MALLORCAS
Traumimmobilien

Nr. 38 / 2022

MIT DEM GROSSEN RATGEBERTEIL ZU DEN THEMEN RECHT UND STEUERN SOWIE BAUEN UND WOHNEN AUF MALLORCA



Alle wollen nach Mallorca und viele suchen ihre Traumimmobilie

Mallorcas Flughafen Son Sant Joan empfängt derzeit Reisende aus aller Welt. Im vergangenen Jahr kamen 2.422.501 Fluggäste aus Deutschland, 2.369.741 vom spanischen Festland, 691.258 aus Großbritannien, 344.791 aus Frankreich, 309.791 aus der Schweiz, 140.391 aus Österreich und 107.316 aus Schweden. Voraussichtlich werden in diesem Jahr die Touristenzahlen, die Hotelauslastung und Umsatzeinnahmen das Niveau des Rekordjahres 2019 erreichen oder gar übertreffen. Schon im Zeitraum Januar bis Mai 2022 gaben die Touristen auf Mallorca mehr als 4 Milliarden Euro aus, was einer Erhöhung von 11,8 % zum Vergleichsjahr 2019 entspricht. Und viele verlieben sich in die Insel und wollen wiederkommen. Und viele suchen auf der Insel ihre Traumimmobilie – für die Ferien oder als Dauerwohnsitz. Im vergangenen Jahr wurden auf Mallorca immerhin Immobilien im Werte von 6,6 Milliarden Euro verkauft. Mehr als 50 % der Käufer kamen aus dem Ausland.

Das Ratgeber-Magazin MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN wendet sich an zwei Lesergruppen, nämlich an die, die eine Immobilie auf Mallorca suchen, und ebenso an die, die bereits eine Immobilie auf Mallorca haben. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN stellt den Interessenten, die erstmals eine Immobilie auf Mallorca suchen, das Unternehmen Minkner & Partner, eines der führenden Immobilienunternehmen Mallorcas mit 30 Jahren Mallorca-Erfahrung vor: Der Gründer des Unternehmens, Lutz Minkner, berichtet in einem Interview über die Geschichte von Minkner & Partner, die bereits 1984 in Berlin begann, und die Unternehmensphilosophie „Konservativ und innovativ – wie passt das zusammen“. Partner Marvin Bonitz analysiert den „Immobilienmarkt Mallorcas im Jahre 2022“ und Partnerin Edith Minkner stellt die möglicherweise provokante Frage „Wozu brauche ich einen Makler?“. Weitere Themen sind für Immobilien-Suchende und Immobilieneigentümer von gleichem Interesse. Nämlich alle Fragen „rund um die Mallorca-Immobilie“, z.B. über Recht & Steuern, Finanzierung, Versicherung, Architektur, Bauen und Wohnen. Dabei steht Minkner & Partner nicht nur für seine eigene Expertise, sondern auch für sein umfassendes Netzwerk von Experten, die über aktuelle Themen aus ihrem Berufsfeld berichten und ihre Dienstleistungen anbieten.

Große Resonanz erfahren aber nicht nur die Artikel mit den geballten Fachinformationen. Viele Leser sind auch neugierig auf die Vorstellung von neuen, attraktiven Immobilien aus dem aktuellen Portfolio von Minkner & Partner. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN nimmt Sie, lieber Leser, mit auf eine Reise durch die Immobilienwelt von Minkner & Partner, eine Reise durch den Küstenstreifen des Südwestens der Insel von Palma bis Port Andratx. Auf dieser Rundreise stellen wir Ihnen „beindruckende Villen in erster Meereslinie“, „Imposante Villen in Top-Lagen“, „schicke Wohnungen am Meer“, „Wohnungen und Häuser in mediterranen Residenzen“, „Wohnungen in Palma zwischen Historie und Moderne“ sowie „Landhäuser vom Herrenhaus bis zur charmanten Finca“ im „anderen Mallorca“ vor. Fantastische Fotos und aussagekräftige Erläuterungen sind ein Appetitanreger. Wenn Sie Lust auf Mehr haben, steht Ihnen das Kompetenzteam von Minkner & Partner in der Zentrale in Santa Ponsa und in den Filialen in Palma und Port Andratx wir weitere Auskünfte und Vereinbarung von Besichtigungsterminen zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns!

Viel Spaß beim Lesen und Herzlich Willkommen auf Mallorca.



STORK
Since 1958
INTERIOR DESIGN · KITCHEN

Mallorca
Stork Interior Design Y Cocinas SL
C. Islas Baleares 37
07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 694 154
www.stork-mallorca.de

Germany
Johann Stork GmbH
Melanchthonstr. 114
75015 Bretten
Tel.: +49 (0) 7252 91 40
www.stork-die-einrichtung.de





QUALITÄT AUF MASS





Neher Insektenschutz
Weinor Markisen & Terrassendächer
Solisyteme – Bioklimatische Pergola
Roma Rollläden & ZipScreens
Ehret Alu-Klappläden
Hörmann Garagentore
Neher Multiraum – Terrassenverglasung

f&b mosquiteras s.l.
C/. Mar Mediterraneo 61, Local 1
Polígono Son Bugadelles
E-07180 Santa Ponsa/Calvia

Tel.: +34 971 69 69 79 • Fax: +34 971 69 35 91
eMail: info@f-und-b.com

f&b

Mallorcas Immobilienmarkt und -preise 2021 und 2022
Freunde aus aller Welt zu Gast - Alle wollen nach Mallorca

Alle wollen nach Mallorca! Der Tourismus auf Mallorca als wichtigste Säule der Wirtschaft hatte durch die Pandemie starke Blessuren erlitten. Das zeigt sich schon an den Fluggastzahlen auf Palmas Flugplatz Son Sant Joan: 2019 waren dort noch 29,7 Millionen Passagiere gelandet und gestartet, wurden in 2020 nur noch 6,1 Millionen Fluggäste abgefertigt. Schon 2021 hatte sich der Tourismus auf der Insel gut erholt, und Palmas Flughafen konnte schon wieder 14,5 Millionen Fluggäste bedienen. Die aktuellen Zahlen von 2022 belegen, dass Mallorca in etwa dieselbe Anzahl von Reisenden wird begrüßen können wie im Rekordjahr 2019 – möglicherweise wird der Rekord von 2019 eingestellt. Mallorca boomt wieder.

Und viele, die zu Urlaubszwecken nach Mallorca kommen, verlieben sich in die „schönste Insel der Welt". Sie begeben sich auf die Suche nach einem Feriendomizil, einer Wohnung am Meer, einer Finca auf dem Land, einer attraktiven Villa am Meer oder einer schicken Wohnung in der angesagten Metropole Palma de Mallorca. Grund genug, sich mit Mallorcas Immobilienmarkt 2021 zu befassen, zu analysieren und Bilanz zu ziehen für das Jahr 2021 und eine Prognose für 2022 zu wagen.



Marvin Bonitz | Managing Partner bei Minkner & Partner

Mallorcas Immobilienmarkt 2021

In den Vor-Coronajahren 2017 bis 2019 wurden auf den Balearen pro Jahr durchschnittlich Immobilien im Werte von 4 Milliarden Euro verkauft. In dieser Zahl sind Investitionen ausländischer Käufer in Höhe von 1,8 Milliarden Euro enthalten. Erstaunlich gering war der Rückgang des Immobilienumsatzes im Haupt-Coronajahr 2020, in dem immerhin noch Immobilien im Gesamtwert von 3,6 Milliarden Euro verkauft wurden. In 2020 lag der Anteil ausländischer Investitionen bei 1,584 Milliarden Euro (44 %). Und dann kam 2021: Nach den Feststellungen des Spanischen Statistikinstituts (INE), beruhend auf dem Datenmaterial der Grundbuchämter und der Statistik der Vereinigung der spanischen Notare, wurden in 2021 auf den Balearen Immobilien im Gesamtwert von 6,6 Milliarden Euro verkauft. Gut 40 % davon an Ausländer.

Insgesamt wurden in 2021 auf den Balearen 14.146 Immobilientransaktionen durchgeführt, was einer Steigerung von etwa 25 % im Vergleich zu 2020 entspricht. Die staatliche Statistik führt gesondert Immobilien über 500.000 € als Luxusimmobilien auf. In dieser Statistik werden 2.157 Immobilienverkäufe erfasst. Davon wurden 38,9 % an Ausländer verkauft. Bei den Investoren liegen die Deutschen auf Platz 1 mit 36 % der Käufe. Es folgten die Briten mit 11 % und Franzosen mit 8 %.

Sucht man nach den Gründen für den fast explosionsartigen Anstieg des Gesamtumsatzes auf Mallorcas Immobilienmarkt 2021 werden vorrangig zwei genannt: Durch die Pandemie sei ein großer Nachholbedarf bei Investoren eingetreten. Pläne, schon in 2020 eine Immobilie auf Mallorca zu kaufen, konnten wegen Reiseverboten und Reiseerschwernissen nicht realisiert werden. Nun, das mag zum Teil zutreffen. Wenn man aber bedenkt, dass in 2020 im Vergleich zu den Vorjahren der Rückgang der Immobilieninvestitionen nur bei etwa 10 % lag, während der Anstieg in 2021 im Vergleich zu 2017 und 2019 bei etwa 35 % lag, kann der Nachholbedarf nicht der wesentliche Grund für den enormen Zuwachs sein. Überzeugender ist der überwiegend genannte Grund: Die Angst vor einem Wertverlust des Kapitals durch die weltweite Inflation. Nehmen wir nur das Beispiel Deutschland. Dort liegen auf Konten derzeit 7,5 Billionen Euro. Viele Kapitaleigner zahlen (noch) Strafzinsen darauf und die Inflationsrate scheint in Kürze die 10 % Schallmauer zu durchbrechen. Da suchen Investoren nach einem sicheren Hort für ihr Kapital. Und ein solcher sicherer Hort ist für viele die Mallorca-Immobilie. Hier werden sogar noch Renditen prognostiziert, und der Eigennutzer hat zusätzlich die „emotionale Rendite", die da heißt „Lebensqualität".

Immobilienpreise Mallorca in 2021

2021 stellt sich Mallorcas Immobilienmarkt als Verkäufermarkt dar: Die Nachfrage ist höher als das Angebot, die Preise stiegen und Verhandlungsspielräume verengten sich. Die Daten für die Preissteigerung sind wenig aussagefähig, da im unteren Preissegment bei Objekten in weniger nachgefragten Lagen und minderer Ausstattung die Preise im wesentlichen stagnierten, während sie bei Luxusobjekten, die überwiegend von Ausländern nachgefragt werden, im zweistelligen Prozentbereich anstiegen. Nach einer aktuellen Studie sind die Quadratmeterpreise in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich 37 % gestiegen, im Südwesten der Insel sogar um mehr als 50 %. Auch nicht viel mehr Aussagekraft haben die Feststellungen zu den Quadratmeterpreisen in den verschiedenen Lage- und Ausstattungspräferenzen: Im einfachen Segment lag 2021 der Quadratmeterpreis zwischen 2.160 € und 4.560 €, im mittleren Segment zwischen 3.080 € und 6.000 €, im gehobenen Segment zwischen 4.250 €und 7.500 € und im Luxussegment zwischen 6.250 € und 9.860 €. Dabei werden im Luxussegment auch Quadratmeterpreise von über 20.000 € angeboten und bezahlt.

Prognose: Immobilienmarkt Mallorca 2022

Für 2022 gehe ich davon aus, dass sich der Gesamt-Immobilienumsatz auf Mallorca mindestens auf dem Niveau von 2021 bewegen, voraussichtlich eher etwas darüber liegen wird. Grundlage für diese Prognose sind die bis ein schließlich August 2022 erzielten außergewöhnlich hohen Umsätze und die Anfragen und Verhandlungen von und mit Interessenten, die im letzten Quartal 2022 voraussichtlich zu Abschlüssen führen werden. Zudem hat sich der Interessentenkreis deutlich erweitert: Nach Aufnahme von direkten Flugverbindungen Mallorca – USA werden verstärkt auch US-Amerikaner beim Immobilien-Shopping auf Mallorca beobachtet. Hinzu kommen vermögende Interessenten aus Staaten des ehemaligen Ostblocks, die einen sicheren Zufluchtsort wegen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine suchen.

Die Preise weisen nur in eine Richtung – nach oben. Für 2022 gehe ich von einer Preissteigerung von durchschnittlich 5 % aus. Das liegt zum einen an dem immer kleiner werdenden Angebot, das noch durch politische Fehlentscheidungen noch geringer wird: Bauerwartungsland wurde in Grünzonen zurückgestuft, Verdichtungen von Städten durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten werden verhindert oder erschwert, und auch der öffentlich-geförderte oder soziale Wohnungsbau ist kaum wahrnehmbar. Dazu kommen Engpässe bei Arbeitnehmern im Baugewerbe und Schwierigkeiten und Verteuerungen beim Material. Vermögende Ausländer werden keine Schwierigkeiten haben, ihre Traumimmobilie zu finden. Für Mallorquiner allerdings wird es immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Schere geht weiter auseinander. Kluge, weitsichtige Politik ist gefragt.



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
Die Wahl des richtigen Partners
ist maßgeblich für einen schnellen Verkauf
und eine reibungslose Abwicklung.
Minkner & Partner. Keine Kompromisse.

MINKNER.COM m&p minkner & partner

Konservativ und innovativ – geht das zusammen? Traumimmobilien im Gespräch mit Lutz Minkner

1984 gründete der Rechtsanwalt Lutz Minkner zusammen mit Partnern der steuer- und unternehmensberatenden Berufe das Consulting-Unternehmen Minkner & Partner. Zunächst lag der Schwerpunkt des Unternehmens in der Unternehmensberatung, später trat das Immobilien-Consulting hinzu. Mit dem Umzug des Unternehmerehepaares Edith und Lutz Minkner 1993 nach Mallorca wurde auch das Unternehmen auf Mallorca ansässig und hat sich seitdem – nunmehr in spanischer Rechtsform – zu einem der führenden Immobilienunternehmen der Insel entwickelt. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte Gelegenheit zu einem Gespräch mit dem Unternehmensgründer Lutz Minkner über Geschichte und Unternehmens-Philosophie von Minkner & Partner.

Frage: Im kommenden Jahr ist Minkner & Partner 30 Jahre auf Mallorca tätig und gehört zur Spitze der Immobilienanbieter auf der Insel. Was hat Minkner & Partner, was andere nicht haben?

Lutz Minkner: Nun, die meisten unserer Mitbewerber, die auch in der Oberliga spielen, sind Franchise-Unternehmer, während wir bewusst die Form des inhabergeführten Familienunternehmens beibehalten haben. Diese Unternehmensform wird häufig als nicht mehr zeitgemäß angesehen, dabei sind Familienunternehmen der Jobmotor der deutschen Wirtschaft. 90 % der privatwirtschaftlichen Unternehmen in Deutschland sind Familienunternehmen. Sie machen einen Umsatz von deutlich über einer Billion Euro und schlagen in der jährlichen Wachstumsrate alle Dax-Unternehmen, die nicht Familienunternehmen sind. Die Wettbewerbsvorteile eines Familienunternehmens ist das Vertrauen des Marktes in die Unternehmerfamilie. Sie ist nicht kurzfristig gewinnorientiert, hat eine starke finanzielle Eigenständigkeit und ist vorsichtig bei der Inanspruchnahme von Fremdkapital. Gerade in wirtschaftlich stürmischen Zeiten, und davon haben wir einige in den letzten 30 Jahren auch auf Mallorca erlebt, waren Liquidität und nachhaltiges Handeln die wesentlichen Säulen für einen dauerhaften Erfolg. Inhabergeführte Familienunternehmen fokussieren sich auf das Kerngeschäft, entwickeln sich organisch und sind auch nicht so risikoorientiert.

Frage: Können Sie diese Ausführungen an der Geschichte von Minkner & Partner festmachen?

Lutz Minkner: Ja, wir waren nie auf schnelles Wachstum und die hektische Eroberung neuer Märkte und Gründung von vielen Filialen aus. Begonnen haben wir 1993 mit einem Büro in unserem Privathaus in Costa de la Calma. Durch zuverlässige Arbeit, respektvollen Umgang mit unseren Kunden und ein gutes Marketing hatten wir sehr schnell einen großen Erfolg: Bereits 1996 verkauften wir zu zweit Immobilien im Werte von 90 Millionen DM. Das machte die Suche nach einem Geschäftslokal und die Einstellung von Mitarbeitern erforderlich.

1997 eröffneten wir unsere Unternehmenszentrale in Santa Ponsa, die sich noch heute dort befindet. Es folgten 1997 und 1998 Büros in Palma und Port Andratx. Heute arbeiten dort 30 Mitarbeiter, alle bestgeschult und mehrsprachig. Sie kennen den Markt und wissen, wovon sie sprechen, wenn die Rede auf Immobilien kommt. Was uns weiterhin auszeichnet, sind die mit fünf Mitarbeitern besetzte Marketingsabteilung, „Kreativteam" genannt, und unsere hausinterne Vertrags- und Rechtsabteilung, die die Due Diligence durchführt und die notariellen Urkunden zusammen mit dem Notariat vorbereitet. Und schließlich sorgen unsere Mitarbeiter vom „After-Sale-Service" dafür, dass auch nach dem Notartermin die Kunden nicht im Regen stehen.

Frage: Sie haben einmal erzählt, dass Sie von spanischen und deutschen Kollegen bei Ihrem Start auf Mallorca belächelt wurden, als Sie eine Unternehmensphilosophie für Minkner & Partner entwickelten.

Lutz Minkner: Ja, das ist richtig, und die, die uns damals belächelten, sind heute vom Markt verschwunden. Gewiss, die traditionellen Werte von Familienunternehmen wie Zuverlässigkeit, Redlichkeit, Solidarität, Respekt, Verantwortung werden in einer schnelllebigen Zeit gern belächelt, sie sind aber die Basis für ein Unternehmen, das nicht auf Quartalszahlen schielt, sondern auf eine langfristige Perspektive setzt. Dies erklärt auch, dass nach einer aktuellen Untersuchung 70 % der Deutschen den Familienunternehmen vertrauen, während z.B. bei Konzernen der Prozentsatz bei 39 liegt und bei börsennotierten Unternehmen nur bei 31. Und nicht nur beim Vertrauen der Kunden, auch in den Beziehungen des Unternehmens zu seinen Mitarbeitern punktet das Familienunternehmen: 75 % der Fachkräfte in Familienunternehmen sind mit ihrem Arbeitsplatz zufrieden bis sehr zufrieden. Gelobt werden die Ausrichtung auf den gemeinsamen Erfolg, die gute Arbeitsatmosphäre und die daraus resultierende geringe Fluktuation.

Frage: Blockiert der konservative Ansatz nicht die dringend notwendige Innovation?

Lutz Minkner: Ganz im Gegenteil. Die Grundwerte des Unternehmens werden regelmäßig im Hinblick auf Veränderungen in der Gesellschaft, der Märkte und der aktuellen gesellschaftlichen Forderungen interpretiert und von der Geschäftsleitung vorgelebt. Auf dieser Basis war Minkner & Partner auch immer innovativ: Wir waren immer in der ersten Reihe, wenn sich neue Anfragemärkte auf Mallorca entwickelten; waren die Ersten bei der Einführung des Internets vor 25 Jahren; begannen mit der digitalen Transformation, als kaum noch einer wusste, was das ist; hatten als Erste vor 15 Jahren einen newsletter und einen BLOG im Internet; übernahmen soziale Verantwortung für unsere Mitarbeiter und Menschen, die auf unserer Sonneninsel im Schatten blieben und, und, und. Und für die Umsetzung aller neuen Ideen holten wir uns die besten externen Fachleute und nahmen schließlich auch einen Immobilienfachmann bester Qualität, Marvin Bonitz, in unsere Familie als Juniorpartner und Mitgeschäftsführer auf.

Kurzum: Wir haben in all den Jahren innovative Ideen mit unserer langjährigen Erfahrung und konservativen Grundwerten kombiniert und so Minkner & Partner immer wieder neu ausgerichtet.

Frage: Herr Minkner, Sie blicken heute auf ein 50-jähriges Arbeitsleben als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor, Wissenschaftsjournalist, Galerist und Unternehmer zurück. Man sagt, dass die meisten Makler auf Mallorca Ihr Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern" auf dem Nachtisch liegen haben. Macht sich das in der Beratungsqualität im Maklerberuf bemerkbar?

Lutz Minkner: Nun, mein „Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern" ist in erster Auflage 2006 und in vierter Auflage 2020 erschienen. Die fünfte überarbeitete und aktualisierte Auflage ist in Arbeit. Nein, die Beratungsqualität der Makler hat sind in Gänze leider nur geringfügig verbessert. Viele gescheiterte Existenzen, Hausfrauen und Gärtner versuchen sich als Hobbymakler und schaden damit dem Ansehen des Berufsstandes. Es wird Zeit, dass das vorbereitete Gesetz der Balearen-Regierung, das den Maklerberuf regulieren soll, in Kraft tritt. Allerdings hat sich die Beratungsqualität auf anderer Seite stark verbessert: In den rechts- und steuerberatenden Berufen gibt es inzwischen sehr gute – auch mehrsprachige – Experten, die einen sicheren Immobilienerwerb gewährleisten.

Mein Immobilien-Ratgeber kann und soll die Beratung durch diese Fachleute im konkreten Fall nicht ersetzen. Er ist jedoch bestens geeignet, den Leser in die Lage zu versetzen, dem Rechtsanwalt oder Steuerberater die richtigen Fragen zu stellen.

Traumimmobilien: Herr Minkner, wir danken Ihnen für dieses aufschlussreiche Gespräch.

Die Beratungszentren von Minkner & Partner heißen Sie immer „Herzlich Willkommen!"



Oficina Palma
Carrer del Conquistador, 4 • ES 07001 Palma
Tel.: +34 971 425 016 • Fax: +34 971 710 728



Oficina Central Santa Ponsa
Avenida Rey Jaime I, 109 • ES 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695



Oficina Port Andratx - Hafenpromenade
Avenida Mateo Bosch, 8 • ES 07157 Port Andratx
Tel.: +34 971 671 250 • Fax: +34 971 671 830

Brauche ich beim Immobilienverkauf /-kauf einen Makler? Mallorcas Traumimmobilien im Gespräch mit Edith Minkner

Seit über 30 Jahren ist Edith Minkner geschäftsführende Gesellschafterin von Minkner & Partner. Schon vor vielen Jahren hat Axel Thorer, damals Chef der BUNTE, geschrieben, dass Minkner & Partner auf Mallorca „Immobiliengeschichte geschrieben habe". Deshalb weiß kaum jemand aus der Immobilienbranche besser über den Maklerberuf auf Mallorca Bescheid. Grund genug, mit Edith Minkner ein Interview zu den Fragen „Brauche ich beim Immobilienverkauf/-kauf einen Makler? Was leistet der Makler? Was kann getan werden, um „schwarze Schafe" unter den Maklern vom Markt auszuschließen?"



Frage: Frau Minkner, lassen Sie uns gleich in medias res gehen. Wenn ich eine Mallorca-Immobilie verkaufen oder kaufen will, brauche ich einen Makler?

Edith Minkner: Lassen Sie mich mit dem Immobilienverkauf beginnen. Selbstverständlich können Sie eine Immobilie auch ohne Makler verkaufen – vorausgesetzt Sie haben schon einen Käufer an der Hand, Sie haben einen erfahrenen Rechtsanwalt oder Steuerberater an Ihrer Seite und Sie kennen sich schon ein bisschen aus, da Sie ja schon Eigentümer einer Mallorca-Immobilie sind. Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, sollten Sie beim Verkauf keinesfalls auf die Hinzuziehung eines Maklers verzichten. Warum? Nun, der Makler wird zunächst den aktuellen Marktwert der Immobilie ermitteln, der sich vielleicht deutlich von Ihrem subjektiv geprägten eigenen Schätzwert unterscheidet. Der Makler wird Ihnen Tipps geben, ob und wie die Immobilie aufgewertet werden kann, um den Marktwert zu steigern. Wenn Zweifel an der Legalität der Immobilie bestehen, wird der Makler diese artikulieren und die Hinzuziehung von Fachleuten für eine eventuell mögliche Legalisierung oder die Eintragung eines Bestandsschutzes empfehlen. Sodann wird er eine individuelle Vermarktungsstrategie entwickeln, ein Exposé erstellen, gezielt ausgewählte Bestandskunden ansprechen und die Immobilie in den verschiedenen Medien vorstellen. Er wird Besichtigungen durchführen, Vertragsverhandlungen moderieren, Dokumente sichten und anfordern, den Notartermin vorbereiten und Sie dahin begleiten. Und bestenfalls bietet er noch einen guten after-sale-service. Bei diesem Leistungspaket beantwortet sich Ihre Frage von selbst.

Frage: Und wie beantworten Sie die Frage für einen Kaufinteressenten?

