ein gezieltes Muskelaufbauprogramm sollte Wert gelegt werden. EMS ist ein innovatives Ganzkörpertraining durch Elektromuskelstimulation. 20 Minuten EMS ersetzen ein mehrstündiges Krafttraining. Die gleichzeitige Muskelkontraktion formt den gesamten Körper. Probieren Sie`s mal aus! Und lernen Sie meinen Mitarbeiter Henry Jeschke kennen, der ein hervorragender Trainer für das Miha Bodytec EMS-Verfahren ist. Probetraining ist kostenlos.

Henry Jeschke & Michael Birkners im "Wartezimmer"

Frage:
Sie haben jetzt zwei Praxen in Santa Ponsa: ProForming Boulevard in der Gran Via des Puig Castellet und ProForming de la Mar an der Plaza Santa Ponsa.
Birkners:
Die Eröffnung des Studios an der Plaza Santa Ponsa hatte einige ganz einfache Gründe: Ich werde oft auch vom touristischen Publikum in Santa Ponsa in Anspruch genommen. Ein Publikum, das sich gern am großen Sandstrand von Santa Ponsa aufhält. Ich wollte einfach nah am Kunden sein und ihm den Weg an den Boulevard Santa Ponsa ersparen. Hinzu kam, dass die hiesigen Behörden jetzt die Arbeit von Strandmasseuren, die die Touristen belästigen und in der Regel keinerlei fachliche Qualifikation besitzen, strikt unterbinden. Auch deshalb war starke Nachfrage nach professioneller Massage und Physiotherapie gegeben. Als dann auch noch eine gute Nachfrage von Kunden des Kosmetikinstituts Centro Estetica DIVA von Renate Gundendorfer kam, lag es nahe, mit Renate zu kooperieren und an der Plaza Santa Ponsa das weitere Studio einzurichten.

PROFORMING
change your body

Physiotherapeut Michael Birkners

Gran Via Puig des Castellet & Plaza Santa Ponsa 1
E-07180 Santa Ponsa
Tel.: 0034 / 971 690 549
info@proforming.de • www.proforming.de

GESUND.SCHÖN.BRAUN
Die Trendmarke TANNYMAXX setzt auf Mallorca

Boris Bartel, Inhaber der Body International Cosmetics GmbH mit Sitz in Düsseldorf, ist ein deutscher Vorzeigeunternehmer. Mit seiner Produktserie TANNYMAXX ist er in Europa Marktführer in Tanning, Bronzing und Sonnenschutz. Seit Jahrzehnten ist TANNYMAXX weltweit im Handel und ist offizieller Kooperationspartner eines großen Reiseunternehmens. Erfolgreiches Unternehmertum ist nur die eine Seite von Boris Bartel: Er sieht sich in einer sozialen Verantwortung für die Menschen, die im Schatten der Gesellschaft stehen. Mit seinem Verein „One World One Heart" hat er weltweit zahlreiche Hilfsprojekte angeschoben, unterstützt und realisiert. Unter anderem baute er zusammen mit der von Karlheinz Böhm ins Leben gerufenen Stiftung Menschen für Menschen in Äthiopien die Tebabit Lower Primary School, in der 5.000 Schülerinnen und Schüler der Region ausgebildet werden. Denn Schule und Ausbildung sind der Schlüssel aller Entwicklung.

Und was hat das alles mit Mallorca zu tun?, wird mancher Leser fragen. Boris Bartel ist Mallorca-Freund und lernte hier den Physiotherapeuten Michael Birkners kennen. Hieraus entwickelte sich eine Freundschaft. Natürlich interessierte sich Michael Birkners für die Erfolgsgeschichte von Boris Bartel und für die Produkte des Unternehmens, denn Gesundheit und Schönheit gehen besonders gern Hand in Hand. Michael Birkners erkannte sofort das Potenzial der Trendmarke TANNYMAXX mit den Bestsellern Sonnenschutz, Aftersun und Bronzing für Mallorca. In zahlreichen Gespächen der Freunde entwickelte sich eine Kooperation mit dem Ergebnis: Michael Birkners mit ProForming ist nun autorisierter Distributeur und Großhändler. Klar: es besteht ein großer Markt auf unserer Sonneninsel für diese Produkte, denn die Trendmarke TANNYMAXX steht für gesunde, schöne und braune Haut.