Auch für den Kaufinteressenten halte ich die Betreuung durch einen professionellen Makler für unerlässlich. Der Regelfall ist doch der, dass ein unerfahrener Interessent eine Ferienwohnung oder ein Haus auf Mallorca kaufen will, er aber weder die spanische Sprache beherrscht, noch über die Rechts- und Steuerfragen beim Immobilienerwerb in Spanien informiert ist und auch die Usancen beim Immobilienkauf in Spanien nicht kennt. Und wie will man die Vor- und Nachteile der verschiedenen Regionen der Insel kennenlernen? Wer hilft bei der Ermittlung des Anforderungsprofils? Wer besorgt für mich die Steuernummer N.I.E.? Wer prüft oder hilft bei der Prüfung der technischen Gegebenheiten und der rechtlichen Situation der Immobilie (due dilligence)? Wer prüft, ob die tatsächlichen Baulichkeiten auf dem Grundstück den im Grundbuch eingetragenen oder genehmigten entsprechen? Wer prüft etwaige Belastungen des Grundstücks? Und, und, und. Nein, ein Immobilienkauf sollte nie ohne professionellem Beistand des Maklers und ggfs. Rechtsanwalts vorgenommen werden.

Frage: Können Sie für unsere Leser kurz zusammenfassen, was einen professionellen Makler auszeichnet.

Edith Minkner: Das ist ein weites Feld, und da sich der Markt in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht fast täglich ändert, muss der professionelle Makler ein Leben lang hinzulernen. Um nur einige Punkte zu nennen: Der Makler muss Mallorcas Immobilienmarkt bestens kennen. Er sollte die wichtigsten Grundsätze des spanischen Immobilien- und Steuerrechts kennen. Er muss in den international gültigen Bewertungsregeln versiert sein. Er sollte über ein Netzwerk zu Eigentümern, Bauträgern, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Banken, Notaren, Architekten und Bauträgern verfügen und – gerade auf Mallorca – mehrsprachig sein. Dazu kommen Leidenschaft für den Beruf, ein respektvoller Umgang mit dem Kunden und Innovations-Bereitschaft. Da ein erfolgreicher Makler auch gut verdient, wollen gern viele, die die vorgenannten Kriterien nicht erfüllen, etwas von dem Kuchen abhaben. Und so bestätigen sich viele Gärtner, Handwerker und Putzfrauen als Gelegenheits- oder Handy-Makler. Und, leider gibt es auch immer wieder Betrüger in unserem Berufszweig.

Frage: Frau Minkner, Sie sprachen eben schon kurz Missstände in Ihrem Berufsstand an. Was tun die gestandenen Makler, um schwarzen Schafen das Handwerk zu legen?

Edith Minkner: In der Branche, bei Notaren und bei Banken spricht sich auf dieser kleinen Insel sehr schnell rum, welches Unternehmen seriös arbeitet und welches nicht. Nur – bis einem schwarzen Schaf durch Staatsanwaltschaft oder Gerichte das Handwerk gelegt wird, vergeht einige Zeit. Eines dieser Schafe wurde erst in diesem Jahr auf die „Schlachtbank" (Anklagebank) geführt und zu einigen Jahren Gefängnis verurteilt, nachdem er zwei Jahre ungeschoren seine Betrügereien auf Mallorca durchgeführt hatte. Der Maklerverband ABINI, deren Gründungsmitglied Minkner & Partner ist, hatte schon 2019 mit der Balearen-Regierung, insbesondere mit dem Minister für Verbraucherschutz, Marc Pons, Gespräche geführt und Konzepte vorgelegt, den Maklerberuf auf den Balearen zu regulieren. Leider wurden diese Gespräche durch wohl wichtiger erachteter Themen anlässlich der Pandemie ausgesetzt, nun aber wieder fortgeführt.

Frage: Um was geht es konkret bei diesen Gesprächen?

Edith Minkner: Das neue Regelwerk soll zunächst Mindeststandards der Ausbildung des Maklerberufs festschreiben. So muss der Makler über Grundkenntnisse über das spanische Immobilien-, Grundbuch-, Zivil-, Bau- und Steuerrecht verfügen. Er darf keine Vorstrafen haben und muss nachweisen, dass er sich mit Zahlungen bei den Sozialversicherungsträgern und dem Finanzamt auf dem laufenden befindet. Der Makler muss über ein Büro mit geregelten Öffnungszeiten verfügen und eine Vermögenschaden-Haftpflichtversicherung haben. Weiter wird es einen Verhaltenskodex geben, mit dem die Arbeit der Makler untereinander, aber auch der Verbraucherschutz geregelt werden sollen. Wer zukünftig als Makler arbeiten will, darf dies nur tun, wenn er in einer öffentlich einsehbaren Liste, die bei der Landesregierung oder einer Berufskammer geführt wird, eingetragen ist. Wer diese Regeln nicht einhält, wird bestraft werden. Wir alle hoffen, dass dieses Regelwerk schnellstens in Kraft tritt, um den Markt mit Transparenz und Qualität auszustatten.

Frage: Lassen Sie uns an Ihre vorige Antwort anknüpfen: Sie haben die Vertriebsverantwortung bei Minkner & Partner an Herrn Bonitz abgegeben und sind jetzt für die Bereiche Social Responsability und Social Commitment verantwortlich. Was dürfen wir uns darunter vorstellen?

Edith Minkner: Als wir 1993 unsere Arbeit auf Mallorca aufnahmen, haben wir die in Deutschland erarbeitete Unternehmensphilosophie auf unsere Arbeit nunmehr in spanischer Rechtsform übertragen. Es war schon immer unser Ziel, verantwortlich unternehmerisch zu handeln, und zwar in unserem eigentlichen Geschäftsfeld, in den Beziehungen zu den Mitarbeitern, zu unseren Kunden und in der Gesellschaft. Als wir 1993 Geschäftspartner und Mitarbeiter mit unserer Unternehmensphilosophie vertraut machen wollten, trafen wir auf Unverständnis und Unkenntnis – „wir wollen doch Immobilien verkaufen, was braucht es da eine Philosophie?". Heute ist die CSR (Corporate Social Responsability) in allen Unternehmen, die im Markt ernstgenommen werden wollen, Basis des unternehmerischen Handelns. Neben der Überwachung der Einhaltung der CSR-Regeln kümmere ich mich überwiegend um Charity-Aktionen von Minkner & Partner im sozialen Bereich, wobei wir uns auf Hilfsleistungen für Organisationen und Einzelpersonen beschränken, die auf Mallorca arbeiten oder leben, damit wir kontrollieren, dass die von uns geleisteten Hilfen direkt und ungeschmälert bei den Bedürftigen ankommen.

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

Alles über Recht & Steuern

Lutz Minkner beantwortet Leserfragen



Der Erwerb, Besitz und Veräußerung einer Mallorca-Immobilie löst bei Eigentümern und Besitzern viele Fragen aus den Gebieten Recht & Steuern aus. Oft ist die persönliche Hilfe von Rechtsanwälten, Steuerberatern, Maklern und Finanzfachleuten erforderlich. Oft mögen auch Publikationen in Printmedien oder im Internet die Fragen – wenn auch in abstrakter Form – beantworten. Viele greifen zum „Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht & Steuern" von Lutz Minkner, der schon in 4. Auflage erschienen ist.

Lutz Minkner hat nach 50 Jahren Berufstätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor, Wissenschaftsjournalist und Immobilienunternehmer einen großen Erfahrungsschatz aus Theorie und Praxis und beantwortet an dieser Stelle immer wieder gern Fragen von Lesern von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN zu vielfältigen Rechts- und Steuerfragen rund um die Mallorca-Immobilie, wenn sie von allgemeinem Interesse sind. Bei aktuellen, konkreten rechtlichen Auseinandersetzungen empfiehlt Lutz Minkner gern versierte Rechtsanwälte oder Steuerberater, mit denen Minkner & Partner seit vielen Jahren zusammenarbeitet.

ZIVILRECHT

Vorkaufsrecht
Frage: Ich bin mit meinem Bruder Miteigentümer eines Hauses in Paguera, das meine Eltern einmal gebaut hatten. Mein Bruder will seinen Anteil nun meistbietend verkaufen. Darf er das?

Lutz Minkner: Nicht ohne Weiteres. Da Sie Miteigentümer sind, haben Sie ein gesetzliches Vorkaufsrecht (Art, 1522 CC). Verkauft Ihr Bruder an einen Dritten, müssen Sie Ihr Vorkaufsrecht binnen neun Tagen ab Eintragung des Verkaufs im Eigentumsregister geltend machen. Wird der Verkauf nicht im Eigentumsregister eingetragen, beginnt die Frist erst mit dem Tage der Kenntniserlangung zu laufen.

Ferienvermietung
Frage: Ich beabsichtige, meine Wohnung in Palma in die Ferienvermietung zu geben, um damit ein kleines Zusatzeinkommen zu erzielen. In meiner Nachbarschaft machen das mehrere Familien, andere warnen davor, denn das soll illegal sein. Was können Sie mir raten?

Lutz Minkner: In Palma ist derzeit die Ferienvermietung von Privatwohnungen, wenn Sie nicht eine alte Lizenz haben, unzulässig. Neue Lizenzen werden grundsätzlich nicht erteilt. Auch in anderen Ortschaften werden bis 2026 keine neuen Lizenzen zur Ferienvermietung erteilt. Die Zahl der Betten in Hotels ist gedeckelt. So eine Zusatzvorschrift zum Tourismusgesetz der Balearen. In den nächsten vier Jahren müssen die Inselräte Pläne für die Vergabe von Bettenplätzen erarbeiten. Dazu ist die touristische Belastung in den Gemeinden und Urlaubsgebieten zu untersuchen. Ziel der Inselregierung ist es, Bettenplätze abzubauen. Maximal soll es 430.000 Betten auf Mallorca geben, davon 315.000 in Hotels und 115.000 in Ferienimmobilien.

Frage: Ich beabsichtige, eine Villa in Santa Ponsa zu kaufen, die über eine Ferienvermietungs-Lizenz verfügt. Bleibt diese Lizenz beim Verkauf an mich erhalten? Die einen sagen so, die anderen so?

Lutz Minkner: Entgegen eines ursprünglichen Gesetzesentwurfs, der vorsah, dass sich bei einem Verkauf einer Immobilie mit Ferienvermietungs-Lizenz die Anzahl der in der Lizenz genannten Betten halbiert, gilt jetzt, dass der neue Eigentümer die Lizenz des Voreigentümers uneingeschränkt nutzen darf. Es bleibt bei der in der Lizenz genannten Anzahl der Betten.

Mietminderung
Frage: Ich habe in Port Andratx eine Wohnung gemietet und habe erst nach einigen Wochen entdeckt, dass hinter einem Schrank die Wand schimmlig ist. Kann ich die Miete deshalb mindern?

Lutz Minkner: Obwohl der Verbraucherschutz in Spanien in der Regel nicht schlecht funktioniert und die Vorschläge der Verbraucherverbände gerade bei der derzeitigen politischen Struktur schnell in Gesetze umgesetzt werden, sieht das spanische Mietgesetz ein Recht auf Mietminderung nicht vor. Der Mieter hat lediglich einen Schadenersatzanspruch gegen den Vermieter. Mit der Durchsetzung Ihrer Ansprüche wenden Sie sich am besten sofort an einen erfahrenen Mietanwalt. Wenn Sie den Mietzins mindern, hat der Vermieter einen Kündigungsgrund.

STEUERN

Der neue Referenzwert
Frage: Stimmt es, dass Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer jetzt nicht der beurkundete Kaufpreis sein soll, sondern ein vom Finanzamt festgesetzter „Referenzwert"? Da kann doch das Finanzamt machen, was es will.

Lutz Minkner: Ja, so ist es, jedoch sind Sie nicht wehrlos. Ab 01.01.2022 gilt bei Immobilienübertragungen als Berechnungsgrundlage für die Steuern der sog. (Kataster)Referenzwert. Grundlage ist das Gesetz Nr. 11/2021 über „Maßnahmen zur Verhinderung und Bekämpfung von Steuerhinterziehung". Das Gesetz greift immer dann, wenn der angegebene oder beurkundete Immobilienwert niedriger ist als der neue Referenzwert. Der Ansatz des Gesetzes ist zu begrüßen, denn er soll bei Streitigkeiten über Immobilienwerte eine einfache Lösung bieten.

Diese Streitigkeiten entstanden z.B. bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer und bei der Grunderwerbsteuer. Bei der Erbschaftsteuer wird die Steuererklärung als Autoliquidation (Selbstveranlagung) durchgeführt, d.h. der Steuerschuldner gibt selbst den Wert des Nachlasses an. Basis ist dann der „valor real", der wirkliche Wert oder Verkehrswert. Wie hoch der ist, darüber kann man trefflich streiten. Der Steuerschuldner setzte den Wert meist niedrig an, zu niedrig meist nach Ansicht des Finanzamtes.

Ähnlich war es bei der Grunderwerbsteuer: Entweder hatten die Parteien einen geringeren Wert beurkundet als tatsächlich gezahlt wurde. Oder der beurkundete Betrag lag aus anderen Gründen (Schnäppchenkäufe) deutlich unter dem Verkehrswert. Das Finanzamt hatte bei solchen Streitigkeiten ein Nachveranlagungsrecht, was dann zu gerichtlichen Auseinandersetzungen führte. Nunmehr wurde für jede Immobilie ein Referenzwert ermittelt, der dann Basis der Steuerberechnung ist, wenn der vom Steuerschuldner angegebene Wert niedriger als der Referenzwert ist.

Kritiker sehen darin eine verdeckte Steuererhöhung. Der Referenzwert wird von der Generaldirektion für das Katasterwesen festgesetzt. Die Ermittlung und Festlegung der Referenzwerte beruht auf empirisch ermittelten Daten. Der Schwachpunkt liegt ersichtlich darin, dass bei der pauschalen Festlegung individuelle Abweichungen nicht berücksichtigt werden. Doch der Steuerschuldner ist nicht wehrlos: Er kann den festgesetzten Referenzwert angreifen, z.B. durch Vorlage von Sachverständigengutachten.

Wertzuwachssteuer (Plusvalia)
Frage: Stimmt es, dass seit Januar 2022 die Wertzuwachssteuer (Plusvalia) bei Immobilientransaktionen entfällt?

Lutz Minkner: Nein. Die Hoffnung, die Plusvalia werde zukünftig entfallen, bestand im vergangenen Jahr nach einer Entscheidung des spanischen Verfassungsgerichts nur für wenige Tage. Kaum war das Urteil abgesetzt, zog die spanische Regierung ein neues Dekret aus der Tasche, das schon einen Tag später in Kraft trat und die Plusvalia in der Art und Weise modifizierte, dass sie konform zur aktuellen Rechtsprechung des Verfassungsgerichts ist. Kernpunkt der Auseinandersetzung war die Rechnungsmethode.

Neuerdings kann nach zwei Methoden abgerechnet werden: Man kann die bisherige Berechnungsmetode wählen, die sich am Katasterwert orientiert. Der Wert wird dann mit einem Koeffizienten multipliziert, aus dem sich dann die Grundlage für die Steuerberechnung ergibt. Die zweite Berechnungsmethode stellt auf den tatsächlichen Wertzuwachs ab. Dann wird die Wertsteigerung – so es eine gab – besteuert. Der Steuerschuldner hat das Recht, die für ihn günstigere Methode zu wählen.



Lutz Minkner
Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN
Alles über Recht und Steuern
4. Auflage | 2020
aktualisiert und komprimiert
Euro 29,95
www.buecher.de

Schenken und Erben

Rund um die Schenkungs- und Erbschaftssteuer:
Drei Dinge, die Sie in Boom-, aber dennoch auch in Krisen-Zeiten beachten müssen

1) Schnell handeln, um Termine oder Fristen einzuhalten - mit oder ohne Vollmachten

Sie haben Fristen, die Sie einhalten müssen, beispielsweise aus steuerlichen Angelegenheiten oder Optionsverträgen? Wir können Sie dabei jetzt unterstützen - etwa, indem wir Notartermine mithilfe einer notariellen Vollmacht für Sie abwickeln. Hierfür muss allerdings genügend Zeit gegeben sein. Ist besondere Eile geboten, können wir als zulässiger, sogenannter „vollmachtloser Vertreter" mit späterer notarieller Nachgenehmigung im Heimatland für Sie agieren.

In diesem Fall liegt bei dem Termin keine notarielle Vollmacht vor. Wir kümmern uns um die in Ihrem Heimat- oder Aufenthaltsland zu beurkundenden notariellen Entwürfe. Diese erhalten Sie von uns per E-Mail. Ihr Heimatnotar kann dann die notwendige Apostille - eine internationale Oberbeglaubigung - bei der zuständigen Institution besorgen. Danach wird alles in Spanien dem Grundbuchamt vorgelegt und Sie eingetragen.

2) Fristverlängerungen bei Erbschaftssteuern und Erbschaftsabwicklungen

Bei Erbfällen in Spanien müssen auch Ausländer die Erbschaftssteuer innerhalb von sechs Monaten nach dem Todeszeitpunkt zahlen. Diese Frist kann sich, wenn offiziel ein Alarmzustand ausgerufen ist, um dessen Dauer verlängern. Es besteht aber die Option, eine Fristverlängerung durch den Anwalt beantragen zu lassen. Diese Möglichkeit muss von Ihnen bei knappen Fristen und Abläufen innerhalb von fünf Monaten ab dem Todestag in Anspruch genommen werden.

Die Zahlungsfristen laufen dann bis zu einem Jahr. Bei einer Versäumung dieser Frist drohen Ihnen jedoch teilweise beträchtliche Säumniszuschläge. Wir stellen für Sie bei Bedarf Verlängerungsanträge und übernehmen die Abwicklung des Erbschaftsfalls hier vor Ort, damit Sie diese Zuschläge verhindern können. Wenn nötig, ist dies ohne Ihre Anwesenheit möglich (siehe Punkt 1).

Eine geschickte Erbschaftsabwicklung können Sie nutzen, um eine erhebliche Folgeersparnis zu erzielen, unter anderem wenn Sie als Erbe zu einem späteren Zeitpunkt den Verkauf der ererbten Finca beabsichtigen. Neu ist eine nun gültige 5 Jahresfrist. Hier kommt es auf das richtige Wissen an, ebenso wie eine saubere Abwicklung sowie Durchführung der Erbschaftsannahme und Bezahlung der Erbschaftssteuern (ggf. inklusive Bewertung der Immobilie). Für den Fall, dass eine solche Bewertung notwendig ist, können wir auf wertvolle Kontakte zurückgreifen, um eine interessengerechte und verlässliche Bewertung zu erhalten. Die neuen Referenzwerte sind da manchmal nicht so hilfreich wie man zunächst dachte.

Auch kann eine allein erbende Witwe u.U. die Absicht haben das Finca-Erbe als Pflichteilsauszahlung an die Kinder zu übertragen. Dann zahlt man nur einmal Steuern und kürzt den Übetragungsweg erheblich ab.

3) Jetzt den Generationswechsel planen

Durch die Corona-Krise sind mancherorts die Preise gefallen - nun steigen sie eher wieder. Damit gingen gute Zeiten für liquide Investoren sowie den „rechtssicheren Immobilienerwerb" einher.

Nun ist es wieder eher ein Verkäufermarkt, u.a. weil sogar das Ziel Südwesteuropa auch wegen des Überfalls Russlands auf die Ukraine als Ausweichquartier, für den Fall der Fälle, gesucht wird.

Nicht nur für Eigentümer von Bestandsimmobilien - auch für Neuerwerber ist es wichtig, an den Generationswechelfall vor dem notariellen Erwerbstermin zu denken. Falls Sie für Ihre Immobilie eine innerfamiliäre Übertragung auf die Kinder anstreben und nicht verkaufen möchten, können Sie die jetzt günstigen Zeiten zu Ihren Gunsten nutzen. Dies ist der ideale Augenblick, denn Steuern werden steigen, um Ihre Ferienimmobilie auf den Balearen auf die nächste Generation zu übertragen! Bedenken müssen Sie dabei jedoch, dass Sie in Deutschland nur alle zehn Jahre 400.000 Euro schenkungssteuerfrei übertragen können (in Österreich und der Schweiz sind solche Beschränkungen nicht gegeben).

Durch eventuell geringere Werte haben Sie dementsprechend mehr Übertragungsmöglichkeiten.

Dabei haben Sie steuerliche Vorteile durch die sogenannte Anrechnungsmethode, die sich aus innereuropäischen Grundsätzen ergibt. Denen widerspräche eine doppelte Besteuerung, also in beiden Ländern, ebenso dem Sinn und Zweck der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Steuern, die Sie in Spanien bezahlen, werden daher bei der Steuererklärung in Ihrem Heimatland angerechnet - vorausgesetzt, dort gibt es überhaupt eine Besteuerung. Beachtet man die 5 Jahresfrist, so kann auch das Ziel den "Escriturawert" nach oben zu schrauben sinnvoll verfolgt werden, um bei einem späteren Verkauf nicht in die 19%ige Spekulationssteuerfalle zu tappen. Bedenkt man nun die neu eingeführten Referenzwerte so gilt es genau zu prüfen, welcher Vorteil sich innerfamiliär erzielen lässt.

Neuerwerber sollten sofort überlegen, und sich beim Erwerb beraten lassen, wie man unter Berücksichtigung des Themas Generationswechsel günstige Strukturen sofort beim Erwerb schafft, um später Probleme und Geld einzusparen.

Wenn Sie und Ihre Familie also eine Immobilie auf den Balearen erwerben wollen oder auf die nächste Generation übertragen möchten, ist dafür im Übertragungsfall die von mir kombinierte sogenannte Pflichtteilsverzichtsabfindungsschenkung zu empfehlen. Im Erwerbsfall sollten Strukturen geschaffen werden, die in jeder Familienkonstellation und in jedem Erwerbsfall unterschiedlich sein können. Wichtig: Diese Option funktioniert im Erwerbsfall in ganz Spanien und im Erbschaftsfall auf den Balearen, aber nicht in jeder spanischen Provinz. Dort gibt es andere Möglichkeiten.

Jüngst ist die innerfamiliäre Übertragung sogar vom obersten balearischen Gericht auch für französische Staatsbürger anerkannt worden. Die Eltern können (müssen aber nicht) sich hierbei ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht vorbehalten. Im Gegenzug für die Schenkung der Immobilie verzichten die Kinder (bzw. das Kind) dann auf den Pflichtteil (kein Erbverzicht!). Gerade bei größeren Familien kann in manchen Fällen ein heimatlicher notarieller Erbvertrag (bzw. ein Elterntestament) zwischen den Eltern und Kindern für dauerhafte Sicherheit, Konstanz und Stabilität sorgen. In diesem Fall kommt es - obwohl es keinen Todesfall gab - aufgrund europarechtlicher Vorgaben nur zur Anwendung der Erbschaftssteuern; derzeit noch i. H. v. 1 % anstatt der 7%igen Schenkungssteuer. So können Sie sich also einen legalen Rabatt von 6 % bei den Steuern sichern und es fällt keine Spekulationssteuer an, was bei einer Schenkung absurderweise der Fall wäre. Hierzu gilt auch: Je niedriger die legal anzusetzenden Werte, desto höher kann eine Ersparnis ausfallen. Und - je niedriger der Immobilienwert bzw. Preis, desto mehr können Sie ev. heimatliche Schenkungsfreibeträge für sich nutzen. Andererseits können höhere Werte bei einem späteren Verkauf spekulationssteuerrechtliche Vorteile bieten.

Der Einzelfall und die konkreten Umstände und familiären Wünsche sind entscheidend.

Dr. Manuel Stiff, 2022

Dr. Stiff & Partner
ABOGADODOS & RECHTSANWÄLTE



Palma de Mallorca
Telefon: +34 971-228140
www.stiff.es
Münster
Telefon: +49 0251-265511



DIE PLATTESGROUP

Wir sind eine international tätige Wirtschafts-, Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei mit einem Team von über 80 Mitarbeitern, davon 13 Steuerberater:innen und 7 Rechtsanwälte:innen

Bei der Beratung von vermögenden Privatpersonen und Familienunternehmen untermauern wir Jahr für Jahr unsere Marktführerschaft auf den Balearen. Die grenzüberschreitende Strukturierung – auch beim Immobilienkauf – und Zuzugsberatung gehören zu unseren Kernkompetenzen wie auch die Lösung komplexer steuerlicher und zivilrechtlicher Probleme in Nachfolgesituationen. Den daraus erwachsenden Herausforderungen stellen wir uns, indem wir unsere Dienstleitungen in Kompetenzzentren bündeln. So bieten wir innovative und noch effizientere Dienstleistungen, unterwerfen diese einem Monitoring und entwickeln sie ständig weiter.

Alle Aspekte, vom Verständnis der privaten, familiären und unternehmerischen Probleme über die Empathie bis hin zur Strukturempfehlung und Umsetzung, sind gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen in einem ganzheitlichen Konzept konsistent und stimmig organisiert. Damit stärken wir unsere Angebote mit eigenem Stil und Charakter, zum Wohle der Mandantschaft. Wir alle sind steigendem Katastrophenstress ausgesetzt und von einer regelbasierten Weltordnung in eine machtbasierte geschlittert. Der Ausnahmezustand ist zur neuen Normalität geworden.

Da wir uns nicht nur verantwortlich fühlen für das, dass was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun, sehen wir unsere Aufgabe auch darin, die Lebensverhältnisse unserer Mandantschaft unter diesem Licht zu analysieren und, soweit wie möglich, krisenresistente Lösungen anzubieten. Dabei ist es unabdingbar, auch das große Lagebild miteinzubeziehen. Um das leisten zu können, organisieren wir mit unserem Wirtschaftsforum www.Neu-Denken.net einen vertrauensvollen und familiären Meinungsaustausch von Spitzenpersönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Gemeinsam mit unseren Partnern Sabine Christiansen (TV 21, Berlin), Flick Gocke Schaumburg in Deutschland, und LeitnerLeitner in Österreich, diskutieren wir über die Veränderungen unserer Welt und wie man auf sie reagieren kann.

www.plattesgroup.net

KOMPETENZZENTREN DER PLATTESGROUP

PRIVATE CLIENTS

Länderübergreifende Gestaltungsberatung

Die modernen Lebens- und Vermögensverhältnisse sind von einer hohen internationalen Mobilität geprägt. Unsere Aufgabe besteht darin, die privaten, familiären und geschäftlichen Belange zu analysieren, professionell zum Schutz und zur Weitergabe des Privat- und Betriebsvermögens zu strukturieren sowie praxis- und zukunftsorientiert umzusetzen. Bei der Gestaltung von Immobilientransaktionen verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz: Von Erwerb und Nutzung über etwaige Baumaßnahmen bis hin zu Verkauf und Vererben/Schenken.

privateclients.plattes.net

WOHN- & FERIEN-IMMOBILIEN

Eigentümerportal für Ihre Immobilie in Spanien

Sie besitzen eine Immobilie in Spanien, nutzen diese zu eigenen, fremden oder touristischen Wohnzwecken und suchen einen fach- und sachkundigen Berater, der Sie in Ihrer Muttersprache und mit Kenntnissen über das spanische Steuersystem und das Ihres Heimatlandes betreut? Wir betreuen einen Immobilienbestand von derzeit vier Milliarden Euro und übernehmen unter anderem die Vielzahl der steuerlichen Vorschriften in Spanien. Die Eigentümer und deren Berater haben rund um die Uhr über ein Eigentümerportal Zugriff auf alle Daten, Belege, Verträge und eine Vielzahl von Auswertungen.

wuf.plattes.net

EUROPEAN ACCOUNTING

Deklarationsberatung - Compliance International

Wir erfüllen alle nationalen und eine Vielzahl von internationalen Compliance Anforderungen. Unsere Kollegen:innen unterstützen Sie bei der Erfüllung sämtlicher steuerlicher und handelsrechtlicher Pflichten – bei Erklärungs-, Aufzeichnungs- und Einbehaltungsvorschriften wie auch bei Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten. Erfahrene Teams übernehmen Bereiche wie die Erstellung der Lohn- und Finanzbuchhaltung, Jahresabschlüsse und Steuererklärungen.

europeanaccounting.plattes.net

ITCP
INTERNATIONAL TAX COMPLIANCE PLATFORM

Wir überwinden Grenzen - Lösung mit DATEV

Im Netzwerk der „International Tax Compliance Platform" (ITCP), die eine weltweite Lösung gemeinsam mit DATEV entwickelt hat, sind wir der Premiumpartner für Spanien. Themen wie „Internes Kontrollsystem" (IKS) oder der bald geltende automatische Datentransfer an die Finanzverwaltung werden erfüllt. Ein Unternehmenscockpit versorgt Sie mit Echtzeitdaten. Haftungsrisiken für die Geschäftsführer und Unternehmer werden erheblich reduziert.

www.tax2compliance.com

WILLI PEDIA

Virtueller Wissens- und Themenmarktplatz für Steuern & Recht

Es steht Ihnen ein deutschsprachiger virtueller Wissens- und Themenmarktplatz für spanische Wirtschafts-, Steuer- und Rechtsthemen zur Verfügung. Zum Angebot gehören: Besonderheiten des spanischen Steuersystems; Erwerb, Nutzung und Übertragung von Immobilien unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten, Einkommen- und/oder Körperschaftsteuer, Erbschaft-, Schenkung- und Vermögensteuer sowie die sorgfältige Prüfung (Due Diligence) bei Erwerb und Verkauf.

willipedia.plattes.net

NEU DENKEN

Wirtschaftsforum NEU DENKEN

Der Ausnahmezustand ist zum neuen Normal geworden, bedingt durch Krieg, zerstörte europäische Friedensordnung, geopolitische Verschiebungen, drohende Hungersnöte und Inflation. Der Erhalt der Lebensgrundlage zukünftiger Generationen ist gefährdet wie nie. Wir diskutieren nunmehr schon im fünften Jahr mit beeindruckenden Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft über die jeweils aktuellen Themen.

www.neu-denken.net

Immobilienkauf „vom Plan“ oder vor Fertigstellung
Risiken für den Käufer und wie man sie absichert

Besonders in wirtschaftlich schwierigen Zeiten hört man immer wieder von gescheiterten Bauvorhaben: Die Käufer haben „vom Plan“ eine Wohnung oder ein Haus gekauft; manchmal wurde mit dem Bau gar nicht begonnen, manchmal gerieten die Bauarbeiten nach Fertigstellung des Rohbaus ins Stocken. Die Käufer hatten ihre Traumimmobilie angezahlt; der Traum vom Haus wurde zum Albtraum. Schon 1968 hatte der spanische Gesetzgeber mit dem Gesetz Nr. 57/1968 („zur Regulierung des Empfangs von Abschlagzahlungen beim Bau und dem Verkauf von Wohnungen“ vorgegeben, dass und auf welche Weise beim Kauf vom Plan Anleger zu sichern sind. Dieses Gesetz wurde durch Gesetz Nr. 20/2015 neu gefasst und regelt sehr detailliert, auf welche Weise ein Bauträger Abschlagzahlungen zu sichern hat.



Nach Art. 1 Nr. 2 des zuletzt genannten Gesetzes dürfen Abschlagzahlungen nur auf Sonderkonten des Bauträgers eingezahlt werden, deren Bestand von anderen Mitteln des Bauträgers zu führen ist und über die ausschließlich zu Zwecken des Wohnungsbaus verfügt werden darf. Banken oder Sparkassen dürfen derartige Sonderkonten nur einrichten, wenn der Bauträger zuvor eine Bankausfallbürgschaft oder Versicherungen nachweist, die die Rückzahlungen der hinterlegten Beträge zzgl. Zinsen garantieren. Diese Garantien müssen eine Laufzeit nicht nur bis zum Fertigstellungszeitpunkt, sondern bis zur Übergabe der Bewohnbarkeitsbescheinigung (Cedula de Habitabilidad) haben. Diese Vorschrift ist zwingend und kann nicht von den Parteien zu Lasten des Käufers abgeändert werden. Wenn der Bauträger die gesetzlich vorgeschriebene Garantie nicht leistet, haftet der Geschäftsführer des Bauträgers persönlich für alle Schäden.

Selbst wenn der Bauträger die fraglichen Sicherheiten gestellt hat, kann es bei der Abwicklung des Bauvertrages zu Leistungsstörungen kommen. Dazu schreibt das Gesetz vor, dass der Käufer z.B. bei nicht fristgerechtem Baubeginn, nicht fristgerechter Fertigstellung oder Nichtvorlage der Bewohnbarkeitsbescheinigung ohne weiteres vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung zurückverlangen kann. Insbesondere muss er – kann aber – dem Verkäufer keine Fristverlängerung zur Vertragserfüllung gewähren.
Übrigens werden auch die beteiligten Banken für etwaige Pflichtversäumnisse in die Haftung genommen: Hat der Bauträger bei einer Bank ein Sonderkonto eingerichtet, auf dem Anzahlungen eingehen, ohne dass der Bauträger die erforderlichen Rückbürgschaften von Banken oder Versicherungen vorgelegt hat, haftet auch die Bank auf Rückzahlung der geleisteten Abschlagzahlungen.

Andrin Vögeli
Sales Manager | Santa Ponsa
minkner & partner s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695
andrin.voegeli@minkner.com
www.minkner.com



Die gekaufte Fläche ist kleiner oder größer als vereinbart
So sind Größenabweichungen im spanischen Recht geregelt

Werden in Spanien eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück verkauft, wird nur in seltenen Fällen die Wohn- oder Grundstücksfläche neu vermessen. Im Regelfall werden die Eintragungen im Grundbuch bezüglich der Größe der Flächen zugrunde gelegt. Um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, verkaufen die Eigentümer meist „cuerpo cierto“, was so viel bedeutet „wie besichtigt“ und dem Käufer bei später festgestellten Größenabweichungen alle Ansprüche abschneidet.

Wurde keine „cuerpo-cierto-Klausel“ vereinbart, sieht das spanische Zivilgesetzbuch CC Verfahrensregeln bei Größenabweichungen vor.



Vereinbarung eines Quadratmeterpreises
Haben die Parteien des Kaufvertrages die deklarierte Fläche zu einem bestimmten m²-Preis vereinbart und stellt sich dann eine mindergroße Fläche heraus, muss der Verkäufer die vereinbarte Fläche übergeben. Kann er das nicht, kann der Käufer einen Nachlass verlangen, der dem prozentualen Missverhältnis von Zusage und Lieferung entspricht. Ist die Differenz größer als 10 %, kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten.

Ist dagegen die gelieferte Fläche größer als die zugesagte, kann der Verkäufer den überschüssigen Betrag nachfordern. Dem Käufer steht in diesem Falle ein Rücktrittsrecht zu, wenn die Differenzsumme mehr als 5 % des Gesamtkaufpreises ausmacht (Art. 1469 CC).

Verkauf zum Pauschalpreis
Haben die Parteien keinen m²-Preis, sondern einen Pauschalpreis vereinbart, besteht kein Anspruch auf Nachzahlung oder Minderung (Art. 1471 CC).
Fristen
Zur Sicherheit der Vertragsparteien sieht Art. 1472 CC vor, dass Ansprüche auf einen Preisnachlass oder eine Erhöhung des Kaufpreises innerhalb von 6 Monaten geltend zu machen sind.
Tipp
Streitigkeiten über Größenabweichungen können vermieden werden, wenn die fraglichen Flächen vor dem Kauf der Immobilie vermessen werden. Dies ist insbesondere anzuraten, wenn die Größenangaben im Grundbuch mit denen im Kataster nicht übereinstimmen. Auf eine Vermessung sollte insbesondere dann nicht verzichtet werden, wenn z.B. die Grundstücksgröße Voraussetzung für die zulässige Bebauung ist.

Kinga Veréb
Vertragsmanagerin
minkner & partner s.l.
Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695
kinga.veréb@minkner.com
www.minkner.com



Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien
von Dr. Sabine Hellwege, Rechtsanwältin und Abogada

Beim Kauf einer Spanienimmobilie geht es immer um erhebliche Vermögenswerte. Umso erstaunlicher ist es, wenn viele Käufer sich nicht vor dem Kauf umfassend in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht von einem ausgewiesenen Experten beraten lassen. Wenn der Kauf vollzogen ist und dann die Probleme auftreten, ist es in der Regel zu spät, und „Reparaturmaßnahmen“ werden teuer. Einige Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien will ich den Lesern von Mallorcas Traumimmobilien im Folgenden darstellen.

Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen
Anders als im deutschen Recht kann eine Spanien-Immobilie auch durch einen mündlichen oder privatschriftlichen Kaufvertrag erworben werden. Die Einigung muss den wesentlichen Vertragsinhalt umfassen, also bei einer Immobilie mindestens den Kaufgegenstand und den Kaufpreis. Wegen der Formfreiheit kann man den Kaufvertrag sogar auf einen Bierdeckel schreiben. Wenn sich die Parteien so geeinigt haben und der Verkäufer dem Käufer das Besitzrecht verschafft hat, ist der Käufer Eigentümer geworden. Allerdings kann der Eigentumswechsel mittels Bierdeckelvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, so dass auch kein Gutglaubensschutz ausgelöst wird. Eine höchst riskante Situation für den Käufer! Aus diesem Grunde sollte das Ansinnen eines Verkäufers, n u r mit einem mündlichen oder privatschriftlichen Vertrag zu verkaufen, energisch zurückgewiesen werden.

Die Unterverbriefung
Ein Immobilienkauf in Spanien war früher immer mit dem Thema „Schwarzgeld“ verknüpft. Ein Anwaltskollege schrieb vor vielen Jahren im Mallorca Magazin, die teilweise Bezahlung von Spanienimmobilien mit Schwarzgeld gehöre zu Spanien wie der Stierkampf. Letzterer ist bekanntlich durch Gesetz zum immateriellen Kulturgut erklärt werden. Wenn auch der Stierkampf in Spanien noch nicht überall in den letzten Zügen liegt, spielt das Thema Schwarzgeld beim spanischen Immobilienkauf kaum noch eine Rolle. Hauptgrund für die Angabe eines niedrigeren Kaufpreises in der Kaufurkunde war der Wunsch von Verkäufer und Käufer, Steuern zu sparen. Der Verkäufer wollte bei der Gewinnsteuer und Plusvalia sparen, der Käufer bei der Grunderwerbsteuer und den übrigen Erwerbsnebenkosten. Bis 2007 hatten nichtresidente Verkäufer 35 % (!) vom Verkaufsgewinn an das Finanzamt abzuführen. Kein Wunder, dass viele darüber nachdachten, ihren Gewinn niedriger auszuweisen. Bis Ende 2015 betrug die Gewinnsteuer der Nichtresidenten dann 19,5 % und seit 1. Januar 2016 gilt der Satz von nur noch 19 %. Nach allgemeiner Ansicht ein Steuersatz, mit dem es sich leben lässt. Dies ist ein entscheidender Punkt, weshalb die Unterverbriefungen stark zurückgegangen sind.

Ein anderer Grund liegt in den zahlreichen Kontrollmaßnahmen, die Spanien in den letzten Jahren eingeführt hat. Da gibt es zunächst die Möglichkeit für das Finanzamt, den Kaufpreis zu überprüfen, und zwar für die Dauer von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt der Zeichnung der notariellen Kaufurkunde. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Eigentumsregister eingetragen. Kommt das Finanzamt bei der Überprüfung zu dem Ergebnis, dass ein zu niedriger Kaufpreis verbrieft wurde, wird es auf der Basis des von ihm ermittelten Verkehrswertes eine Nachberechnung vornehmen und dann sowohl Verkäufer als auch Käufer für die Steuerdifferenz in Anspruch nehmen. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese unangenehmen Folgen zu vermeiden. Zum einen kann man beim örtlichen Finanzamt den Verkehrswert der fraglichen Immobilie abfragen, zum anderen ist man meist auf der sicheren Seite, wenn man mindestens das Doppelte des aktuellen Katasterwertes als Kaufpreis annimmt.
Weitere Maßnahmen erschweren das „Arbeiten“ mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungspflichten im grenzüberschreitenden Verkehr verfeinert und der Bargeldverkehr stark eingeschränkt. Bei der Einreise von einem EU-Land in ein anderes müssen Barbeträge ab 10.000 € erklärt werden. Spanische Unternehmer dürfen – mit wenigen Ausnahmen – Bargeschäfte nur mit einem Höchstbetrag unterhalb von 1.000 € vornehmen.
Und schließlich müssen die Zahlungswege des Kaufpreises in der notariellen Kaufurkunde detailliert erklärt und nachgewiesen werden. Die frühere Möglichkeit zu erklären, „der Kaufpreis sei im Ausland bezahlt worden“, gibt es nicht mehr. Es muss vielmehr genau belegt werden, wann und auf welche Weise der Kaufpreis bezahlt wurde. Wenn die Vertragsparteien diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, wird der Notar dies in der Urkunde ausdrücklich vermerken, und wahrscheinlich wird der Grundbuchführer die Eintragung des Kaufvertrages ablehnen. Dies kann dann zur Folge haben, dass der Gutglaubensschutz für diesen Käufer nicht gegeben ist.
Europa wird enger und transparenter!

Vertragsstrafe / Arras
Es ist in Spanien üblich, dem notariellen Kaufvertrag eine vorvertragliche Vereinbarung vorzuschalten, meist in der Form eines Optionsvertrages. Mit dem Optionsvertrag kauft der Interessent (Optionsnehmer) vom Eigentümer (Optionsgeber) das Recht, innerhalb einer bestimmten Frist (Optionsfrist) zu einem festgesetzten Preis eine konkret bezeichnete Immobilie erwerben zu dürfen. Hierfür zahlt er eine Optionsgebühr, die meist 10 % des späteren Kaufpreises beträgt. Kauft der Optionsnehmer dann innerhalb der Optionsfrist nicht, verliert er die Optionsgebühr. Scheitert der Kaufvertrag aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, muss er die Optionsgebühr zurückzahlen (bzw. freigeben, wenn sie bei einem Treuhänder hinterlegt ist) und eine Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr an den Optionsnehmer zahlen. Für diese Vertragsstrafenversprechen gibt es im Wesentlichen zwei Gestaltungsformen, nämlich den Arras Penales und den Arras Penitenciales. Beim Arras Penales bleibt neben der vereinbarten Vertragsstrafe das Recht bestehen, den Abschluss des Kaufvertrages oder einen weiteren Schadenersatz gerichtlich durchzusetzen. Dagegen gibt es beim Arras Penitenciales nur einen Anspruch auf die vereinbarte Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr. Der Arras Penitenciales ist die in der Praxis am meisten vorkommende Form. Sie sehen daraus: Schon die Vorverträge lösen erhebliche Rechtsfolgen aus, so dass auch insoweit in der Regel kundiger Rechtsrat erforderlich ist.

Diese drei Beispiele sollen verdeutlichen, dass der Immobilienkauf in Spanien ein sehr komplexes Thema ist. Hinzu kommt, dass dem Erwerber oft die örtlichen Gegebenheiten und Usancen nicht bekannt sind und auch Sprachbarrieren bestehen.
Deshalb – lieber gleich zum Anwalt!

Vortrag
Zentrale Minkner & Partner / Santa Ponsa

**„Deutsch-Spanische Erbschaften.
Neue Rahmenbedingungen und neue Gestaltungsmöglichkeiten
auf den Balearen.“**

Dr. Sabine Hellwege | Rechtsanwältin

Anmeldungen erbeten: +34 971 695 255
Dienstag, 04. Oktober 2022 | 18.00h
kostenlose Teilnahme

Ein Vortrag, der sich lohnt!

Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege
Rechtsanwältin – Abogada



Osnabrück:
Rißmüllerplatz 1
D-49076 Osnabrück
Tel.: +49 – 541 – 20 22 555
Fax: +49 – 541 – 20 22 559

Palma de Mallorca:
Calle Victoria Peña 2, 2° A
E-07009 Palma de Mallorca
Tel.: +34 – 971 – 90 54 12
Fax: +34 – 971 – 90 54 13

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

hellwege@hellwege.de - www.hellwege.de

Immobilien-Wertgutachten

Am Ende des Tages eine sinnvolle und lohnenswerte Investition

Wer auf Mallorca eine Immobilie erwirbt oder besitzt, steht vor Fragestellungen, 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 kleinen Einblick in die Arbeit als Immobilien-Sachverständige zu geben, will ich mit diesem Beitrag einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsfeld des Immobilien-Gutachters geben.

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. 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?

Insbesondere in Spanien fallen der angebotene Preis und der realistische Marktwert zuweilen auseinander. Daher ist eine professionelle Unterstützung immer anzuraten. Ein Hauptaugenmerk liegt in der unabhängigen und professionellen Wertermittlung von Immobilien für steuerliche Verfahren (dt.-span.-FA) oder bei Scheidungen und Erbschaften.

Eine weiteres sensibles Thema, welches besonders in Spanien im Zweifel unangenehme Konsequenzen mit sich führen kann, ist die detaillierte Prüfung bzw. Einschätzung der Legalität einer Immobilie respektive derer Anbauten.

GEPRÜFTE - ZERTIFIZIERTE - SACHVERSTÄNDIGE
Lieselotte Geiger
Bachelor of Arts
Sachverständige für Immobilienbewertung (ö.b.u.V.)
Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024 (DIA)
REV (Recognized European Valuer)
Mitglied im Verband Europäischer Gutachter & Sachverständiger e.V.

An dieser Stelle kann man letztlich nicht „pingelig" genug sein - insofern ist der Weg zum Spezialisten stets anzuraten.

Zu meiner Person
Ich bin seit 1999 in Spanien ansässig und seitdem in der spanischen Immobilienbranche tätig. Seit 2007 bin ich in Spanien als Gerichtsgutachterin zugelassen und seit 2009 Mitglied im deutschen Berufsfachverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen. Durch die öffentliche Bestellung und Vereidigung bei einer deutschen IHK und durch mein „perito judicial superior" bin ich bei allen spanischen und deutschen Gerichten zugelassen und anerkannt.



Lilo Geiger
Dipl. Immobilien-Sachverständige
G&G Sachverständigen und Servicebüro
Plaza Ramon Llull 20 - 9 dr
ES 07500 Manacor - Balearen
Tel: +34 971 461 210 - Mobil: +34 610 453 709
lilogeiger@web.de • www.immobiliengutachter-spanien.de





Mallorca-Immobilien RICHTIG finanzieren?

Warum entscheiden sich viele Deutsche trotz vorhandener Bar-Reserven für die Spanien-Finanzierung

1 Willkommen im Paradies der vorzeitigen Tilgungen

Nur mal angenommen: Sie kaufen eine Mallorca-Immobilie und möchten sich nach ein paar Jahren verändern und verkaufen das Objekt.
Sie können Ihr Darlehen jederzeit tilgen, beenden oder ganz einfach die Bank wechseln. Sie geben den ausstehenden Betrag zurück an die Bank und haben dann entweder nur eine geringe Vorfälligkeitsentschädigung oder es ist komplett kostenlos. Wie gesagt, das gilt immer (!) auch wenn Sie nur einen Teil vorzeitig ablösen möchten.
Grund dafür ist der spanische Gesetzgeber, der möchte, dass die Banken in Konkurrenz um die Nachfrage stehen und gleichzeitig die Banken einbremst hohe Vorfälligkeitsentscheidung zu erheben.

2 Liquiditätsfalle: Abbezahlt ist abbezahlt!

Anders als in Deutschland kann in Spanien nachträglich keine Grundschuld mehr bestellt werden. Grund dafür ist die Vorgabe der Zentralbanken Hypothek Investionen (und Steuerzahlungen) anzuregen, wenn Hypotheken ausschließlich beim Kauf oder Bauen ausgezahlt werden. Vor dem Kauf müssen Sie die Entscheidung fällen ob die Immobilie beliehen wird, oder für immer lastenfrei bleibt.

3 Vermögenssteuer

Die Freibeträge in Spanien von 700.000 Euro pro Person sind schnell ausgeschöpft und gleichzeitig sind gerade die schönsten Immobilien meist von der Vermögenssteuer betroffen.
Bereits bei einer Investition von 3 Millionen Euro kann die Vermögenssteuer mit 20.000 bis 30.000 Euro jährlich zu Buche schlagen. Eine Hypothek kann die Vermögenssteuer optimieren, wenn die Auszahlung mit dem Kauf der Immobilie in Verbindung steht. (nachträglich hat es keinen Effekt - siehe auch Punkt 2)



Schauen Sie sich hier (*QR-Code anklicken*) das Experten-Interview von Daniel Pires mit Lutz Minkner von Minkner & Partner zum Thema an: „Wie finanziere ich meine Mallorca-Immobilie?"

Daniel Pires, gebürtig aus Mönchengladbach, seit 2006 auf Mallorca und Experte, wenn es um die richtig gute Immobilienfinanzierung geht.

% % %

SMARTSERVICIOS
be smart - choose us

Spezialisiert auf schnelle und einfache Finanzierung für Deutsche und Schweizer
info@smart-servicios.com | | Tel: 0034 971 571 059

Immobilie verkauft – wohin mit dem Geld?

Traumimmobilien im Gespräch mit dem Finanzexperten Markus Prodinger

Eine digitale Vermögensverwaltung ist ein unkomplizierter Weg, Vermögen professionell und sicher veranlagen zu lassen. In Zeiten von Inflation, kalter Enteignung & Co. bietet Estably aus dem Fürstentum Liechtenstein eine hervorragende Möglichkeit, Kapital langfristig zu schützen.