50.000 Urlauber landen täglich auf Mallorca, und für viele von Ihnen ist das erklärte Reiseziel: GESUND.SCHÖN.BRAUN. Die Trendmarke TANNYMAXX verkauft sich bestens, weil das Preis-Leistungs-Verhältnis sensationell ist. Das kleine handliche dekorative Display gefüllt mit den Bestsellern der Trendmarke TANNYMAXX wird Ihnen sicher ab jetzt öfter auffallen. Haben Sie ein Kosmetikstudio, Friseursalon, Sonnenstudio, Hotel, Beach-Club, Bootscharter, Boutique oder ähnliches, wo Sonnenschutzprodukte ein Service sein sollten, informieren Sie sich unter info@proforming.de oder www.TANNYMAXX.com.

seit 1988

25. Jahre im Dienste Ihrer Gesundheit

Eigene Tiefgarage

www.dfz.es
Email: info@dfz.es
NEU: iphone - APP: dfz

DEUTSCHES FACHARZTZENTRUM

Dr. Andreas Leonhard
Facharzt für Innere Medizin
Naturheilverfahren, Sportmedizin

Dr. Wolfgang Czichon
Facharzt für Orthopädie, Chirotherapie
Sportmedizin, Akupunktur

Dr. Uta Hofmeister
Fachärztin für Allgemeinmedizin, Akupunktur

Dr. Miramanee Neumann
Fachärztin für Allgemeinmedizin und Naturheilverfahren

Dr. Ulrich Frankenberger
Facharzt für Gastroenterologie und Innere Medizin

Dr. Cordula Ahnhudt
in Kooperation mit der mySkin Hautklinik
Dermatologie, Ästhetische Dermatologie, Lasermedizin

Prof. Dr. Dr. Werner Mang
Schönheitschirurgie

Dr. Ludger Hanneken
Facharzt für Augenheilkunde

Dr. Sebastian Beckers
Facharzt für Augenheilkunde

• Paguera - C/ Malgrat Nr. 6
Tel. 971 68 53 33

24h- Notfalltelefon 609 68 11 68
www.dfz.es

• Santa Ponsa - Av. Rei Jaime I, Nr. 100, Tel. 971 69 55 85

Labor - Röntgen - Ultraschall - Digitaler Farbdoppler - (Belastungs)-EKG - 24h Blutdruckmessung - Lungenfunktion - Magen- und Darmspiegelung (mit Polypenentfernung) Check-up und Vorsorgeuntersuchungen - Aufbauinfusionen - Hypoxietraining - Chirotherapie - Knochendichtemessung – Akupunktur – Sportmedizin - Naturheilkunde

IMPRESSUM

Herausgeber:
Minkner & Partner S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
ES 07180 Santa Ponsa
Tel. 0034 / 971 695 255
Fax 0034 / 971 695 695
info@minkner.com
www.minkner.com

Koordination:
Detlef Kunze

Grafikdesign:
Irina Busch

Fotografie:
Constantin Rahmfeld

Anzeigen:
Irene Hallegger
Detlef Kunze

Autoren:
Michael Birkners
Oliver Borries
Rolf Fus
Lilo Geiger
Dr. Sabine Hellwege
Lars Höhne
Denise Latocha
Achim Marwitz
Sassan Mikhtchi
Edith Minkner
Lutz Minkner
Wolfgang Müller
Alexandra u. Thomas Neumann
Thomas Perlitschke
Michaela u. Jan Prollius
Claudia Schütz
Sonja u. Erich Sterk
Dr. Manuel Stiff
Tom Trotha
Angela Wagner
Patrick Wünsche

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Edith Minkner
Dipl. Jur., Ass. jur. Lutz Minkner
c/o Minkner & Partner S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
ES 07180 Santa Ponsa
Tel. +34 971 695 255
info@minkner.com
www.minkner.com

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremdangaben, Hinweisen und Preisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Minkner & Partner S.L. erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca.