Herr Prodinger, erklären Sie bitte unseren Lesern, um was es sich bei einer digitalen Vermögensverwaltung handelt.
Eine digitale Vermögensverwaltung bietet Anlegern eine moderne und komfortable Möglichkeit, das eigene Vermögen anzulegen. Durch den technologischen Fortschritt ist es heute problemlos möglich, ein Wertpapierdepot von fast überall aus zu eröffnen.
Der Kunde durchläuft dabei zuerst eine Anmeldestrecke, in der er Fragen zu seiner Person und seiner finanziellen Lage beantwortet. Basierend auf seinen Antworten erhält er einen Anlagevorschlag, der seinen Anlagezielen und seinem Risikoprofil entspricht. Im Anschluss muss sich der Anleger nur noch per Video-Identitätsverfahren identifizieren und den gewünschten Investitionsbetrag auf sein neues Depot überweisen.
Um die Geldanlage kümmert sich dann der Vermögensverwalter. Der Kunde kann sich entspannt zurücklehnen und der Entwicklung seines Vermögens zusehen.

Nach welcher Strategie wird das Vermögen Ihrer Kunden investiert?
Wir setzen auf eine moderne Variante der bewährten Value Investing Strategie. Dabei investieren wir in Einzelaktien von qualitativ hochwertigen Unternehmen, die wir als unterbewertet einstufen. Unsere Analysten verbringen die meiste Zeit damit, potenzielle Unternehmen bis ins kleinste Detail kennenzulernen. Sie analysieren das Geschäftsmodell, das Management, das Wettbewerbsumfeld, Bilanzen und Kennzahlen und telefonieren mit Angestellten oder ehemaligen Mitarbeitern.
Erst, wenn ein Unternehmen alle unseren strengen Kriterien erfüllt und an der Börse unter seinem erwarteten Wert gehandelt wird, investieren wir.
Unsere Arbeit ist damit aber noch lange nicht getan. Die Investments werden streng überwacht und ständig neu evaluiert, um sicherzustellen, dass auch zukünftig noch ausreichend Wachstumspotenzial vorhanden ist. Grundsätzlich halten wir langfristig an unseren Beteiligungen fest. Entwickelt sich ein Unternehmen aber schlechter als von uns prognostiziert, veräußern wir die Aktie. Wir sind zugegebenermaßen äußerst heikel, was „unsere" Unternehmen anbelangt. Deshalb bestehen unsere Kundenportfolios im Normalfall auch nur aus 20-25 Einzeltitel. Wir verfolgen damit einen sehr konzentrierten Investmentansatz.
Grundsätzlich steckt aber kein Geheimnis hinter unserer Strategie, sondern akribische Analysen und auch eine Menge Mut und Geduld. Mut, sich nicht einfach hinter einem Aktienindex zu verstecken, sondern von diesem abzuweichen. Geduld deshalb, weil eine Annäherung zwischen tatsächlichem Wert und aktuellem Preis Zeit braucht und nicht von heute auf morgen stattfindet.

Ihre Portfolios bestehen also rein aus Aktien?
Nein, auch konservativere Anleger finden bei Estably ein passendes Portfolio. Dabei schrauben wir den Aktienanteil herunter und mischen Unternehmensanleihen bei, die wir nach ähnlichen Prinzipien wie unsere Aktien selektieren.
Wir bieten seit kurzem zusätzlich zwei neue Strategien an: einerseits unsere „Value Green" Strategie, in der wir Unternehmen auswählen, die neben unseren strengen Investmentkriterien auch den höchsten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, und andererseits die „Best of Funds" Strategie. Hier investieren wir in die Fonds von erfolgreichen Value- und Quality Investoren – und das zu weitaus günstigeren Gebühren, als ein Privatanleger das könnte. Diese Strategie ist für Anleger besonders reizvoll, wenn sie breit gestreut in Qualitätsunternehmen investieren wollen.

Sie sind im Fürstentum Liechtenstein beheimatet, einem Land, welches seit je her den Ruf als Steueroase hatte - ist dies immer noch so?
Die Tage von Liechtenstein als Steueroase sind gezählt, der Markt wird von der Finanzmarktaufsicht inzwischen streng reguliert. Heute sind es die einzigartigen politischen- und rechtlichen Rahmenbedingungen, die unseren Zwergstaat für Kapitalanleger so attraktiv machen.
Liechtenstein ist weder in der EU, noch hat es den ESM-Vertrag (Europäischer Stabilitätsmechanismus) unterschrieben. Jedoch ist Liechtenstein Mitglied im EWR, wodurch die Vorteile der EU und des EWR genützt werden, ohne dabei die Haftungsnachteile des ESM tragen zu müssen.
Darüber hinaus ist Liechtenstein weltweit eines der ganz wenigen Länder, das keine Staatsschulden hat. Das Bankensystem ist dank äußerst hohen Eigenmittelquoten extrem robust und der stabile Schweizer Franken, der auch in Liechtenstein die Hauptwährung darstellt, ist stärker denn je.

Wie können Sie Anlegern Schutz vor Inflation, kalter Enteignung & Co. bieten?
Viele Experten rechnen mittlerweile damit, dass uns hohe Inflationsraten dauerhaft begleiten werden. Als Sachwerte eignen sich Aktien ähnlich wie Immobilien hervorragend als Inflationsschutz. Viele der Unternehmen, in die wir investiert sind, verfügen über eine hohe Preissetzungsmacht. Das bedeutet, dass sie Teuerungsraten direkt an den Endverbraucher weitergeben können.
Durch die Depotführung außerhalb der EU in Schweizer Franken bieten wir zudem die Möglichkeit, geografisch/politisch als auch hinsichtlich Währungen zu diversifizieren. Der Russland-Ukraine Krieg führt uns vor Augen, wie schnell sich politische Rahmenbedingungen ändern können. Wer sein Vermögen aber auf mehrere Standorte und unterschiedliche, stabile Währungen verteilt, kann negativen politischen und makroökonomischen Entwicklungen vorbeugen.



Auch in unseren Portfolios selbst sind wir derzeit im europäischen Raum absolut untergewichtet. Darüber hinaus kooperieren wir bei individuellen Anfragen mit Fachleuten aus den Bereichen Stiftungen und Lebensversicherungen, um unseren Kunden zusätzliche Möglichkeiten des Vermögensschutzes anbieten zu können. Wer sich rechtzeitig um sein Vermögen kümmert, ist klar im Vorteil!

Was sind die nächsten Schritte für Leser, die ihr Vermögen schützen wollen?
Auf unserer Website oder in unserer Informationsbroschüre (siehe QR-Code) erfahren Sie alles, was Sie über die digitale Geldanlage mit Estably wissen müssen. Wenn Sie darüber hinaus noch weitere Fragen zum Thema Vermögensschutz oder Aktienanlage haben, dürfen Sie uns natürlich auch gerne persönlich kontaktieren. Wir sind zwar ein digitaler Anbieter, eine gute Erreichbarkeit und der direkte Kontakt zu unseren Kunden ist uns aber besonders wichtig.
Ansonsten steht einer Geldanlage am attraktivsten Finanzstandort Europas nichts mehr im Wege. Ab einer Mindestanlagesumme von 50.000€ eröffnen wir Ihr Depot bei der traditionellen Liechtensteinischen Landesbank. Die Kosten sind einfach und transparent: in der All-In Fee von 1,5% sind sämtliche Kosten der Bank wie Depotgebühren, Transaktionskosten oder Servicegebühren bereits enthalten. Hinzu kommt lediglich eine erfolgsabhängige Gebühr von 10% auf die Gewinne nach dem High-Water-Mark Prinzip. Bei größeren Anlagesummen geben wir gerne Auskunft über unsere Kostenstaffelung.

Mindestanlagesumme: 50.000€ - Depot bei der Liechtensteinischen Landesbank
Kosten: 1,5% p.a. All in Gebühr + 10% Performance Fee
(Kontaktieren Sie uns bei höheren Anlagesummen, um unsere Kostenstaffelung zu erfahren)
Anlagestrategien:
Modern Value: Fokus auf Einzelaktien
Value Green: Fokus auf nachhaltige Einzelaktien
Best of Funds: Fokus auf Value Investing Fonds
(Jede Strategie verfügt über 5 Risikoklassen)

ESTABLY
Ihr Ansprechpartner
Markus Prodinger
Geschäftsführer und Partner
markus.prodinger@estably.com
Tel. +423 220 29 70



Die Wiege des Mittelmeeres – entdecken wo alles begann

Kulturelle Expeditionskreuzfahrten im Mittelmeer

SWAN HELLENIC
SEE WHAT OTHERS DON'T



Die Geheimnisse von Sizilien
INSEL SIZILIEN

7 - 15 Apr 2023 | 27 Aug - 4 Sep 2023
13 tage
Palermo, Italien - Palermo, Italien
SH Diana



AB € 5,710 p.p.

- Besuchen Sie das Grab des Archimedes in der Nekropole von Siracusa
- Erkunden Sie Valletta, die Hauptstadt Maltas und eines der am stärksten besiedelten historischen Gebiete der Welt
- Entdecken Sie das Tal der Tempel, ein UNESCO-Weltkulturerbe
- Beobachten Sie rosa Flamingos und Kraniche im Naturschutzgebiet der Salinen von Trapani



WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE UNTER SWANHELLENIC.COM
Tel: +49 211 13 866 123 | Email: enquiries-de@swanhellenic.com



CALA VINYAS
Beeindruckende Villa direkt an der Küste und mit Meerzugang



Der Platz ist einzigartig: Diese moderne Designervilla thront in 1. Meereslinie auf einem 1.290 m² großen Grundstück mit privatem Meerzugang und bietet eine fantastische Aussicht. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es einige Badebuchten und einen kleinen Yachthafen.

Die mit einem exklusiven Interieur, bester Haustechnik und einem Personenlift ausgestattete Villa punktet in der untersten Wohnebene mit einem Gästeapartment mit einem Schlafzimmer, einem Wellness-Bereich mit Gym, Sauna und Bad sowie einer eindrucksvollen Poolterrasse.

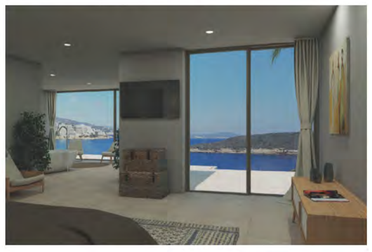
Die dreigeschossige Villa hat eine Wohnfläche von 554 m² und eine konstruierte Fläche von 744 m². Der offen gestaltete Hauptwohnbereich mit integrierter Küche sowie Zugang zur Sonnenterrasse mit Treppe zum Poolbereich befindet sich auf der mittleren Ebene der dreistöckigen Villa. Der private Schlafbereich mit großer Terrasse liegt im Obergeschoss und umfasst vier Schlafzimmer mit Bädern en suite, zwei Ankleiden und einen Abstellraum.

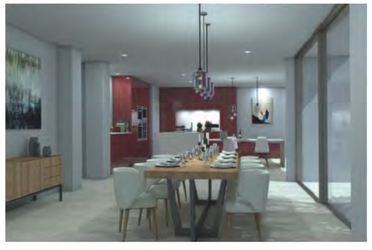
Ein Highlight unter den Villen im Küstenbereich des Südwestens, das sich an den anspruchsvollen und verwöhnten Interessenten wendet.

1.290 m² | 744 m² | 5 | 6

Ref. 9935 • Preis € 12.000.000 • Tel 0034 / 971 695 255

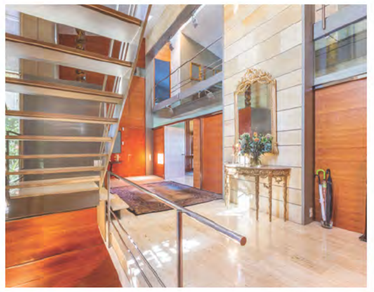








SON VERI NOU
Designer Villa – direkt am Meer



Am beliebten Küstenstreifen südlich von Palma bis zur Südspitze der Insel liegt in erster Meereslinie dieses fantastische 958 m² große Grundstück mit absoluter Privatsphäre und einer sensationellen Aussicht. Im Umfeld gibt es wunderschöne Buchten. Ein Platz für Ruhe und Erholung. Und dennoch mit perfekter Infrastruktur. Auf kurzem Weg können Golfplatz, Einkaufszentren, Ärzte und Banken erreicht werden. Die Villa verfügt über einen Garten mit mediterraner Vegetation, einen 70 m² großen Salzwasserpool und einladende überdachte und freie Terrassen.

Die Villa mit einer Wohnfläche von 745 m² ist wegen der hohen Fensterfronten und die offene Gestaltung lichtdurchflutet. Von überall gibt es eine fantastische Sicht auf das Meer. Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, ein TV-Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC und ein Schlafzimmer mit Bad en Suite. Das Obergeschoss beherbergt eine Lounge, drei große Schlafzimmer jeweils mit Terrassenzugang und Bädern en Suite.

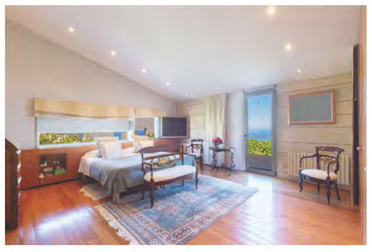
Das Untergeschoss bietet Platz für sechs Autos, einen Technikraum, eine kleine Bodega und einen Abstellraum.

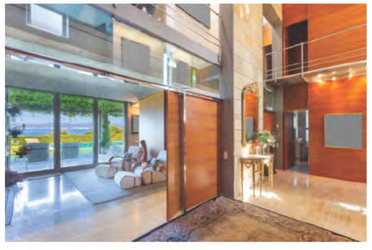
Die Villa wurde entworfen von dem bekannten spanischen Architekten Antonio Garcia Ruiz.

958 m² | 745 m² | 4 | 4

Ref. 20378 • Preis € 15.000.000 • Tel 0034 / 971 425 016









PORT ANDRATX Traumvilla in erster Meereslinie







In 1. Meereslinie der Cala Moragues thront diese stattliche Villa auf einem 2.300 m² Grundstück mit einem direkten Meerzugang. Der Hafen von Port Andratx mit seiner eleganten Promenade, vielfältiger Gastronomie, anspruchsvollen Boutiquen und Galerien ist auf kurzem Weg zu erreichen. Die Außenbereiche punkten mit großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und Barbecue, einer Dachterrasse, einem Patio sowie einem Infinity-Swimmingpool. Im Untergeschoss gibt es eine Garage für drei Fahrzeuge. Zum Anwesen gehört ein separates Gästehaus mit Wohnzimmer und Küche sowie zwei Schlafzimmer-Suiten.
Die Wohnfläche der mit besten Materialien erbauten Villa beträgt 475 m², die konstruierte Fläche 773 m². Im Erdgeschoss gibt es ein großzügiges Wohnzimmer, das Esszimmer, die offene, voll ausgestattete Luxusküche, Wirtschafts- und Abstellraum sowie eine Gästetoilette. Die Master-Suite mit Ankleide und Bad und drei weitere Schlafzimmer mit Bädern liegen im Obergeschoss. Auf der Turmebene befindet sich ein Office / TV-Zimmer und der Zugang zur 40 m² großen Dachterrasse mit tollem Meerblick. Ein exklusives Angebot der Premium-Klasse.

2.300 m² | 773 m² | 6 | 6

Ref. 20209 • Preis € 11.000.000 • Tel 0034 / 971 671 250



TORRENOVA Luxuriöse Frontline-Villa mit Meerzugang







Zentral zwischen zwei bekannten Ferienorten und dennoch ruhig auf einer Halbinsel in 1. Meereslinie und mit direktem Meerzugang gelegen, thront diese Luxusvilla in klarer Formensprache auf einem 1.464,91 m² großen Hanglage-Grundstück und bietet einen atemberaubenden Blick auf das Meer und die Küste. Eingebettet in einen Garten mit Pinien und mediterranen Pflanzen, wird die Villa mit viel Privatsphäre eingerahmt von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Swimmingpool (Salzbasis). Das Grundstück bietet eine Garage und zwei PKW-Stellplätze.
Die in den letzten zwei Jahren aufwändig renovierte Villa hat eine konstruierte Fläche von 487 m² über 3 Ebenen. Auf der Eingangsebene im Erdgeschoss liegen ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Kamin-Lounge, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette.

In der oberen Etage gibt es das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern, einem Abstellraum und eine große Sonnenterrasse. Ein großzügiges Apartment steht für Gäste oder Personal zur Verfügung.

1.465 m² | 487 m² | 5 | 5

Ref. 9846 • Preis € 7.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PALMA Luxus-Stadthaus in 1. Meereslinie







Der Küstenstreifen am südlichen Stadtrand von Palma mit den Bezirken Portixol, Es Molinar und Ciutat Jardin hat sich in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten Wohnlagen des Südwestens der Insel entwickelt. Die beliebte Promenade, die die drei Orte verbindet, mit Cafés, Restaurants und Bars hat besonders auf ein junges und junggebliebenes Publikum eine starke Anziehungskraft. Und …… Palmas Altstadt mit vielen Sehenswürdigkeiten sowie einem großen kulturellen, gastronomischen und Shopping-Angebot liegt quasi vor der Haustür. Das angebotene, dreigeschossige Gebäude liegt direkt am Meer – eine Top-Location. Das Stadthaus steht auf einem 219 m² großen Grundstück und hat eine Wohnfläche von 300 m². Es wird derzeit in perfekter Bau- und Ausstattungsqualität errichtet und wird Ende 2023 fertiggestellt sein. Im Erdgeschoss werden neben einem Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, eine Gästetoilette, ein gemütlicher Innenhof mit Swimmingpool und eine Garage untergebracht. Im ersten Stock wird es vier Schlafzimmer mit Bädern und zwei Ankleideräumen geben. Zusätzlich gibt es eine sonnige und chillige Dachterrasse von 300 m² mit Außenküche.

1.700 m² | 690 m² | 6 | 6

Ref. 20437 • Preis € 6.500.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PALMA Einzigartige Villa direkt am Strand







Die Lage gibt es kein zweites Mal: Die weiße, stattliche Villa steht auf einem 950 m² großen Grundstück direkt am Strand von Ciudad Jardin. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die malerischen Häfen von Portixol und Es Molinar, die vielen kleinen Badebuchten und die beliebte Uferpromenade mit Geschäften, Cafés, Bars und Restaurants. Die Villa ist eingebettet in einen wunderschönen, subtropischen Garten mit Terrassen mit Grill- und Chill-Bereich sowie Swimmingpool, Jacuzzi und Sauna. Die konstruierte Fläche über 3 Etagen beträgt 747 m². Die Villa wurde in 2021 bestens saniert. Das Erdgeschoss beherbergt einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich, eine große Wohnzimmerlounge mit Essbereich, Küche, Bar, weitere Sitzbereiche sowie ein Gästebad. Ein in Glas eingefasstes Treppenhaus mit Aufzug trennt den Loft-Bereich des Erdgeschosses von den oberen Wohnetagen. Im 1. OG befinden sich drei Apartments mit Schlafzimmer, Bad, Wohnbereich und Kitchenette. Alle Bereiche sind von Balkonen und sehr großzügigen Terrassen mit Meer-, Stadt- und Bergblick umgeben. Die 150 m² große Dachterrasse mit grandiosem Rundumblick krönt dieses einmalige Angebot.

950 m² | 747 m² | 5 | 6

Ref. 20338 • Preis € 6.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016



EL TORO – PORT ADRIANO Luxusvilla direkt über dem Hafen







Der moderne Yachthafen Port Adriano mit prachtvollen Yachten von Eignern aus aller Welt, Restaurants, Boutiquen und Galerien lockt ein internationales Publikum an. Direkt über dem Hafen mit fantastischem Blick auf Hafen und Meer wurde erst kürzlich auf einem 1.006,65 m² großen Grundstück diese minimalistische Villa fertiggestellt.
Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss umfasst einen großen Wohn-/Essbereich mit einer amerikanischen Küche sowie eine Gästetoilette. In der oberen Etage befinden sich das Masterschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide sowie weitere drei Schlafzimmer mit Bädern en suite. Im Untergeschoss sind eine Garage für 3 PKW, ein Wirtschaftsraum und Technikräume untergebracht. Hier besteht noch Ausbaureserve für ein Gästeapartment mit einem Schlafzimmer. Alle Etagen sind mittels Aufzugs erreichbar. Darüber hinaus stehen freie und überdachte Terrassen mit Swimmingpool und eine fantastische Dachterrasse mit Sommerküche, Bar und Whirlpool sowie 3 PKW-Stellplätze zur Verfügung. Von allen Ebenen bietet sich eine wunderbare Aussicht über den Hafen hinweg auf die Küste und das Meer.

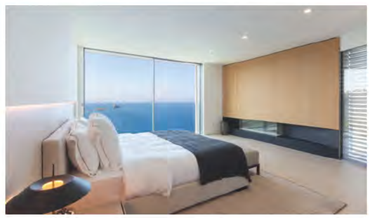
1.007 m² | 607 m² | 5 | 5

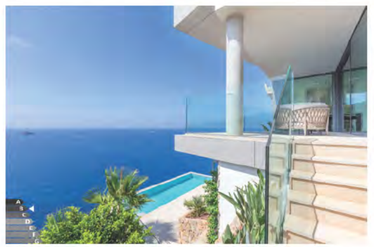
Ref. 8432 • Preis € 8.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255



EL TORO – PORT ADRIANO Moderne Luxusvilla in 1. Meereslinie mit 2 Pools







Dieses 1.364 m² große Filetgrundstück in 1. Meereslinie und mit Meerzugang bei Port Adriano war bei Bauträgern höchst umkämpft. Und soeben ist hier eine moderne, viergeschossige (Aufzug!) Villa entstanden, die keine Wünsche offenlässt. Die zum Meer ausgerichteten überdachten und freien Terrassen bieten einen spektakulären Blick. Ein großer Outdoor-Überlauf-Swimmingpool und eine Sommerküche mit Barbecue machen die Terrassen zum erweiterten Wohnzimmer. Zusätzlich gibt es einen Carport und 2 PKW-Stellplätze.
Die in bester Bauqualität erstellte Villa hat eine konstruierte Fläche von 570 m². In der oberen (Eingangs-)Ebene befinden sich der Schlafbereich mit Mastersuite und drei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Im darunter liegenden Geschoss gibt es einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit integrierter Luxusküche. Auf einer Zwischenebene liegen der Fitnessraum und Wirtschaftsräume. Im Untergeschoss schließlich finden wir den SPA-Bereich mit *Indoor-Pool* und Sauna sowie die Bodega.
Unter dieser Ebene gibt es noch ein Gästeapartment mit Schlafzimmer und Bad.

1.364 m² | 570 m² | 5 | 6

Ref. 9460 • Preis € 7.750.000 • Tel 0034 / 971 695 255

NOLTE HOME STUDIOS in Santa Ponsa & Manacor erweitern ihr Sortiment

Traumimmobilien im Gespräch mit Ralf Heitkamp



Geschäftsführer Ralf Heitkamp: Seit nunmehr 22 Jahren liefert die Firma Nolte ihre Küchen nach Mallorca.

Diese Beständigkeit zeugt von einem großen Vertrauen, das Mallorcas Residenten sowohl in das Produkt als auch in die Abwicklung und in den Service der Nolte-Studios setzen. Schließlich werden die Nolte-Küchen seit 2015 ununterbrochen immer wieder zur beliebtesten Küchenmarke Deutschlands gewählt.

TI: Was gibt es Neues bei Nolte-Küchen?

Ralf Heitkamp: Neben diesen Auszeichnungen erhielten die Nolte-Küchen erst kürzlich sogar den „Life and Living Award 2022". 41.000 Endverbraucher bewerteten in 51 Kategorien aus den Bereichen Wohnen, Haus und Garten ihren Favoriten. Unter 601 Unternehmen setzte sich Nolte-Küchen mit 80,5 Punkten an die Spitze der Küchenhersteller. Über diese Auszeichnung freuen wir uns sehr, da Endverbraucher ein Produkt letztlich am Besten beurteilen können.

TI: Was ist an Nolte-Produkten so besonders?

Ralf Heitkamp: Oft betont wird die Vielfalt und die Durchgängigkeit im Sortiment mit den vielen Gestaltungsvarianten für die individuellen Kundenansprüche - auch in verschiedenen Preiskategorien.

TI: Welche Preiskategorien bieten Nolte-Küchen?

Ralf Heitkamp: Einerseits produziert Nolte-Küchen seine *Eco-Schiene* zu einem Top-Preis, ohne Qualitätsverlust, nur über ein eingeschränktes Front- und Typenverzeichnis erzielt, die wir sehr oft in kleinen Ferienwohnungen auf Mallorca einsetzen.
Zudem fertigen wir *Nolte-Matrix 150*. Ein hochwertiges Produkt in einem Rasterprogramm mit einer großen Typen-und Frontpalette für die Qualitätsküche in der modernen Villa oder Finca.

Und seit April gibt es eine Neuauflage der *Nolte-Neoküche*. Sie glänzt mit einer extravaganten Verarbeitung, mit akkugesteuerten Innenbeleuchtungen in den Auszügen und Schränken und vielen anderen Highlights. Diese wurden in diesem Jahr auf der Mailänder Messe dem internationalen Publikum in Gänze unter dem neuen Label „nolteneo" vorgestellt. Sie ist schlichtweg die Premiumküche für die Luxusvilla. Qualitativ total konkurrenzfähig zu allen anderen High-End Küchen. Passend zum Küchenprogramm fertigt Nolte-Küchen Sideboards, TV-Wände, Bibliotheken und Möbel für Badezimmer und Hauswirtschaftsräume.

TI: Was steht noch so an bei Nolte-Mallorca?

Ralf Heitkamp: Unsere Studios befinden sich gerade in einem Prozess, den wir intern als „Mallorca 2.0" bezeichnen. Im Zuge dessen haben wir bereits einige neue junge Fachkräfte eingestellt und werden in Kürze personell noch weiter aufstocken. Diese Mitarbeiter werden zur Zeit eingearbeitet, mit der Produktpalette sowie mit den Besonderheiten der Insel vertraut gemacht.



Apropos, personelle Veränderungen:

In den nächsten Monaten erfolgt die Einarbeitung meines Nachfolgers, um dann am Ende des Jahres das Zepter final an unseren jungen langjährigen Mitarbeiter „Florian Flügel" (siehe obiges Foto) zu übergeben.

Florian Flügel, der einigen Kunden bereits schon aus dem Nolte Studio in Santa Ponsa bekannt sein dürfte, verfügt über die notwendige Erfahrung und das sprichwörtlich „richtige Händchen", um das Unternehmen in den nächsten Jahrzehnten in eine erfolgreiche Zukunft zu führen. Selbstverständlich stehe ich Herrn Flügel jederzeit mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um strategisch wichtige Entscheidungen geht.

Ich selbst werde mich nach nunmehr 15 Jahren in Richtung Nolte-Küchen Deutschland orientieren, um mich dort mit weiteren Expansionen à la Mallorca intensiv zu beschäftigen - eine reizvolle Aufgabe, auf die ich mich ganz besonders freue.

Für das *Leben* in der Küche.



info@nolte.es ■ www.nolte-mallorca.com

Manacor Via Palma 142 | 07500 Manacor | Tel. +34 971 846 164 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 19 Uhr
Santa Ponsa Puig des Castellet, 1-Bl. 6 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 699 825 | Mo. - Fr. 10 - 14 Uhr und 15 - 19 Uhr

nolte® HOME STUDIO







PORT ANDRATX
Neue High-End-Villa mit Meer- und Hafenblick



Auf einem 1.941 m² großen Grundstück in der Nobelurbanisation Mont Port thront diese Villa, die Design und Luxus in unvergleichbarer Weise vereint. Sie bietet einen sensationellen Hafen- und Meerblick und alles, wovon der verwöhnte Interessent träumt. Die Villa punktet mit weitläufigen Terrassen mit Outdoorpool und einer Dachterrasse mit Sommerküche und Jacuzzi, Indoor-Pool mit Sauna, Fitness und Bodega im Tiefgeschoss sowie einem separaten Gästeapartment mit 2 Schlafzimmern und Bädern. Lage, Architektur und Ausstattung (komplett möbliert) sind einzigartig.

Die Wohnfläche beträgt 850 m². Alle Ebenen – vom Tiefgeschoss bis zur Dachterrasse – sind mit einem Aufzug verbunden. Eindrucksvoll ist das 8 m hohe Eingangsportal, zu dem man durch einen liebevoll gestalteten Patio gelangt. Die zwei Hauptwohnebenen: Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer, das Kaminzimmer und die offene Designerküche, zwei Schlafzimmer mit En-suite-Bädern, Hauswirtschaftsraum und Gästetoilette. Im 1. OG gibt es drei Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen. Eine High-End-Immobilie für den verwöhnten Interessenten.

m² 1.941 | 850 | 7 | 8

Ref. 9448 • Preis € 14.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORT ANDRATX
Exklusive Villa „Can Roca" mit atemberaubendem Blick







In zweiter Meereslinie der **Cala Llamp** , unweit des Beach-Clubs Gran Folie, thront auf einem 1.135 m² großen Grundstück mit atemberaubendem Meerblick die Villa „Can Roca". Durch die inseltypische Steinfassade (teilweise) fügt sie sich harmonisch in ihr Umfeld ein. Die 4-geschossige Villa wird erschlossen durch die im Untergeschoss befindliche Garage für 3 PKW, von der ein Aufzug zu den Wohnebenen führt. Die Außenbereiche des Anwesens punkten mit großzügigen überdachten und freien Terrassen, in die ein Infinity-Pool integriert ist.

Die Konstruktionsfläche der Villa misst 663 m², die reine Wohnfläche 478 m². Auf der Hauptwohnebene im Erdgeschoss befindet sich ein großer, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche mit Kochinsel und Zugang zur Poolterrasse mit Sommerküche, Lounge und exklusivem Barbecue-Bereich. Im OG gibt es die Mastersuite mit Ankleide und Meerblick-Terrasse sowie zwei weitere Schlafzimmersuiten. Separat zugänglich ist ein Gästeapartment mit Wohn- und Essbereich, offener Küche, einem Schlafzimmer und Terrasse sowie einem SPA-Bereich mit Gym und Sauna. Eine Luxusvilla für den verwöhnten Interessenten.

m² 1.135 | 663 | 5 | 6

Ref. 20269 • Preis € 12.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PALMA - SON VIDA
Avantgardistische Villa mit grandioser Aussicht



Wir freuen uns, unseren Lesern eine der eindrucksvollsten Villen in Son Vida auf einem 2.811 m² großen Grundstück vorstellen zu können. Sie überzeugt in zeitloser Ästhetik mit höchsten Baustandards, erstklassiger Ausstattung, außergewöhnlichem Design und einem grandiosen Panoramablick bis hin zum Meer. Das Grundstück verfügt über einen Auto-Lift; alle Ebenen sind - neben Treppen - durch einen Aufzug verbunden. Im Untergeschoss gibt es eine Garage für 4 PKW, einen Fitnessraum, einen Weinkeller und ein Gäste-Schlafzimmer mit Bad. Ein Garten sowie überdachte und freie Terrassen schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Die Konstruktionsfläche beträgt 1.235 m², die reine Wohnfläche 967 m². Über eine imposante Eingangshalle, die den Blick über die Poolterrasse bis zum Meer lenkt, gelangt man in das Wohnzimmer mit Kamin und angrenzendem Esszimmer mit offener Küche sowie in eines der Hauptschlafzimmer mit großer Ankleide und Bad. In der oberen Etage befinden sich der eindrucksvolle Indoor-Pool und ein Chill-Out-Bereich.

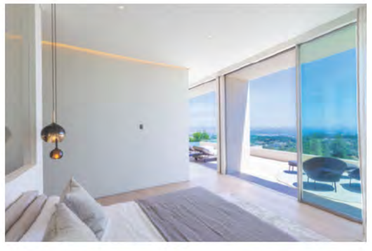
Weiter gibt es hier drei große Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern sowie eine weitere Mastersuite mit Ankleide, Lounge-Bereich sowie zwei Bädern. Ein Highlight in Lage, Architektur, Blick und Ausstattung.

m² 2.811 | m² 1.235 | 6 | 6

Ref. 20344 • Preis € 15.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016













BENDINAT Eindrucksvolle Designervilla am Königlichen Golfplatz



In einer der exklusivsten Wohnlagen der Insel, direkt am Königlichen Golfplatz von Bendinat, steht diese dreigeschossige Designervilla. Die Villa wird über die mittlere Ebene. Alle Ebenen sind mit einem eindrucksvollen Glas-Fahrstuhl verbunden. Die Villa ist umgeben von einem mediterranen Garten sowie einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem großen Salzwasser-Swimmingpool. Im Untergeschoss gibt es einen SPA-Bereich mit Sauna (Hamam), Fitnessraum und einem Tauchbecken, einem Heimkino mit Kitchenette, Weinkeller sowie einer Garage für mehrere Fahrzeuge und ein Gäste-WC.
Auf der Eingangsebene gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit italienischem Kamin und Zugang zum Terrassenbereich mit Übergang zur Poolebene sowie eine offene Luxusküche mit Wirtschaftsraum, ein Schlafzimmer mit Bad und ein Gäste-WC. In der oberen Ebene befinden sich die Mastersuite mit Sonnenterrasse und fantastischer Aussicht und drei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Der Innenausbau erfolgte mit edlen Materialien und in bester Handwerkskunst. Die Haustechnik entspricht besten, aktuellen, technischen Standards.

1.300 m² | 902 m² | 5 | 5

Ref. 20451 • Preis € 11.800.000 • Tel 0034 / 971 695 255







PAGUERA Elegante Villa auf großem Grundstück in 2. Meereslinie



In 2. Meereslinie der Bucht **Cala Fornells** und unweit des Sandstrandes ist soeben nach Kernsanierung diese eindrucksvolle, moderne Villa entstanden und wartet nun auf die neuen Eigentümer zum Erstbezug. Das Grundstück misst 4.054 m² (!), wird durch eine repräsentative Zufahrt erschlossen und ist als mediterraner Parkgarten angelegt. Die Villa punktet mit einladenden überdachten und freien Terrassen und einem 154 m² (!) großen Swimmingpool, der den Blick auf die darunter liegende Badebucht ermöglichst. Die Garage bietet Platz für 2 – 3 PKW, zusätzlich gibt es 5 PKW-Stellplätze.
Im Erdgeschoss gibt es ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Hauswirtschaftsraum, eine Schlafzimmer-Suite, eine Garderobe und ein Gäste-WC. Die Master-Suite mit Ankleide und Bad sowie drei weitere Schlafzimmer-Suiten befinden sich in der oberen Etage, die auch mittels Lift erreicht werden kann. Von allen Räumen beider Etagen gibt es Zugänge zu den überdachten Terrassen. Beste Materialien, Ausführung und Haustechnik sowie eine ansprechende Möblierung und Dekoration machen diese Villa zu einem herausragenden Angebot.

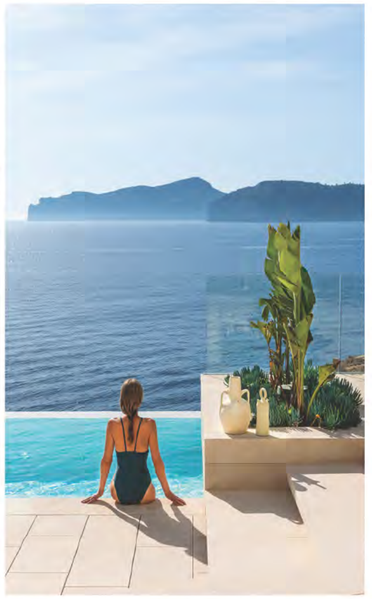
4.054 m² | 1.114 m² | 6 | 6

Ref. 20398 • Preis € 8.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250

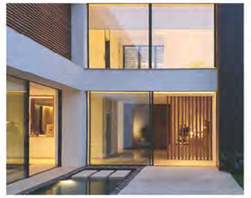




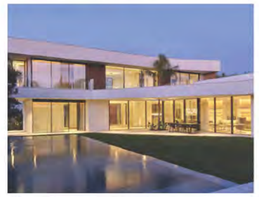
















Ältere Häuser - Abbruch oder Sanierung?

Edith Minkner im Gespräch mit den Architekten Anna Tarragona und Lars Höhne

Das Grundstück ist perfekt, das Haus darauf nicht immer. Immobilienkäufer stehen in solchen Fällen vor der Frage: Umbauen und sanieren - oder abreißen und neu bauen? Wir sprechen mit Anna Tarragona und Lars Höhne über teilsanieren, runderneuern oder abräumen und einen Neubau planen.

Edith Minkner: Welche Schritte oder Prüfungen sollten unternommen werden um die richtige Entscheidung zu treffen?
Lars Höhne: Grundsätzlich müssen bei jedem Objekt die planungsrechtlichen Grundlagen und Gegebenheiten ermittelt werden, für den Bestand wie für die Möglichkeiten einer neuen Planung. Parallel dazu stellt sich die Frage, ob für das Traumhaus ein zeitgemäßes Raumprogramm im Bestand umsetzbar ist. Wir schauen, ob die Bausubstanz sinnvoll verwendet werden kann und ob eine moderne Haustechnik passen würde. Aus alldem ergeben sich dann erste Antworten auf die Fragen nach Kosten und Terminen.

Edith Minkner: Wie wird die baurechtliche Situation geprüft?
Lars Höhne: Der erste Weg führt in die Archive der Planungsämter. So können wir die Angaben im Grundbuch, die vorliegende Genehmigung und den Baubestand miteinander abgleichen. Hat sich seit Erteilung der Genehmigung das Baurecht auf Gemeinde- oder auf Inselratsebene verändert? Was davon ist auf eine Maßnahme im Bestand anzuwenden? Natur- Denkmal- Küstenschutz? Wenn der Bestand und die Baugenehmigung nicht übereinstimmen ist eine realistische Einschätzung der Situation wesentlich, denn praktische alle - auch kleine - Baumaßnahmen können von Amtsseite unterbunden werden, wenn auch nur einzelne Bauteile nicht legal sind.

Edith Minkner: Was spricht für den Erhalt des Bestandes?
Lars Höhne: Meistens zuerst das Baurecht. Es kommt vor, dass nach aktuellem Baurecht die Höhenlagen des Bestandes nicht mehr erreichbar sind oder die Küstenschutzlinie quer durch das Wohnzimmer mit Bestandsschutz zieht; wenn der Blick über die Bucht verloren ginge fällt die Entscheidung schnell zu Gunsten des Erhalts.
Anna Tarragona: Und natürlich ist die Qualität der Architektur auch ein Faktor. In einem richtig positionierten, gut geplanten und sorgfältig ausgeführten Gebäude kann man besser mit dem Bestand umgehen, zumal wenn historische Substanz dabei ist.

Edith Minkner: Geht man beim Planen und Bauen im Bestand nicht auch Kompromisse ein?
Lars Höhne: Einerseits erkennen wir das Potenzial des Bestandes, auch wenn er sich oft selbst im Weg steht und seine Möglichkeiten nicht auf den ersten Blick offenbart. Man muss das Gebäude verstehen, nicht nur die Defizite der Raumaufteilung, der Bauphysik und der Haustechnik, sondern vor allem seine Tugenden und Vorzüge. Andererseits schätzen wir ein, ob die Anforderungen der neuen Eigentümer in einem sinnvollen Umfang erreichbar sind. Der Weg an den richtigen Ausgangspunkt für das Re-Design ist natürlich komplizierter als bei einer Neuplanung.
Anna Tarragona: Kompromisse an der falschen Stelle - zum Beispiel bei der Erschließung oder den Raumhöhen - beinhalten das Risiko in die typische Renovierungsfalle zu geraten: wenn nach teurem Erwerb die Anforderungen des hochwertigen Marktes nicht erreicht werden, besteht die Gefahr, dass die Investition nicht marktgerecht wird.

Edith Minkner: Wie vergleicht man die Kosten von Abriss und Neubau mit einer Sanierung?
Lars Höhne: Der Abriss selbst ist gar nicht so teuer. Eher sind es die Kosten für die Entsorgung des Schutts, den wir aber möglichst auf dem Grundstück recyceln und wieder einbauen. Auch ergibt sich nach Abbruch oft ein günstigerer Aushub. Meist aber wird bei Neubauten das Grundstück über alle Geschosse, auch Untergeschoss, maximal genutzt, woraus sich allein über die Fläche der größere Gesamtetat ergibt.
Eine Kernsanierung kann je Quadratmeter durchaus die Kosten eines Neubaus erreichen, denn es kann nur mit kleinem Gerät gearbeitet werden und man muss finanziell auf unvorhergesehenes vorbereitet sein.Letztlich sind die Kosten ganz stark vom jeweiligen Objekt abhängig.
Eine nur kosmetische Überarbeitung ist natürlich viel günstiger, aber wichtige Entscheidungen sind dann nur aufgeschoben - und sind bald nur noch dringender zu treffen.

Edith Minkner: Verändert sich der Anteil an Planungen auf bebauten Grundstücken?
Anna Tarragona: Ja, freie Grundstücke sind die Ausnahme geworden. Premiumgrundstücke sind auf Mallorca bereits sehr knapp und die Zeit geht auch an den Bebauungen in den guten und besten Lagen nicht spurlos vorüber. Die Ansprüche haben sich grundlegend geändert. Viele Bauten die vor und während des Baubooms entstanden sind, in technischen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen nicht mehr zeitgemäß.

Edith Minkner: Was empfehlen Sie Ihren Bauherrschaften?
Zunächst natürlich vor Erwerb die Potentiale von Grundstück und Bestand prüfen und die Möglichkeiten auch mit Blick auf die Marktgerechtigkeit abwägen. Wir wissen, dass das nicht immer einfach ist, auch weil Entscheidungen oft emotional geprägt sind. Das Ziel ist, unseren Kunden die Entscheidungshilfen für das beste Ergebnis an die Hand zu geben.

Weitere Themen aus der Reihe „Im Gespräch mit Edith Minkner" finden Sie auf der Website www.th-a.com

TH TARRAGONA HÖHNE ARCHITECTS
www.th-a.com tarragona_hohne_architects
Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvia
tel +34 971 138176 +663 804920





PORT ANDRATX – Moderne Luxusvilla mit atemberaubendem Meerblick



Die Lage dieser modernen Luxusvilla ist einzigartig: Auf einem 1.079 m² großen Grundstück hoch über der Hafenzufahrt von Port Andratx und mit einem atemberaubenden Blick auf das Hafenpanorama über die Insel Dragonera auf das offene Meer thront diese Villa, die soeben fertiggestellt wurde. Sie ruht auf einer Tiefgarage für 4 Fahrzeuge, zwei Gäste-Suiten, Fitnessbereich, Sauna und Weinkeller und beeindruckt besonders durch die großzügigen Außenbereiche mit überdachten und freien Terrassen mit Infinity-Pool sowie einer Dachterrasse mit unverbaubarem Königsblick.

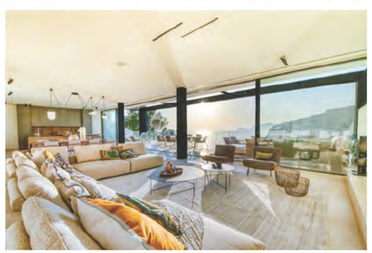
Die in höchster Ausstattungsqualität und bester handwerklicher Ausführung erstellte Villa, geplant und realisiert von dem renommierten, preisgekrönten Architektenbüro Saota, hat über 3 Etagen, die über einen Aufzug verbunden sind, eine Wohnfläche von 623 m².

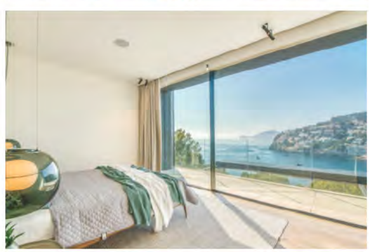
Der Hauptwohnbereich verfügt über ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Designerküche von Poliform und eine Gästetoilette. Das Obergeschoss bietet drei großzügige Schlafzimmer-Suiten mit Meerblick-Terrasse und Zugang zu einem Patio im Bali-Style. Eine High-End-Villa für den anspruchsvollen und verwöhnten Interessenten.

m² 1.079 | m² 623 | 5 | 5

Ref. 20448 • Preis € 16.200.000 • Tel 0034 / 971 671 250



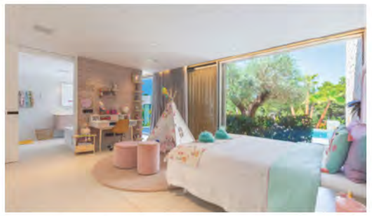






SANTA PONSA – Luxuriöse Neubauvilla in Hafen- und Golfplatznähe







Santa Ponsa ist wegen seines weiten Sandstrandes, seiner zwei Yachthäfen und seiner vier Golfplätze bei den internationalen Freunden der Insel sehr beliebt. Zwischen Golfplätzen und Meer zu wohnen, ist ein Privileg, so dass auch diese soeben fertig gestellte Luxusvilla schnell einen Käufer gefunden haben dürfte. Sie steht auf einem 2.082 m² (!) großen Grundstück und überzeugt schon von außen nicht nur durch die moderne Architektursprache, sondern auch durch einen wunderschönen, mediterranen Garten mit einladenden Terrassen, Salzwasser-Pool und Jacuzzi.

Das Erdgeschoss verfügt über eine Master-Suite mit Bad und Ankleide, ein weiteres Schlafzimmer mit Bad, ein separat zugängliches Gästeapartment mit Schlafzimmer und Bad und eine Doppelgarage. Der Hauptwohnbereich in der oberen Etage verfügt über ein 200 m² großes Wohn- und Esszimmer mit offener Luxusküche, ein Schlafzimmer mit Bad und angrenzendem Büro sowie eine Gästetoilette. Im Untergeschoss befinden sich Meerzweckzimmer, ein Fitness-/Wellnessbereich (vorinstalliert), ein Bad sowie Technik- und Wirtschaftsräume. Eine Villa, die keine Wünsche offen lässt.

m² 2.082 | m² 937 | 4 | 5

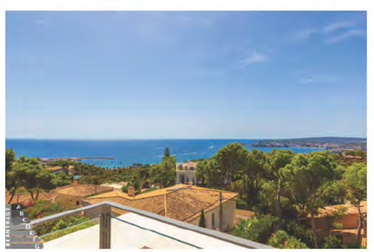
Ref. 20374 • Preis € 7.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255



COSTA D`EN BLANES – Moderne Meerblick-Villa in begehrter Wohnlage







In begehrter Wohnlage hoch über dem Nobelhafen Puerto Portals thront diese soeben fertig gestellte Luxusvilla auf einem 1.155 m² großen Grundstück und bietet einen fantastischen Hafen-, Meer- und Panoramablick. Um das Haus gibt es einladende überdachte und freie Terrassenbereiche mit einem Salzwasserpool und einen Carport für mehrere Fahrzeuge. Im nahen Umfeld liegen der Königliche Golfplatz von Bendinat und mehrere internationale Schulen. Bis zur Metropole Palma de Mallorca sind es nur wenige Autominuten.

Die Konstruktionsfläche der mit edlen Materialien und in bester Handwerkskunst erstellten Villa beträgt 650 m², die reine Wohnfläche 550 m² über drei Ebenen (Aufzug!). Der Hauptwohnbereich im Erdgeschoss bietet ein lichtes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Poolterrasse und offener Luxusküche, ein Gäste-WC und einen Wirtschaftsraum. In der oberen Etage gibt es die Master-Suite mit Bad, Ankleide und überdachter Terrasse sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Mehrzweckräume, die als weitere Schlafzimmer, Heimkino oder Fitness genutzt werden könnten.

m² 1.155 | m² 650 | 3 | 3

Ref. 20431 • Preis € 6.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Nicht kaufen, sondern mieten

Pluspunkte der Langzeitmiete

Langzeitanmietung von Wohnungen und Häusern auf Mallorca war schon immer eine interessante Alternative für Freunde der Insel, die ganzjährig oder nur zeitweise auf Mallorca leben, hier ein Zuhause haben, aber nicht Eigentum erwerben wollten. Der boomende Immobilienmarkt hat allerdings den Markt verknappt, da viele Eigentümer, die bislang vermietet hatten, jetzt eher interessiert sind, ihre Immobilie zu einem guten Preis zu verkaufen. Das wiederum hat zur Folge, dass auch die Mietpreise im Bereich der Langzeitvermietung in den letzten Monaten deutlich gestiegen sind.

Der „typische" Langzeitmieter

Den „typischen" Langzeitmieter gibt es nicht. Zu unterschiedlich sind die Motive, sich eine Wohnung oder ein Haus auf Mallorca zu mieten. Da sind zum einen die Interessenten, die mittelfristig eine Immobilie auf Mallorca erwerben und für die Such- und Entscheidungsphase eine Mietimmobilie suchen. Andere haben im Alter ihre Immobilie auf Mallorca verkauft, um den Kindern schon vorab etwas vom Erbe zu geben oder weil sie den Erlös der Spanienimmobilie „verleben" wollen. Wieder andere haben auf Mallorca bereits ein Baugrundstück gefunden, auf dem sie selber bauen wollen. Während der Bauphase wollen sie ein „Übergangs-Zuhause" auf Mallorca haben. Es gibt auch zahlreiche Interessenten, die auf Mallorca leben und arbeiten wollen und ihr Kapital lieber in ihr Unternehmen als in eine Immobilie investieren wollen. Und, und, und …… für alle diese verschiedenen Wünsche hat Minkner & Partner die passende Immobilie. Sprechen Sie mit uns!

Was leistet der Makler?