Die Seniorenresidenz ES CASTELLOT: Lebensqualität bis ins hohe Alter

Eines der wichtigsten Anliegen von Minkner & Partner ist es, für seine internationalen Kunden nicht nur schöne Immobilien zu finden, sondern darüber hinaus zu helfen, die Lebensqualität dieser Freunde Mallorcas zu steigern. Dazu dienen auch die vielfältigen Aktivitäten unseres Unternehmens in den Bereichen Kultur, Soziales und Sport, wo wir immer wieder Menschen zusammen bringen, Bekanntschaften und Freundschaften initiieren und so Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben ermöglichen. Lebensqualität wünschen wir unseren Kunden auch und gerade im Alter. Deshalb hat Minkner & Partner eine Zusammenarbeit mit der Seniorenresidenz ES CASTELLOT in Santa Ponsa begründet und unterstützt diese Residenz, die von der gemeinnützigen Organisation Amadip Esment getragen wird.

Die Seniorenresidenz ES CASTELLOT thront auf einem idyllisch gelegenen Hügel in einem 6.000 m² großen subtropischen Park mit immer blühenden Blumenrabatten, sattgrünen Rasenflächen, Palmen und Pinien. Das Zentrum bildet ein repräsentatives Herrenhaus in der Nähe eines mittelalterlichen Wachturms, der das Wahrzeichen der Residenz ist. Im Park gibt es außerdem das Restaurant- und Gemeinschaftsgebäude, eine Bibliothek, zwei Außenswimmingpools sowie einen kleinen Supermarkt.

Die Einzel- und Doppelapartments sind schwellenfrei und haben Größen zwischen 40 m² und 86 m² mit schönen Balkonen und Terrassen, teilweise mit überwältigendem Meerblick. Der monatliche Mietpreis pro Apartment beginnt bei den Einzelapartments bei 1.588 €/Monat und bei den Doppelapartments bei 2.600 €/Monat. Die Apartments können mit eigenen Möbeln dekoriert werden; es gibt aber auch möblierte Apartments. In dem Monatspreis sind enthalten: wöchentliche Reinigung des Apartments, Reinigung der Fenster, Nutzung der Gemeinschaftsräume und der Parkanlagen inkl. Schwimmbad, Strom, Wasser, Heizung, Müllbeseitigung, kostenlose Pflege bei vorübergehender Erkrankung bis zu 14 Tagen im Jahr, wöchentliche Wäsche von Bettwäsche und Handtüchern, Notfallruf 24 Stunden, wöchentliche Arztvisite und Gruppengymnastik mit Physiotherapeuten.

Für Pflegefälle gibt es auch Einzel- oder Doppelzimmer in einer separaten Pflegestation. Hier betragen die Kosten pro Person zwischen 3.300 € und 3.650 € im Monat (einschließlich Vollpension, täglicher Reinigung der Zimmer, 24-Stunden-Rundumbetreuung durch deutsches Pflegepersonal etc.). Einige Bewohner von ES CASTELLOT hatten auf Mallorca eigene Immobilien, die sie dann aufgaben, weil die Pflege ihnen zu aufwendig war; andere suchen im Alter die Gemeinschaft anderer und die Möglichkeit der Rundumbetreuung; wieder andere ziehen ein Leben unter Spaniens Sonne dem Wohnen in einer deutschen Seniorenresidenz vor, zumal die Kosten in Deutschland deutlich höher sind.

Interessiert: Frau Ivana del Toro von Minkner & Partner (+34 / 971 695 255) oder die Geschäftsführerin von ES CASTELLOT, Frau Regina Moll (+34 / 971 691 409) stehen Ihnen gern für weitere Auskünfte und eine Besichtigung zur Verfügung. Übrigens: Sie können im ES CASTELLOT auch probewohnen.

WWW.FACEBOOK.COM/SCAVIRAY
OFFICIAL SPONSOR
LONDON FASHION WEEK
SCAVI & RAY
PROSECCO
SPUMANTE
WWW.SCAVI-RAY.IT
FINEST PROSECCO | MADE IN ITALY
CONTACTO: MBG ESPAÑA TEL. 673-657223 | WWW.MBGGLOBAL.NET/ES/HOME
MBG ESPANA

MARC CAIN
Marc Cain Collections
visit www.marc-cain.com