Nun kann man natürlich die Kleinanzeigen der Zeitschriften durcharbeiten und sich auf eine Besichtigungstour begeben. Die ist meist frustrierend: entweder wurde die Immobilie vom Anbieter falsch beschrieben oder sie ist schon vergeben. Deshalb sollte man die Suche nach einer passenden Immobilie zur Langzeitanmietung lieber einem professionellen Makler anvertrauen. Der Makler ermittelt genau Ihr Profil und stellt Ihnen eine Auswahl der Immobilien zusammen, die möglichst nah Ihren Vorstellungen kommen.

Was leistet der Makler, der ja für seine Tätigkeit auch eine Provision bekommt? Die Hauptarbeit des Maklers geschieht schon, bevor er mit dem Interessenten auf Besichtigungstour geht. Sie beginnt mit der Objektaufnahme, der Besichtigung und Einwertung von Wohnungen und Häusern. Dazu gehört auch die Aufnahme aller Daten und Sichtung der notwendigen Dokumente (Grundbuchauszug, Bewohnbarkeitsbescheinigung, Energiezertifikat, etc.). Danach wird der Miet- und Ertragswert errechnet. Es folgen die Fertigung eines Exposés, die Darstellung im Internet und Marketingmaßnahmen, zunächst beim vorgemerkten Interessentenkreis, dann bei der Allgemeinheit. Ist dann ein Interessent gefunden, folgen die Besichtigung und die Moderation der Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter. Kommt eine Einigung zustande, wird ein Mietvertrag in den Sprachen der Beteiligten entworfen.

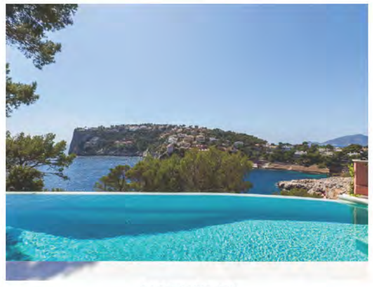
Der Makler nimmt an der Übergabe teil, fertigt ein entsprechendes Protokoll und erledigt die Ummeldungen bei den Versorgungsträgern. Das Maklerhonorar beträgt bei Wohnraum 1,5 Monatsmieten zzgl. IVA und ist in der Regel vom Mieter zu zahlen.

Oscar Chutaya
Rental agent
minkner & partner s.l.
Avenida Mateo Bosch, 8 • 07157 Port Andratx
Tel.: 0034 / 971 671 250
oscar.chuctaya@minkner.com
www.minkner.com





CAMP DE MAR
Traumhafte Villa mit 3 Schlafzimmern und fantastischem Meerblick
m² 1.000 m² 300 3 3
Ref. M12152 • € 6.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



PORT ANDRATX
4-Schlafzimmer Luxusvilla mit Meerzugang
m² 1.864 m² 713 4 5
Ref. M12344 • € 30.000 / M. • Tel. +34 971 671 250



PORT ANDRATX
3-Schlafzimmer Villa mit fantastischem Meerblick
m² 885 m² 450 3 2
Ref. M12338 • € 13.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



PORT ANDRATX
6-Schlafzimmer-Villa mit Gästeapartment
m² 1.486 m² 417 5 6
Ref. M12332 • € 16.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



PALMA
Herrschaftliche Villa mit Pool und Garten
m² 1.358 m² 715 5 4
Ref. M12341 • auf Anfrage • Tel. +34 971 671 250



BENDINAT
5-Schlafzimmer-Villa mit Meer- und Golfplatzblick
m² 1.330 m² 400 5 3
Ref. M10490 • € 7.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



SANTA PONSA
4-Schlafzimmer-Villa mit Swimmingpool
m² 1.168 m² 350 4 4
Ref. M12343 • € 10.000 / M. • Tel. +34 971 671 250



SAN TELMO
Moderne 2-Schlafzimmer Wohnung mit Pool
m² - m² 120 2 2
Ref. M12336 • € 3.900 / M. • Tel. +34 971 671 250



PALMA - SON VIDA
Exklusive 4-Schlafzimmer-Villa nahe Golfplatz
m² 2.500 m² 580 4 5
Ref. M12251 • € 6.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



SANTA PONSA
Helle und freundliche Villa in bevorzugter Lage
m² 964 m² 360 3 3
Ref. M12238 • € 6.000 / M. • Tel. +34 971 671 250



PALMA
4-Schlafzimmer-Erdgeschosswohnung in 1. Meereslinie
m² - m² 120 4 2
Ref. M10833 • € 3.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



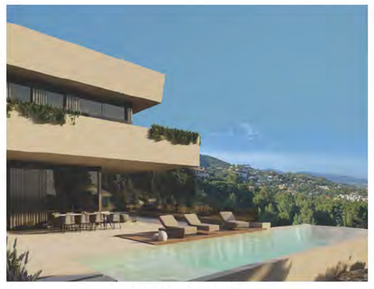
PALMA
3 Schlafzimmer Penthaus in 1. Meereslinie mit Königsblick
m² - m² 100 3 3
Ref. M10418 • € 3.600 / M. • Tel. +34 971 671 250



COSTA D'EN BLANES
6-Schlafzimmer Villa mit Pool
m² 1.900 m² 375 6 4
Ref. M12334 • € 8.000 / M. • Tel. +34 971 671 250



PORTALS NOUS
Meerblick-Grundstück mit genehmigtem Villenprojekt in Toplage
m² 1.554 m² 900 4 5
Ref. 20201 • € 3.900.000 • Tel. +34 971 695 255



PALMA - SON VIDA
Baugrundstück mit Projekt in exzellenter Lage
m² 2.017 m² 745 6 6
Ref. 20435 • € 2.700.000 • Tel. +34 971 425 016



SANTA PONSA
Sonniges ebenes Grundstück mit Baugenehmigung
m² 3.384 m² 756 5 5
Ref. 20068 • € 1.950.000 • Tel. +34 971 695 255



PALMA - SON VIDA
Baugrundstück mit Vorprojekt und Panoramablick
m² 2.960 m² 691 6 6
Ref. 20434 • € 3.200.000 • Tel. +34 971 425 016



PORT ANDRATX
Baugrundstück mit genehmigten Bauprojekt
m² 1.036 m² 472 4 5
Ref. 20387 • € 2.200.000 • Tel. +34 971 671 250



CALVÍA - SON FONT
Einzigartiges Meerblick-Grundstück mit Baugenehmigung
m² 4.629 m² 489 3 3
Ref. 9236 • € 2.300.000 • Tel. +34 971 695 255



SANTA PONSA
Baugrundstück mit Projekt in ruhiger Villenwohnlage
m² 1.150 m² 217 4 3
Ref. 20249 • € 1.600.000 • Tel. +34 971 695 255

Wir bauen auf Mallorca unser Traumhaus! Welche Bauvorschriften sind zu beachten?

Wer kein schlüsselfertiges Haus von einem Bauträger oder kein Zweithandhaus erwerben, sondern seine eigenen Träume und Wünsche quasi als Maßanzug verwirklichen will, kann nach geeignetem Bauland suchen und ein Haus nach seinen ganz individuellen Wünschen und Bedürfnissen planen und errichten lassen. Damit der Traum vom Haus kein Albtraum wird, muss zwingend ein erfahrener Architekt hinzugezogen werden. Oft auch ein Rechtsanwalt, der gemeinsam mit dem Architekten – und zwar v o r (!) dem Grundstückskauf – prüfen muss, ob sich die Pläne auf dem ausgewählten Grundstück realisieren lassen. Der Architekt wird zunächst prüfen, welche „Qualität" das fragliche Grundstück hat. Ist es „suelo urbano", „suelo urbanizable" oder „suelo rústico"? Grund genug also, sich mit diesen drei Kathegorien zu befassen.



suelo urbano
Bei der Kathegorie „suelo urbano" handelt es sich um städtischen Baugrund. Er verfügt in der Regel über städtische Infrastrukturdienste (Stadtwasser, Kanalisation, Elektroanschlüsse, befestigter Gehweg). Was auf dem fraglichen Grundstück gebaut werden darf, ergibt sich aus dem Bebauungsplan der jeweiligen Gemeinde (und jede Gemeinde hat unterschiedliche Vorschriften). Das zuständige Rathaus erteilt auf eine Bauvoranfrage eine sog. „cédula urbanistica". Aus dieser kann man entnehmen, ob das Grundstück in einer „zona unifamiliar" liegt und deshalb nur mit einem Einfamilienhaus bebaut werden darf oder in einer „zona plurifamiliar" und deshalb für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung vorgesehen ist. Weiter kann man der Cédula Einzelheiten über Mindestgrundstücksgröße, zulässige Höhe des Gebäudes, maximale Überbauung und Wohnfläche, Grenzabstände etc. entnehmen.



suelo urbanizable
Vorsicht geboten ist, wenn das Grundstück als suelo urbanizable ausgewiesen ist. Dabei handelt es sich um Bauerwartungsland, das einmal Bauland werden könnte, aber auch die Gefahr besteht, dass es z.B. als suelo rustico rückgestuft wird und dann eine Bebauung gar nicht oder nur unter erschwerten Umständen möglich ist. Suelo urbanizable ist also Land in einer Übergangssituation und wird erst durch einen juristischen Transformationsprozess zu Bauland.

suelo rústico
Problematisch kann es werden, wenn das Grundstück als suelo rústico (ländliches Grundstück) ausgewiesen ist. Nach deutschen Rechtsvorschriften entspricht das einem „Bauen im Außenbereich". Was auf suelo rústico gebaut werden darf, ist im Baugesetz für die Balearen vom 29.12.2017 (Ley 12/2017) und in Satzungen der Gemeinden geregelt. Dabei taucht zunächst das Problem auf, dass „rústico" nicht gleich „rústico" ist. Im Territorialplan von Mallorca sind bestimmte Schutzzonen ausgewiesen, AANP, ANEI, ARIP-B und ATC. Die Einzelheiten will ich Ihnen hier ersparen, da in diesen Schutzzonen das Bauen generell verboten ist.

Es gibt weitere Zonen mit ländlichem Boden – nämlich APR, ARIP, AIA, AT-H, SRG-F und SRG, in denen eine Bebauung unter strengen Auflagen und weiteren Mindestanforderungen zulässig ist. Das beginnt schon bei der Größe der Parzelle: In den Zonen SRG-F und ARIP muss die Parzelle mindestens 50.000 m² groß sein, in den Zonen SRG, AIA und AT-H mindestens 14.000 m². Auf diesen Parzellen darf dann jeweils nur ein Einfamilienhaus gebaut werden. Auch für die Gebäudegröße gibt es detaillierte Vorschriften. Seit 2020 (Gesetzesdekret 9/2020 vom 25. Mai 2020) darf die bebaute Fläche von suelo rústico nur noch 1,5 % der Grundstücksfläche betragen. Auch das zulässige, maximale Bauvolumen wurde von 1.500m³ auf 900 m³ reduziert.

Auch bei den Swimmingpools muss man Abstriche machen. Sie dürfen heute nur noch maximal 35 m² groß sein, und ihr Wasservolumen darf maximal 60 m³ betragen. Um spätere An- und Umbauten von vornherein zu verhindern, ist außerdem vorgegeben, dass die Gesamtfläche von Vordächern 20 % der vom Rest des Gebäudes eingenommenen Fläche nicht überschreiten darf. Weiterhin können die Gemeinden ästhetische Beschränkungen auferlegen: für die Art der verwendeten Materialien, für die Oberflächen der Fassaden, die Art des Daches und der Zäune sowie die Größe der Fenster.

Die meisten Bauverstöße auf Mallorca finden im ländlichen Bereich auf suelo rústico statt. Das hat einen historischen Hintergrund: Kam bei Finca-Eigentümern ein Kind hinzu, wurde einfach ein Zimmer ohne Baugenehmigung angebaut. Auf den Bauantrag wurde meist aus steuerlichen Gründen verzichtet, da die größere Konstruktionsfläche zu höheren Gemeindesteuern geführt hätte. Und gab es mal Probleme, wurde das mit dem Bürgermeister bei einem Bier oder einem guten Essen im Dorfgasthaus geklärt.



Heute ist das anders. Eine dem Inselrat untergeordnete „Agentur zur Verteidigung des Territoriums" (Agencia de Defensa del Territori (ADT) ist damit befasst, illegale Bauten aufzuspüren und Bußgeld- oder Abrissverfahren einzuleiten. Und auch der gute, alte Bestandschutz hilft nicht immer, denn er ist im ländlichen Bereich seit 2018 ausgelaufen. Illegale Gebäude, die nicht am 31.12.2017 schon acht Jahre beanstandungsfrei vorhanden waren, können zukünftig nicht mehr durch Bestandsschutz geheilt werden. Der frühere Bestandsschutz machte die illegale Immobilie zwar nicht legal, schützte sie aber vor Maßnahmen der Gemeinde.

Sie sehen:
Bei der Wahl des Baulandes sind zahlreiche regionale und überregionale Vorschriften zu beachten. Dazu bedarf es in jedem Fall der Hilfe eines professionellen Experten.

Ihr Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach

Roland Netscher seit 1994 auf der Insel



Nach Jahren der Krise kommt Spaniens Bauwirtschaft langsam wieder in Fahrt. Im Jahre 2015 konnte sie um 3 % zulegen, für 2016 wird sogar mit einem Zuwachs von 5 % gerechnet. Zugpferd ist nach wie vor der Bereich Sanierung und Modernisierung. Hiervon profitiert auch Roland Netscher mit seinem Unternehmen „Bauko & Partner S.L.U.", der sich als „Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach" auf Mallorca einen guten Namen gemacht hat. Schon seit 1994 ist Netscher im Geschäft und hat in diesem Jahr aufgrund der guten Auftragslage sein Unternehmen erweitert und neue Geschäftsräume im Poligono Son Bugadelles in Santa Ponsa bezogen.

Das Familien-Unternehmen wurde im Jahre 1965 von Ferdinand Netscher in Ausburg gegründet und 1994 von dessen Söhnen Henry und Roland Netscher übernommen. Während Henry Netscher die Geschäfte in Deutschland erfolgreich führt, hat Roland Netscher den Markt auf Mallorca für sich erschlossen. Roland Netschers Sohn Fernando ist allein durch dessen Namensgebung ideal vorbeitet, das Unternehmen auf Mallorca in die 3. Generation zu führen.

Was macht Netscher anders und besser als die Mitbewerber? Ganz einfach: Netscher hat ein Konzept. In seiner Stamm-Mannschaft von 14 Leuten versammelt er Fachkompetenz aus verschiedenen Gewerken, so dass er eine Allround-Leistung anbieten kann. Wo seine eigene Fachkompetenz nicht ausreicht, hat er in vielen Jahren ein Team von Partnerschaften aufgebaut, das jedes Problem rund um die Bausanierung fachkundig und zuverlässig lösen kann.

Welcher Auftraggeber will sich bei der Sanierung seiner Immobilie mit verschiedenen Gewerken herumschlagen? Wird Bauko beauftragt, gibt es solche Probleme nicht. Man hat einen Ansprechpartner – Roland Netscher, der auch dann zuständig und Ansprechpartner ist, wenn er ein Partnerunternehmen für Spezialaufgaben hinzuzieht.

Netschers Leistungsprogramm ist beachtlich:

Für die Ausführung der Arbeiten steht Bauko modernstes Gerät zur Verfügung. Besonders stolz ist Roland Netscher auf das Reinigungsgerät der Marke Kränzle, speziell für Terrassen- und Dachreinigung, das es nur einmal auf Mallorca gibt. Denn für eine Qualitätsleistung braucht man auch Qualitätsmaschinen und Qualitätswerkzeug. Genauso wichtig sind die eingesetzten Materialien. Auch hier setzt Bauko nur auf anerkannte und bewährte Markenprodukte – um nur einige zu nennen: Caparol, sto, Lotusan, PCI und Relius.

Deshalb: Wenn Sie sanieren oder modernisieren wollen, machen Sie keine Kompromisse und fragen den Sanierungs-Spezialisten Bauko & Partner S.L.U.

Professionelle Dachreinigung mit Aha-Effekt

Wenn man das linke Bild betrachtet, würde man sicher nicht davon ausgehen, dass nach der Reinigung ein derartiger Effekt eintritt. Der viel zitierte Ausdruck „Wie neu!" trifft die Sache wohl auf den Punkt. Dies ist sicherlich nicht mit jedem Dach möglich, wenn die Ziegel beispielsweise einfach zu alt sind und der Schmutz sich regelrecht eingefressen hat. Um dies zu beurteilen, vereinbaren Sie bestenfalls einen Termin mit den Spezialisten von Bauko & Partner, um den aktuellen Zustand und damit die Möglichkeit einer Reinigung der Ziegel fachmännisch zu beurteilen. Selbstverständlich werden die frisch gereinigten Ziegel dann auch gegen Wiederverschmutzung langzeitimprägniert.





Poolsanierung

Das Team von Bauko & Partner sorgt dafür, dass Ihr Pool wieder in neuem Glanz erstrahlt. Diese Arbeiten entsprechen sozusagen einer Kernsanierung. Die alten Fliesen werden vollständig entfernt und Bruchstellen im Mauerwerk sauber restauriert. Nur so wird sichergestellt, dass die neuen Fliesen auch dauerhaft halten und dicht sind. Das leider viel verbreitete „Flickwerk" auf Mallorca ist in der Regel verschenktes Geld, da die Reparaturarbeiten nicht von Dauer sind. Wenn man den Swimmingpool saniert, dann auch bitte richtig, so die Devise von Bauko & Partner.





Bauko & Partner S.L.U
Calle Illes Balears, 26
07180 Santa Ponsa / Pol. Son Bugadelles
Mobil (ES) +34 692 84 05 61 Mobil (D) +49 (0)178. 48 48 48 2
netscher@aol.com
www.baukoundpartner.com

IHR SANIERUNGS-PROFI
VOM KELLER BIS ZUM DACH -
ALLES AUS EINER HAND!

bauko & Partner S.L.U
BAUKOORDINATOR SEIT 1994



Aufgrund großer Nachfrage jetzt auch auf Mallorca: Spezielle Dachreinigung schonend für Dachziegel mit Langzeit-Imprägnierung!

BEI UNS IM ANGEBOT:
NANO-LANGZEITIMPRÄGNIERUNG (LOTUS-EFFEKT)

UNSER UMFANGREICHES LEISTUNGSSPEKTRUM:

- Badsanierung
- Brüstungen aus Glas und Edelstahl
- Dachsanierung & Dachreinigung
- Fassadenanstrich/-reinigung
- Fenster & Türen
- Flachdachsanierung
- Fliesenverlegung
- Installationen
- Komplette Haustechnik
- Komplette Umbauten
- Mauertrockenlegung
- Natursteinreinigung
- Natursteinverlegung
- Natursteinversiegelung
- Pflaster- & Terracottareinigung
- Poolbau & Poolsanierung
- Sockel- & Verputzarbeiten
- Steinteppich
- Terrassensanierung

Bauko Netscher
Roland Netscher

Mobil Spanien +34.692 84 05 61
Mobil Dtld. +49. (0)178. 48 48 48 2

netscher@aol.com
www.baukoundpartner.com

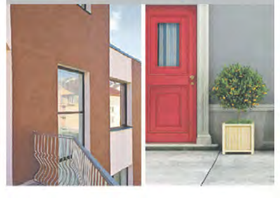
POOL
Bau & Sanierung



DACH
Neudeckung & Sanierung



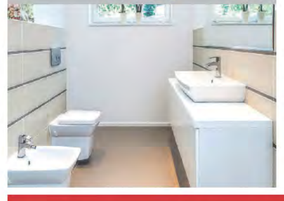
FASSADE
Anstrich & Reinigung



LOTUS-EFFEKT
Imprägnierung

Extreme Unbenetzbarkeit mit Wasser
Stark reduzierte Haftung von Schmutzpartikeln
Natürliche Schutzwirkung gegen Algen und Pilze
Ideal für stark bewitterte Fassaden
Schmutz perlt bei Regen einfach ab.

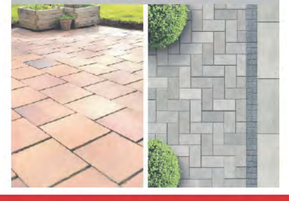
BAD
Sanierung



MAUER
Trockenlegung & Abdichtungen



BODEN
Verlegung & Reinigung



NANO
Langzeitimprägnierung

Unsichtbarer Oberflächenschutz für Auffahrt, Fußweg, Terrasse, Pool, etc.
Ölweisend - verhindert Eindringen von Treibstoff, Öl, Fett & Luftverschmutzung
Fleckenschutz (Rotwein, Ketchup, etc.)
Wasserabweisend - reduziert Wachstum von Algen, Moos, Flechten etc.

Langfristig gedacht! Vertrauen Sie nur den Spezialisten.







CAMP DE MAR – Penthaus in 1. Meereslinie mit fantastischem Meerblick



Die einzigartige Lage direkt am Meer in Verbindung mit der mediterranen Architektur hat dieser Residenz einst den Titel der „schönsten Residenz am Meer in Spanien“ eingebracht. Ansprechende Gemeinschaftsbereiche wie Rasenflächen, Terrassen und ein einladender Swimmingpool sind zusätzliche Pluspunkte dieser Residenz mit acht Villen, in denen 39 Wohnungen untergebracht sind. In naher Nachbarschaft befinden sich zwei gehobene Hotels sowie der Golfplatz Golf de Andratx. Auch mehrere Restaurants und ein Beachclub sind fußläufig zu erreichen.
In dieser bemerkenswerten Residenz wartet ein Duplex-Penthaus auf seine neuen Bewohner. Es hat eine Wohnfläche von 110 m² auf zwei Ebenen und beeindruckt mit großen Terrassen, die eine fantastische Aussicht auf das Meer bieten. Auf der Eingangsebene gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche der Firma Leicht sowie ein Gäste-WC. In der unteren Etage gibt es zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Penthaus wurde 2022 aufwändig renoviert und ist sehr komfortabel ausgestattet.

m² - 110 2 1

Ref. 20450 • Preis € 1.490.000 • Tel 0034 / 971 671 250







SANTA PONSA – Lichtes Penthaus mit 150 m² Terrasse in 1. Meereslinie



Lage, Lage, Lage – das gilt auch für diese Apartmentresidenz, die in 1. Meereslinie von Santa Ponsa liegt. Das Ortszentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Arztzentrum sowie die große Strandzone, die sich um die gesamte Bucht schmiegt, und die vier Golfplätze sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die Residenz mit direktem Meerzugang hat einladende Gemeinschaftsterrassen, drei Swimmingpools, Garagen und PKW-Stellplätze. Zum angebotenen Penthaus gehören eine private Garage und ein PKW-Stellplatz. Das angebotene Penthaus liegt im 8. Stockwerk (Aufzug).
Das lichtdurchflutete Penthaus hat eine Wohnfläche von 160 m² zzgl. Freiterrassen von 150 m² (!), von denen man einen fantastischen Blick auf das Meer und die Bucht hat. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit Terrassenzugang, eine Küche, drei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern und ein Gäste-WC. Es ist komfortabel ausgestattet: Aluminiumfenster, Markisen, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche. Sie hat jedoch mit einer Modernisierung bestes Renditepotenzial. Sie ist damit auch ein interessantes Objekt für den weitsichtigen Investor.

m² - 160 3 3

Ref. 20471 • Preis € 1.480.000 • Tel 0034 / 971 695 255







PORTALS NOUS – Lichtdurchflutetes Luxusapartment am Nobel-Hafen



Die Residenz liegt direkt am Hafen von Puerto Portals, dem exklusivsten Yachthafen Mallorcas, der mit seinen variationsreichen Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien viele internationale Freunde der Insel anzieht. Sie verfügt über einen mediterranen Gemeinschaftsgarten, Terrassen mit Swimmingpool, PKW-Stellplätze und einen direkten Hafenzugang. Der Königliche Golfplatz von Bendinat, mehrere internationale Schulen liegen quasi vor der Haustür.
Die Wohnung im 5. OG (Fahrstuhl) hat eine Wohnfläche von 85 m² und ist barrierefrei von der Wohnung bis zum Hafen! Sie teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder sowie einen Wirtschafts- und einen Abstellraum. Sie wurde soeben komplett saniert und hat einen neuwertigen Zustand. Es gibt maßgeschneiderte Einbauten und Türen, mallorquinischen Naturstein, eine Markenküche, Designerlampen, per App gesteuerte Heizung und Kühlung sowie Sicht- und Geräuschschutz durch elektrische Vorhänge. Wandskulpturen eines renommierten Künstlers können zum Selbstkostenpreis übernommen werden.

m² - 85 2 2

Ref. 20399 • Preis € 1.290.000 • Tel 0034 / 971 695 255







PORT ANDRATX – Apartment in kleiner Residenz in 1. Meereslinie



Die Halbinsel La Mola an der Hafeneinfahrt von Port Andratx hat schon immer eine starke Anziehungskraft. Die elegante Hafenpromenade von Port Andratx mit dem alten Fischereihafen und dem neuen Yachthafen, mit schicken Terrassenrestaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien ist auf kurzem Weg zu erreichen. Hier liegt diese kleine, mediterrane Residenz mit nur sieben Wohnungen in 1. Meereslinie. Sie verfügt über einen schönen Garten, einladende Gemeinschaftsterrassen mit Swimmingpool und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Die angebotene Wohnung im 1. OG hat eine Wohnfläche von 75 m² und eine Konstruktionsfläche von 94 m². Diese teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit Kamin und amerikanischer Küche und drei Schlafzimmer, ein Bad und eine Gästetoilette. Es gibt eine ca. 20 m² große Terrasse, die zur Hälfte überdacht ist. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz. Die Wohnung bietet einen fantastischen Blick aufs Meer. Sie ist höchst komfortabel ausgestattet: Terracotta-Böden, Holzfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche.

m² - 94 3 1

Ref. 20438 • Preis € 995.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORTALS NOUS Fantastisches Apartment in Luxus-Residenz mit Hafenzugang







Die hier vorgestellte Terrassen-Residenz liegt in Portals Nous und zeichnet sich durch einen direkten Zugang zum Nobelhafen Puerto Portals aus. Dort gibt es alles, was das Herz des Urlaubers oder Residenten begehrt: fine Dining in einem der Spezialitäten-Restaurants, Cafés, Bars, Boutiquen, Galerien und, und, und. Im nahen Umfeld liegen der Königliche Golfplatz von Bendinat und einige internationale Schulen. Und auch bis zur Metropole Palma sind es nur wenige Autominuten. Die Residenz hat 80 Wohnungen, großzügige Gemeinschafts-Gärten und -Terrassen, einen riesigen Swimmingpool und eine Tiefgarage.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 59 m² sowie eine 19 m² großzügige Terrasse mit (Teil)Meerblick. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Dazu gehört ein separater Abstellraum. Ein Platz in der Tiefgarage kann optional dazu erworben werden. Das Apartment wird derzeit komplett saniert und mit einem hochwertigen Innendesign und jeglichem modernen Komfort versehen.

m² - m² 59 2 2

Ref. 20308 • Preis € 1.100.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX Apartment in 1. Linie mit herrlichem Hafenblick







Der Hafen von Port Andratx hat eine magische Anziehungskraft: der alte Fischereiteil mit der Fischbörse, der moderne Yachthafen Club de Vela, zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und Galerien. Gleich am Beginn der Hafenpromenade liegt diese moderne Apartmentanlage mit 40 Wohnungen, Aufzügen, Tiefgarage sowie einer Gemeinschaftsterrasse mit einem einladenden Swimmingpool. Aus der ruhigen Residenz sind es nur wenige Schritte, um die Annehmlichkeiten des Hafens zu genießen.
Die angebotene Wohnung, die 2012 komplett renoviert wurde, liegt im 2. OG und hat eine Wohnfläche von 115 m², die sich aufteilen in ein großes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse (15 m²) mit schönem Blick auf den Hafen, eine separate Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Ein Abstellraum und zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vervollständigen das Angebot. Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet: Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Elektroradiatoren, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche. Die Wohnung ist ansprechend möbliert und dekoriert (im Kaufpreis enthalten).

m² - m² 115 2 2

Ref. 20394 • Preis € 605.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend

Doch viele Renovierer setzen die falschen Prioritäten





Dipl.-Ing. Daniel Gingerich

Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an erster Stelle, wie eine IpsosUmfrage im Auftrag des Fachschriftenverlages ergeben hat.

80 Prozent der Befragten nannten für Ihren Renovierungsgrund zuallererst die "Verbesserung der Wohnqualität", am zweitwichtigsten ist den Befragten die "Optische Aufwertung", 73 Prozent.
Erst an siebter und zehnter Stelle werden Renovierungsgründe genannt, die sich mit der tiefgreifenden Verbesserung der Bausubstanz befassen (Platz 7: "Lösung bautechnischer Probleme", Platz 10: Behebung von Bauschäden").
Damit zeigt sich ein Phänomen, das Bauphysikern und Praxisexperten durchaus Kopfzerbrechen bereitet.

„Der Ansatz zum schönen Wohnen und zur Wohnästhetik ist vollkommen nachvollziehbar, aber er wirkt schon so, als würden Ursache und Wirkung vertauscht", berichtet Daniel Gingerich von ISOTEC, der mit seinem Unternehmen auf die Sanierung von Immobilien auf Mallorca spezialisiert ist. Er berichtet, das Feuchteschäden zu den komplexesten Bauschäden gehören, sowohl von der bauphysikalischen Lösung, aber auch, weil sie von den Bewohnern kaum richtig eingeschätzt werden können. Hinzu kommt, dass laut der Umfrage über 40 Prozent der renovierten Objekte vor 1970 errichtet worden sind. Diese Objekte sind aufgrund der Baukonstruktion mehr gefährdet, einen Feuchteschaden zu erleiden, als jüngere Gebäude. „Vor 1970 wurden viele Gebäude auf kapillaraktiven Streifenfundamenten gegründet und dort analysieren wir in der Praxis häufig aufsteigende Feuchte als Ursache eines Bauschadens", berichtet Fachmann Gingerich.









Sanieren geht vor Kaschieren

Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte denen unbedingt nachgegangen werden. Die Devise lautet daher: Sanieren geht vor Kaschieren. „Vor jeder optischen Aufwertung und Verbesserung des Wohngefühls muss zuallererst die Schadensanalyse mit einem fachlichen Konzept stehen. Ansonsten schafft man sich optische Scheinlösungen, die teuer werden können und nur für kurze Zeit Freude bereiten", so ISOTEC Geschäftsführer Daniel Gingerich.

Die genaue Analyse ist nach Meinung der Experten so wichtig, weil die Ursachen eines Feuchtigkeitsschadens sehr verschieden sein können und ganz unterschiedliche Lösungen erfordern. „Erst wenn grundlegende Schäden beseitigt sind, macht die Renovierung und Verschönerung des Wohnraumes Sinn", betont Sanierexperte Gingerich. Hochwertigem und komfortablem Wohnen steht dann nichts mehr im Wege und Renovierer erreichen damit genau das, was sie sich am meisten wünschen.



ISOTEC Mallorca • Calle Alicante Nr. 27 • Santa Ponsa
Tel.: +34 971 699 123 • dg@isotec-mallorca.es
www.isotec-mallorca.es
ISOTEC - WIR MACHEN IHR HAUS TROCKEN
ANALYSIEREN - PLANEN - SANIEREN

Gut geplant ist besser beleuchtet

Ein gutes Beleuchtungskonzept lässt sich nur gemeinsam mit dem Architekten umsetzen



Die Beleuchtung einer Immobilie respektive des Außenbereichs wird oftmals viel zu spät in die Planung mit aufgenommen. Das Ende vom Lied sind im Zweifel kostspielige Nacharbeiten. Schließlich benötigen Leuchten wie auch Schalteinheiten den Strom an der „richtigen Stelle". Daher setzt Peter Hoffmann auf eine frühzeitige Planung, um alle Gewerke während der Bauphase sinnvoll miteinander synchronisieren zu können.

Jeder Raum verdient es gut beleuchtet zu sein.
„Unsere Arbeitsphilosophie bezeichnen wir als die Dreifaltigkeit der Lichtplanung: die Schönheit der Leuchte, der Einklang mit der Inneneinrichtung und schließlich das perfekte Lichtambiente." sagt Peter Hoffmann
Um dies auch tatsächlich umzusetzen, bedarf es eines durchdachten Licht-Konzept, einer frühzeitigen Planung und zuverlässiger Partner, die dem Qualitätsanspruch des Unternehmens genügen.

In der Konzeption zu berücksichtigen gilt es wesentliche Faktoren, wie etwa die Inneneinrichtung und die Raumnutzung, das Design der Leuchte und die Wirkung des Lichtes auf die menschliche Psyche sowie das Raum-Ambiente und die harmonische, architektonische und technische Einbindung der gesamten Anlage.

Peter Hoffmann und sein Team blicken auf eine 20-jährige Firmengeschichte zurück und verfügen daher über die notwendige Erfahrung für eine zukunftsweisende und nachhaltige Umsetzung des individuellen Wohntraums ihrer Kunden.

Technische Kompetenz der Mitarbeiter
Alle Mitarbeiter verfügen über eine fundierte elektrotechnische Ausbildung, um dem steigenden Anspruch der Kunden zu genügen. Dies spiegelt sich in der zumeist langjährigen Betreuung der Kunden wieder - und darauf ist man stolz.

Von Anfang an hat Peter Hoffmann für die Umsetzung seiner Projekte ausschließlich auf die Zusammenarbeit mit führenden und erstklassigen Herstellern wie *Occhio, Serien Lighting, Steng Licht, artemide und ip44.de* gesetzt. Diese Partnerschaften werden zum Wohle des Kunden stets gut gepflegt.



Peter Hoffmann
Light Concept S.L.
ES-07620 Llucmajor
T +34 677 65 73 63
phoffmann@light-concept.com
www.light-concept.com

DIE LIEBE ZUM RAUM – JETZT AUCH AUF MALLORCA!

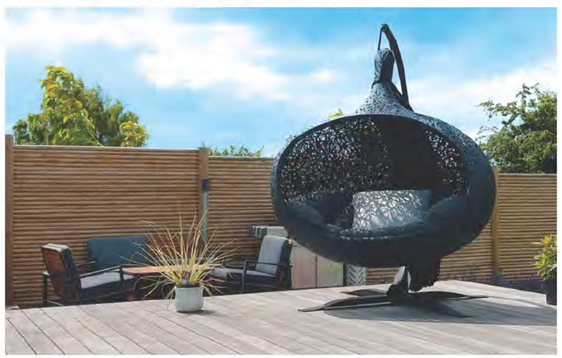
Ein Showroom in Palma präsentiert die ganze Welt der Raumgestaltung – hier sind Einrichtung Planung und Beratung unter einem Dach möglich. International, einmalig und inspirierend.

Interior- und Outdoormöbel, Licht, Stoffe, Parkett, Türen, Wandbeläge sowie hochwertige Farben von Farrow & Ball. Mit unserem langjährigen Know-how, hoher Materialvielfalt und unserer kreativen Interior Designerin gestalten wir gemeinsam Ihr individuelles Projekt auf Mallorca – privat oder gewerblich. 75 Jahre anspruchsvolle und verlässliche Interior & Handwerkserfahrung auf deutschem Boden lassen wir jetzt unter der Sonne Mallorcas zu Ihrem Mehrwert werden.

SCHMITT-RAUMDESIGN im Trendstore Palma – mit Leidenschaft für jedes Projekt!



BIOS HANGING CHAIRS
ein ganz besonderer Hingucker aus unserem Outdoor-Sortiment. Mit ihrem offenen und ästhetischen Muster sind die handgefertigten Bios-Hängesessel der perfekte Ort, um Komfort und Entspannung zu finden. Die wetterbeständigen Sessel gibt es in 5 verschiedenen Modellen, die je nach Größe Platz für 1-3 Personen bieten. Das hochwertige und wärmeabsorbierende Material (Basaltfasern) kann auf Wunsch in jeder RAL-Farbe geliefert werden.
JETZT auch im Trendstore Palma erhältlich!



TREND
SCHMITT RAUMDESIGN

SCHMITT-RAUMDESIGN | Farben Schmitt GmbH | Trendstore SL
Calle del Gremi de Cirurgians I Barbers 37 | Poligono de Son Rosinyol | 07009 Palma de Mallorca
mallorca@schmitt.-raumdesign.de | www.schmitt-raumdesign.de | www.trendstore-palma.de

Ganz schön „Smart" - ein Zuhause, das mitdenkt

Intelligent vernetzte Geräte schaffen mehr Komfort und Sicherheit

Die intelligenten Smart-Home-Systeme von BSS IT denken tatsächlich mit. Sie lassen sich bequem und einfach steuern und auf individuelle Bedürfnisse einstellen. Sie umfassen unter anderem die automatische Steuerung der Klimaanlage, Heizung, Beleuchung, Jalousien oder des Pools. Somit hat man auch von unterwegs alles unter Kontrolle. Gerade auch dann, wenn man einmal nicht auf Mallorca sein sollte.

Wie funktioniert eigentlich SMART HOME?
In den Bereichen Smart Home und Smart Building stellt KNX den weltweiten Standard dar: Namhafte Hersteller, wie Sony, Bosch, Siemens und Gira beteiligen sich mit eigenen Produkten daran.
Die Basis für das vernetzte Zuhause ist ein *grünes Kabel*, das bei einem Neubau oder einer Renovierung zusätzlich zur herkömmlichen Stromversorgung verlegt wird. So werden die verschiedenen Elemente der Haustechnik miteinander vernetzt. Ergänzt wird das Kabelsystem durch Sensoren, Empfangsgeräte und Bedienelemente wie Schalter, Smartphone etc. Ist alles installiert, können die smarten Geräte miteinander interagieren.

Ein optimiertes Energiemanagement spart Geld
Die natürliche Energie der Sonne kann auf intelligente Weise in die Temperaturregelung integriert werden, indem Jalousien und Heizung im Einklang arbeiten. Das heißt, wenn die Sonne im Winter günstig steht, werden die Jalousien hochgefahren, und die benötigte Heizleistung wird entsprechend reduziert. Eine KNX-Wetterstation kann dabei sehr hilfreich sein.

Die Vorteile von KNX im Überblick
- hohes Einsparpotential bei den Gesamtbetriebskosten
- hohe Flexibilität hinsichtlich der Nutzung eines Gebäudes
- mehr Komfort durch hochwertige Technik
- hohe Rendite durch maximierte Mieteinnahmen
- höherer Wiederverkaufswert
- hohe Investitionssicherheit
- mehr als 100 000 KNX-Partner weltweit

Fachkompetenz macht BSS IT zum idealen Partner
Die Erfolgsgeschichte BSS-Sichelstiel Firmengruppe begann am 8. August 2006. Nachdem sich die Mitarbeiterzahl und der Wirkungskreis aufgrund der wachsenden Nachfrage auf ein Vielfaches erhöhte, erfolgte in den darauf folgenden Jahren ein stetiger Ausbau des Produktportfolios und Leistungsangebotes in gewohnter BSS-Qualität.

Im Jahr 2014 wurde die BSS IT GmbH gegründet, um den Bedarf an individuellen, praxisgerechten und sicheren Lösungen im IT-Bereich zu decken. Zu den Hauptkunden zählen deshalb die Unternehmen, die rund um die Uhr im Bereich EDV und Kommunikation mit Kompetenz bei der Entwicklung neuer und zukunftssicherer Technologiekonzepte betreut werden.

2021 erfolgte dann die Expansion nach Mallorca, um auch auf der beliebten Sonneninsel Unternehmen und Privatpersonen als zuverlässiger Dienstleister für die Bereiche Smart Home, Home Entertainment und IT-Lösungen zur Verfügung zu stehen. Besonders auf Mallorca ist Smart-Home ein großes Thema, bedingt durch vielen pendelnden „Teilresidenten".



BSS IT
BSS Spain IT S.L.
Carrer Illes Canàries 18 – The Circle
Polígono Industrial Son Bugadelles
07183 Santa Ponça – Calvià | España – Baleares
+34 871 620 048 | www.bss-it.es



Kein Stromausfall dank Photovoltaik!

Jetzt mit eigenem Strom versorgen und auf der sicheren Seite sein.

- Hoher Energieertrag
- Hohe Effizienz
- Hohe Zuverlässigkeit
- Hohe Ersparnis
- Unabhängigkeit
- Intelligent vernetzt und gesteuert
- 25 Jahre Leistungsgarantie auf die Module
- German Brand!

Jetzt vorsorgen! Vereinbaren Sie einen Beratungstermin.
Fon: +34 641 160 700 oder +49 174 2358782, E-Mail: info@r-entec-mallorca.eu

R-EnTec Mallorca SL • Sant Miquel 36 • 07002 Palma

R-ENTEC MALLORCA
Kompetenz in Energie

Design: www.grow-dm.de







PORTALS NOUS Spektakuläres Apartment mit sensationeller Aussicht



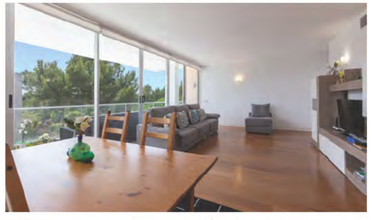
Direkt über dem Nobel-Yachthafen Porto Portals in Portals Nous und unweit des Königlichen Golfplatzes von Bendinat ist soeben diese eindrucksvolle Apartmentanlage im urban-mediterranen Stil durch einen erfahrenen, deutschen Bauträger fertiggestellt worden, die mit außergewöhnlicher Architektur und allerhöchsten Bau- und Qualitätsstandards punktet. Den Eigentümern der 31 Wohnungen stehen ein Feng-Shui-Parkgarten mit Swimmingpool und Chillout-Bereichen sowie ein SPA-Gebäude mit Fitness und Indoorpool zur Verfügung.

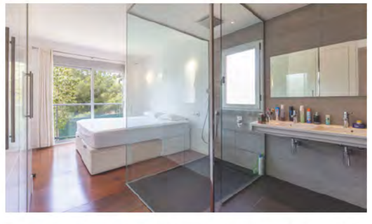
In diesem Komplex mit 24-Stunden-Concierge-Service wartet eine Wohnung mit 144,4 m² Wohnfläche und 203,29 m² Konstruktionsfläche auf ihre neuen Eigentümer. Die erstklassig ausgestattete Wohnung teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit Kamin, offener Küche und Zugang zur überdachten Meerblick-Terrasse, eine Mastersuite mit Bad und überdachter Terrasse, ein Schlafzimmer mit Bad, eine Gästetoilette und einen Wirtschaftsraum. Das Apartment ist ein Unikat im „High End Living – Segment".

m² - | m² 203 | 2 | 2

Ref. 9748 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255







PORTALS NOUS Bemerkenswertes Apartment in Strand- und Hafennähe

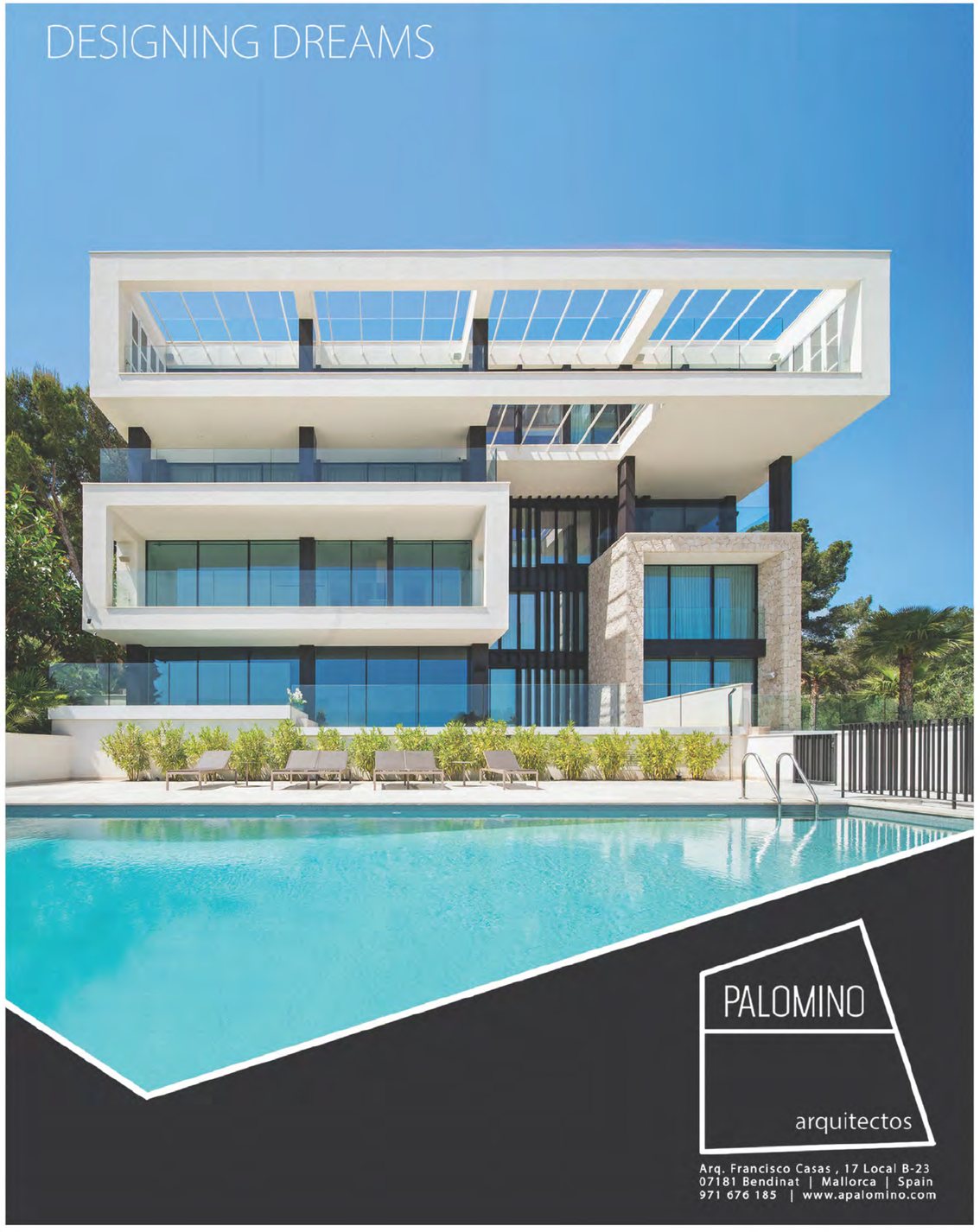


Unweit des beliebten Yachthafens Puerto Portals, in der Nähe des Strandes und unweit des Königlichen Golfplatzes von Bendinat steht diese moderne Apartmentanlage mit nur acht Wohnungen. Die Residenz hat einen schönen Garten mit sattgrünen Rasenflächen, große Gemeinschaftsterrasse mit einem Swimmingpool, einen Aufzug und eine Tiefgarage. Zwei Stellplätze und ein Abstellraum gehören zur angebotenen Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten. Das großzügige Terrassen-Apartment liegt im 1. OG (Aufzug von der Tiefgarage), hat einen schönen Blick in den Garten und eine Wohnfläche von 150 m² .

Die Wohnung hat ein helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einer 18 m² großen, überdachten Terrasse mit Blick auf den Poolbereich, eine geräumige Küche, vier Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Wirtschaftsraum. Von den Schlafzimmern und der Küche hat man Zugang zu einer weiteren Terrasse. Die Wohnung ist sehr komfortabel ausgestattet: Parkett, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Rollläden, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, Einbauschränke, etc. Ein pflegeleichtes Domizil für die Ferien oder als Dauerwohnsitz in einer kleinen, ruhigen Residenz.

m² - | m² 150 | 4 | 4

Ref. 20317 • Preis € 1.200.000 • Tel 0034 / 971 695 255



SEAHELP - STETS ENTSPANNT AUF DEM WASSER

Seahelp ist 24 / 7 zur Stelle, wenn das „Boot in Not“ sein sollte

Eine traumhafte Ausfahrt mit den eigenen Boot in den wunderschönen Gewässern rund um die Balearen. Doch plötzlich streikt der Motor und man treibt mitten auf dem Mittelmeer, kurzum; man befindet sich im wahrsten Sinne des Wortes in Seenot. Sicher kein schönes Gefühl. Doch es gibt zum Glück analog zum ADAC auf den Straßen das Unternehmen „Seahelp“, welches binnen kürzester Zeit mit ihren Spezial-Rettungsbooten ausrückt, um zu helfen. Traumimmobilien sprach mit Robert Perger, dem Manager Spain von Seahelp, um das Thema näher zu beleuchten.

Traumimmobilien: Herr Perger, schön, dass Sie sich die Zeit genommen haben, um unsere Fragen zu beantworten. Wie kommen Bootseigentümer in den Genuß des Service von Seahelp?

Robert Perger: Ganz einfach, interessierte Personen müssen nur eine Mitgliedschaft abschliessen, und dies geht bereits ab 214 Euro.

Traumimmobilien: ... im Monat?

Robert Perger: Nein, der Beitrag gilt immer für ein ganzes Jahr. Die Beiträge sind gestaffelt und abhängig von der Länge des Bootes bzw. der Yacht. Der maximale Jahresbasisbeitrag liegt bei 569 Euro für eine Yacht über 20m Rumpflänge.

Traumimmobilien: Das erscheint uns erstaunlich günstig, denkt man nur an die Anschaffungskosten und die Betriebskosten einer solchen Yacht. In dieser Relation kann man ja schon fast von „Peanuts“ sprechen. Welche Leistungen sind denn in dem Jahresbeitrag enthalten?

Robert Perger: Unsere Mitglieder haben unsere eigene App auf ihrem Smartphone und melden einen Notfall. Über diese App wird gleichzeitig der Standort übertragen, und wir machen uns umgehend auf den Weg. Es dauert im Durchschnitt etwa 50 Minuten, bis wir vor Ort sind.

Unsere Leistungen umfassen: Abschleppen, Freischleppen bei leichter Grundberührung, Starthilfe, Freimachen von Leinen im Propeller, Treibstoffservice, etc. Kleinere Reparaturen erledigen wir gleich vor Ort.

Darüberhinaus bieten wir auch noch Ankertauchen bis zu einer Tiefe von 7m an. Diese Premium-Option schlägt mit einem Aufpreis von etwa 20% auf den Basisbeitrag zu Buche.

Traumimmobilien: Und was geschieht, wenn Ihre Mitglieder keinen Empfang mit dem Handy haben sollten?

Robert Perger: Dieser Fall ist zum Glück rund um die Balearen ausgesprochen selten, aber letztlich auch kein Problem. Die Seenotmeldung wird klassisch per Bord-Funk übertragen und die Häfen informieren uns dann im nächsten Schritt. Wertvolle Zeit geht bei diesem Procedere auch kaum verloren.

Traumimmobilien: Was bieten Sie sonst noch an?

Robert Perger: Wir offerieren unseren Kunden gerne das „Rundrum-Sorglos“ Paket, in dem wir zusätzlich Yachtversicherungen zum besonders günstigen Preis anbieten.

Zu einen ist da die Haftpflichversicherung mit variablen Deckungssummen von 2 - 8 Millionen Euro zu erwähnen, die bereits bei 90 Euro p.a. beginnt und eine Kaskoversicherung, welche umfassend Schäden am eigenen Boot abdeckt.

Auch die Kasko-Versicherungen sind preislich sehr attraktiv und liegen beispielsweise bei einem Wert der Yacht von 500.000 Euro bei ab 2.327 Euro pro Jahr. Da kann sich der viel zitierte Eisberg gerne in den Weg stellen (lacht), obwohl dies im Mittelmeer wohl kaum geschehen wird.

Traumimmobilien: Herr Perger, das hört sich alles sehr vernünftig an. Es gibt also tausend Gründe, bei Seahelp Mitglied zu werden. Wir denken, Sie werden viel Resonanz auf diesen Beitrag erhalten. Alles Gute und viel Erfolg.

SeaHelp®
Pannendienst & Yachtversicherungen
einfach sicher!
SeaHelp Service Baleares S.L.
Calle Ramon de Montcada 17 | 07180 Santa Ponsa
Mallorca, Spain
T+34 646 086 090 | 24/7 Gratis Hotline: 008000 11200112
mallorca@sea-help.es | www.sea-help.eu





SAN AGUSTIN Modernes Apartment mit Meerblick-Terrasse







San Agustin liegt am westlichen Stadtrand von Palma und ist sowohl bei Mallorquinern als auch bei ausländischen Investoren eine sehr beliebte Wohnlage. Unweit des charmanten, kleinen Hafens Cala Nova liegt diese Apartmentanlage direkt am Meer. Sie hat einen direkten Meerzugang, eine große Gemeinschaftsterrasse und einen Swimmingpool. Ein weiterer Pool befindet sich im Nachbargebäude. Dieser Pool und das dort befindliche Restaurant können mitgenutzt werden. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Residenz.
Die Wohnung hat ein luxuriös eingerichtetes Wohn- und Esszimmer mit einer offenen, modernen Küche, von der man direkt zur Terrasse mit atemberaubendem Meerblick gelangt. Außerdem verfügt die hochqualitativ designte Wohnung über drei großzügig gestaltete Doppelschlafzimmer mit jeweils einem Bad en Suite und einen Abstellraum. Die Wohnung wurde 2019 vollständig mit besten Materialien und neuester Haustechnik renoviert (Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Fußbodenheizung (Wärmepumpe), Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche) sowie anspruchsvoll möbliert und dekoriert.

m² - m² 147 3 3

Ref. 20358 • Preis € 1.550.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX Duplex-Meerblick-Apartment in exklusiver Residenz







In der Nebenbucht von Port Andratx, der Cala Moragues, steht diese exklusive Residenz mit nur drei Wohnungen, einer Gemeinschaftsterrasse mit Swimmingpool und PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück. Das Umfeld ist geprägt von repräsentativen Villen mit internationalen Eigentümern und gepflegten, mediterranen Apartmentanlagen. Der Yachthafen Club de Vela und die beliebte Hafenpromenade mit Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist auf kurzem Weg zu erreichen.

Im Erdgeschoss befinden sich der große, offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche und vorgelagerter Terrasse, eine Gäste-Toilette sowie der Hauswirtschaftsraum. In der oberen Etage sind die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern untergebracht. Ein Abstellraum auf der Poolebene sowie zwei PKW-Stellplätze vervollständigen das Angebot. Die Wohnung, die einen Hafen-, Panorama- und Bergblick bietet, ist sehr komfortabel ausgestattet: Holzfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Fußbodenheizung über Wärmepumpe, Klimaanlage warm/kalt, Kamin, Einbauküche.

m² - m² 210 3 3

Ref. 20007 • Preis € 1.595.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA Ansprechendes Apartment in beliebter Golf-Residenz







Direkt am Golfplatz Santa Ponsa III liegt diese großzügige Golf-Residenz, in der es 10 Wohngebäude und 18 Villen gibt. Die Gebäude sind in einen mediterranen Parkgarten eingebettet, der eine Poollandschaft, bestehend aus drei Swimmingpools, und großzügige Gemeinschaftsterrassen bietet. Weiter gibt es eine Tiefgarage, in der für die offerierte Wohnung ein PKW-Stellplatz und ein separater Abstellraum zur Verfügung stehen. Die große Strandzone von Santa Ponsa, alle Einkaufsmöglichkeiten, die Golfplätze von Santa Ponsa und der Yachthafen Port Adriano sind auf kurzem Weg zu erreichen. Die angebotene Wohnung hat eine Wohnfläche von 178 m², die sich aufteilen in ein lichtes, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur 32 m² großen, überdachten Terrasse mit schönem Blick auf den Golfplatz, eine vollausgestattete Küche mit Wirtschaftsraum sowie drei Schlafzimmer und drei Bäder. Die Wohnung ist sehr komfortabel ausgestattet (Marmorböden, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, Einbauschränke, etc.). Ein interessantes Investment, das sich sowohl als Ferienwohnung als auch als Dauerwohnsitz anbietet.

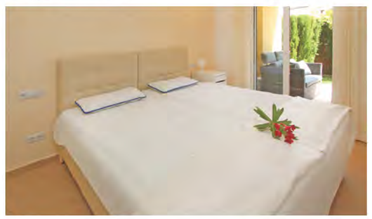
m² - m² 178 3 3

Ref. 20288 • Preis € 990.000 • Tel 0034 / 971 695 255



CAMP DE MAR Exklusives Meerblick-Reihenhaus am Golfplatz







Direkt am Golfplatz „Golf de Andratx" in Camp de Mar liegt diese charmante Golfresidenz mit 55 Reihenhäusern, deren Architektur an ein typisches Mittelmeerdorf erinnert. Das mediterrane Ambiente wird stimmungsvoll von farbenfrohen Fassaden, gepflegten, mediterranen Gärten und vier großzügigen Swimmingpools unterstrichen. Der feine, breite Sandstrand von Camp de Mar und einige anspruchsvolle Restaurants sowie ein Beach-Club sind keine 500 m entfernt. Die Residenz verfügt über eine Tiefgarage, in der ein Stellplatz zu dem angebotenen Reihenhaus gehört.
Das exklusive Reihenhaus mit eigenem, kleinem Garten hat auf der Eingangsebene das Masterschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad. Eine moderne, helle Treppe führt zur Wohnebene in der oberen Etage. Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, vorgelagerter überdachter Terrasse und Zugang zur Dachterrasse, der Wirtschaftsraum und das Gäste-WC. Von der Dachterrasse mit Außendusche kann man einen schönen Blick aufs Meer genießen. Ein überzeugendes Angebot – nicht nur für die Freunde des Golfsports.

m² - m² 104 2 2

Ref. 20006 • Preis € 795.000 • Tel 0034 / 971 671 250

Serino - Ihre Schreinerei auf Mallorca

Palma, Alcudia, Llucmajor, Santanyí oder Andratx – Inselweit für Sie da

Die in Palma ansässige Schreinerei Serino hat sich auf individuelle Arbeiten im Luxussegment auf Mallorca spezialisiert. Um diese Schreinerarbeiten nach Maß nach bestmöglichen Vorstellungen des Kunden erfüllen zu können, arbeitet Serino nur mit hochwertigen Materialien, wie beispielsweise Teakholz, High Pressure Laminate (HPL) Platten sowie weiteren hochwertigen Werkstoffen - angepasst an die individuellen Ansprüche der Umgebung, wie etwa Sonneneinstrahlung oder Feuchtigkeit. Die Arbeiten werden direkt in der Tischlerei in Palma gefertigt, um diese dann von Llucmajor über Alcúdia bis nach Andratx zu liefern. Die höchstpräzise Montage wird dann ausschließlich von gut ausgebildeten und erfahrenen Fachkräften vor Ort ausgeführt.

Innen- und Aussenküchen nach Mass
Die Aussenküchen werden alle nach Mass gefertigt. Benutzt wir dafür hochwertiges, Hitze- und witterungsbeständiges Material, um die Qualität möglichst lange zu erhalten. Serino bietet eine Vielzahl an verschiedenen Geräten für die Küche an. Grill, Teppanyakiplatte, offenes Feuer, Kühlschrank, Bier-Zapfhahn und vieles mehr. Verwendet werden die Materialien, Farben und Muster ganz nach den Kundenwünschen!





Freiluftküche® - The real Outdoor Kitchen
Der German Design Award Gewinner 2017 gibt es nun auch auf Mallorca! Diese Freiluftküche verbindet Funktionalität mit klarem Design. Sämtliche Materialien sind so robust, dass sie den Anforderungen von Wind und Wetter ganzjährig standhalten. Als freistehendes Modulsystem konzipiert, ist sie jederzeit erweiterbar und passt sich Ihrem Leben an. Alles vor Ort, alles in Griffweite – die Freiluftküche verfügt über großzügige Arbeits- und Ablageflächen und bietet damit viel Platz zum Vorbereiten. Das Basis Modul ist mit den Modulen Feuer, Grill, Wasser und Licht kombinierbar und in vier Grundfarben erhältlich. Alle RAL-Farben sind auf Anfrage möglich.



Klassische Schreinerarbeiten
Selbstverständlich bietet Serino auch die vielfältigsten Schreinerarbeiten in gewohnt hoher Qualität an. Das Portfolio umfasst Einzelstücke im Möbelbau, wie Tische, Einbauschränke, Regale oder Badmöbel sowie im Außenbereich Terrassenbau, Geländerkonstruktionen, Gartenhäuser, Pavillions etc.
Darüber hinaus bietet Serino traumhafte Parkettböden an, die in Qualität und Optik ihresgleichen suchen.

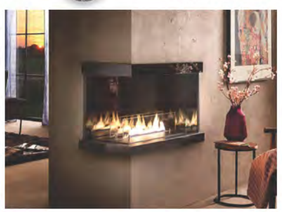


Schreinerei Serino
Carrer de Massanella, 8 | 07013 Palma
+34 657 60 51 98
info@serino.es | www.serino.es



rüegg SWITZERLAND DAS ORIGINAL
BRUNNER
attika FEUERKULTUR





Kamine - Fireplaces - Chimeneas
Showroom Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag
10.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Samstag nach Vereinbarung
Ctra. Palma-Campos | Km 36 - Nave 2 | CAMPOS-07630
Tel. 0034 617 973 304 | Wir sprechen spanisch, deutsch und englisch
info@pedrolira.es
www.pedrolira.es

Heinrich Schmid



Ihr Partner für Malerarbeiten auf Mallorca



Heinrich Schmid España S.L.
C/. Islas Baleares, 36 | 07180 Santa Ponsa – Calvià
+34 971 699739
s_schoenfelder@heinrich-schmid.es
heinrich-schmid.es



PALMA Elegantes Duplex-Apartment mit Garten neben der Kathedrale



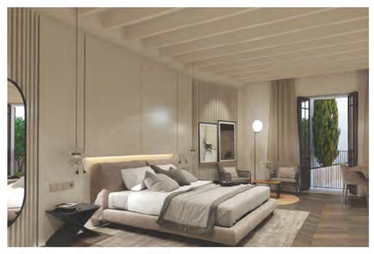
Eines der exklusivsten Wohnviertel Palmas ist „La Seu", das Gebiet in der Nachbarschaft der Kathedrale. Die Arabischen Bäder, der Parc de la Mar, der Almudaina-Palast – die wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Metropole lassen dieses Quartier Geschichte atmen. Ein Stadtpalast aus dem XVI. Jahrhundert wird derzeit von renommierten Architekten restauriert, wobei die Eingangshalle mit dem traditionellen Innenhof sowie charakteristischen Details erhalten blieben. Die Fertigstellung wird im kommenden Jahr erfolgen. Besonders wichtig für ein Wohnen in Palma: Zu jeder Wohnung gehört ein Parkplatz im Gebäude.

Die angebotene Duplex-Wohnung hat eine Konstruktionsfläche von 265 m². Die Wohnung ist sehr großzügig konzipiert und hat durch die großen Fenster lichtdurchflutete Räume. In der Hauptwohnebene gibt es ein Wohnzimmer, eine vollausgestattete Küche mit Esszimmer, ein Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite sowie eine Gästetoilette. Zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer befinden sich im Zwischengeschoss. Zur Wohnung gehört ein Privatgarten von 136 m². Die Wohnung wird mit bestem Komfort ausgestattet, z.B. Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, komplette Einbauküche, etc.

m² - m² 265 3 2

Ref. 9725 • Preis € 4.300.000 • Tel 0034 / 971 425 016

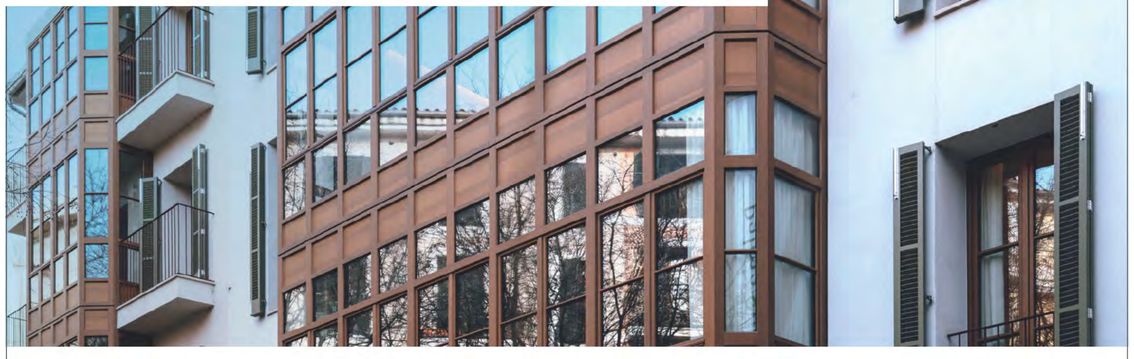






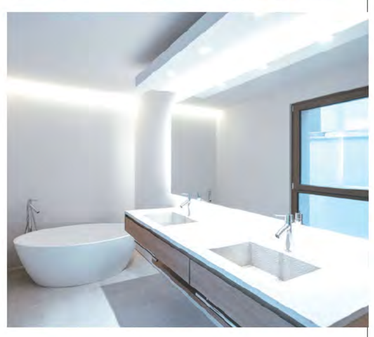
ZUHAUSE IM HERZEN VON PALMA

Bereits 60% verkauft! Nur noch zwei Einheiten verfügbar









Baujahr 2021 | Schlafzimmer 2 | Wohnfläche zwischen 130- 147 m² | Dachterrassen 44-47 m²
Patio im mallorquinischen Stil | Parkplätze verfügbar | Preis 1.350.000 - 1.595.000 Euro

Inmitten der Altstadt von Palma liegt der Mercadal Living Komplex mit 5 exklusiven Wohnungen. Offene Wohnräume, ein elegantes Design und eine hochwertige Ausstattung sorgen für ein Zuhause, das alle Wünsche erfüllt. Die teilweise barrierefreien und per Aufzug erreichbaren Wohnungen verfügen über zwei Schlafzimmer, hochwertige Parkettböden, elegante Bäder und eine exklusive Designerküche. Zentrales Innen- und Außenelement ist der fantastische Wintergarten made in Germany, der zusammen mit bodentiefen Fenstern einen hohen Lichteinfall in allen Räumen gewährt. Die Holzbalken im mallorquinischen Stil vereinen den Kontrast traditioneller Elemente mit modernem Design. Separate Dachterrassen gewähren einen einzigartigen Panoramablick über die Altstadt von Palma.

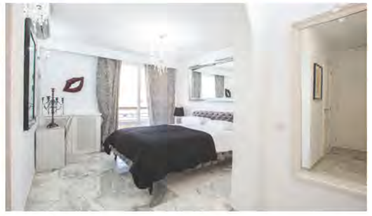
Direkt vom Bauträger
Tel. +34 649 65 13 08
plaza-mercadal-living.com

Plaza Mercadal



PALMA Penthaus in 1. Meereslinie mit herrlichem Hafenblick







Palma hat zwei Herzen – die historische Altstadt und den mondänen Paseo Marítimo. Aus der Meeresperspektive prägt dieser einzigartige Boulevard mit Hotels, dem Auditorium, eleganten Wohn- und Geschäftsgebäuden, das Bild der Metropole. Hier, nur durch den Paseo vom Meer getrennt, thront das Apartmenthaus in moderner Architektur und öffnet von allen Wohnebenen einen atemberaubenden Blick auf Hafen, Meer und Kathedrale. Das Gebäude ruht auf einer Tiefgarage (Lift bis zur Wohnebene), in der für die angebotene Wohnung zwei Parkplätze zur Verfügung stehen, die im Kaufpreis enthalten sind.
Das angebotene Penthaus liegt im 11. Stockwerk. Es hat eine konstruierte Fläche von 266 m² und eine reine Wohnfläche von 244 m². Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche und Zugang zu einer beeindruckenden, großen und überdachten Terrasse mit einem fantastischen Blick. Des Weiteren gibt es vier Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern, ein Arbeitszimmer, einen Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette. Das Penthaus ist sehr komfortabel ausgestattet und verfügt u.a. über eine Gaszentralheizung, eine Klimaanlage warm/kalt sowie eine komplett ausgestattete Einbauküche.

m² - 266 4 4

Ref. 20444 • Preis € 2.495.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PALMA Komplett renoviertes Apartment in 1. Meereslinie







An Palmas beliebter Uferstraße, dem Paseo Marítimo, steht ein emblematisches, historisches Gebäude mit Luxuswohnungen für eine überwiegend internationale Klientel. Fußläufig von hier kann man den Yachthafen, Cafés, Restaurants, renommierte Geschäfte und die wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt erreichen. Hier zu wohnen, ist ein Privileg. In dem Süd-Ost-orientierten Gebäude ist eine Wohnung im 2. Obergeschoss (Aufzug) zu verkaufen. Hier kann man mit der Sonne und der Meeresbrise aufwachen und einen ungehinderten Blick auf das Mittelmeer und die ankernden Yachten genießen.
Das Apartment hat eine konstruierte Fläche von 170 m², die sich aufteilen in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine hochmoderne Küche, Zugang auf eine überdachte Terrasse, drei Schlafzimmer, drei Bäder (zwei en Suite) und eine Gästetoilette. Das Apartment, das durch seine hohen Decken beeindruckt, wurde soeben bestens renoviert und mit edlen Materialien und modernster Haustechnik ausgestattet (Marmorböden, Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, SAT-TV, Soundsystem).

m² - 170 3 3

Ref. 9962 • Preis € 1.360.000 • Tel 0034 / 971 425 016

Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann



Beim videobasierten Einbruchschutz werden wahlweise rund um das Haus oder die Grundstücksgrenze Überwachungskameras angebracht und so eine Schutzzone um die Immobilie errichtet. Verwendet werden hochauflösende Tag-/Nachtkameras, die bei allen Lichtverhältnissen gestochen scharfe Bilder liefern. Die Kameras werden zu einer 24h-Notrufzentrale aufgeschaltet.

Betritt ein Unbefugter diese Schutzzone, wird er von den Kameras erfasst und löst so einen Alarm in der 24h-Notrufzentrale aus. Fehlalarme durch sich bewegende Bäume oder Tiere sind aufgrund der feinabgestimmten Technik und Sensorik des Systems ausgeschlossen.

Bei Alarmeingang prüfen die Mitarbeiter der Notrufzentrale sofort die Aufnahmen der Kameras auf die alarmauslösende Situation. Im Ernstfall wird umgehend die Polizei informiert und kann so schnell vor Ort sein. Die Bewohner der Immobilie werden durch die Mitarbeiter der Notrufzentrale ebenfalls unmittelbar informiert.
Das frühzeitige Erkennen von gefährlichen Situationen und die schnelle Reaktion der Notrufzentrale führen dazu, dass die Täter an der Ausführung der Tat gehindert werden und die Polizei die Täter oftmals sogar dingfest machen kann. Die qualitativ hochwertigen Bilder der Überwachungskameras eigenen sich hervorragend zur Identifikation und Überführung der Täter und haben einen hohen Beweiswert. Zusätzlich üben die Überwachungskameras auf Diebe eine starke abschreckende Wirkung aus und vermindern damit unmittelbar das Risiko eines Einbruchsversuchs.

Sind die Bewohner nicht anwesend, können sie jederzeit per Smartphone App auf die Bilder der Überwachungskameras zugreifen. Auch die Bedienung und Verwaltung des Systems ist komfortabel möglich, per Laptop oder Smartphone App ist das Ein- und Ausschalten der Kameras von überall auf der Welt aus möglich.

Die Daten des Überwachungssystems werden vollständig verschlüsselt, der Zugriff unbefugter Dritter ist somit ausgeschlossen. Sowohl die Übertragung zur Notrufzentrale als auch zur App bietet keinerlei Schlupfloch zum Ausspähen der Daten.

Die Aufschaltung des Alarmsystems zur 24h-Notrufzentrale wird individuell mit den Bewohnern nach ihren Bedürfnissen vereinbart. Die Anlage kann automatisiert für bestimmte Zeiträume scharf geschaltet werden, d.h. die Anlage schaltet sich z.B. um 22 Uhr ein und um 8 Uhr automatisch wieder aus. Es können alternativ für einzelne Wochentage definierte Zeitspannen hinterlegt werden. Auch eine Rund-um-die-Uhr-Bewachung ist möglich.

Eine individuelle Schaltung per App oder Notebook - spontan an eine sich verändernde Situation angepasst – ist ebenso möglich.



ZUR PERSON
Diplom-Ingenieur Ralf Becker ist Geschäftsführer der Scharpf Sicherheitstechnik in Bendinat, Mallorca.
Seine jahrzehntelange Erfahrung in der Sicherheitstechnikbranche garantiert den Kunden optimale Lösungen für ihre individuelle Sicherheit. Er lebt selbst auf Mallorca und ist daher bestens mit den Anforderungen an die Absicherung der hiesigen Immobilien vertraut.

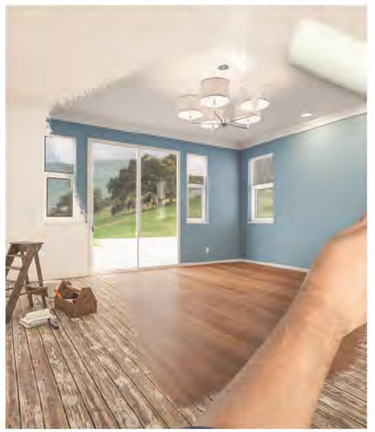
scharpf alarmsysteme

Scharpf
Sicherheitstechnik S.L.
C./Arq. Francisco Casas 10
E-07181 Bendinat
Tel. +34 971 579 956
www.sicherheit.es

Strahlende Optik und Werterhalt für Ihre Mallorca Immobilie

Malermeister Markus Petrat und sein Team setzen auf Pünktlichkeit, Sauberkeit & Zuverlässigkeit

Markus Petrat gründete mitten in der wirtschaftlich belasteten Coronazeit auf Mallorca ein neues Unternehmen. Mit Sicherheit ein mutiger, aber wohl überlegter Schritt. Markus Petrat kann auf eine 27-jährige erfolgreiche Geschichte als Unternehmer im Maler-Handwerk in Deutschland zurückblicken und hat sich vor 2 Jahren entschieden, sein Leben nach Mallorca zu verlagern. Und wenn der sympathische und hemdsärmelige Hanseat sich etwas vorgenommen hat, dann tut er das auch. Traumimmobilien ging der Sache auf den Grund.



TI: Was unterscheidet Sie von anderen Malerbetrieben?

Markus Petrat: Das hört sich vielleicht abgedroschen an, aber wir haben einen hohen Anspruch an die Qualität unserer Arbeit. Denken Sie beispielsweise an eine - um den Titel Ihrer Zeitung aufzugreifen - mehrere Millionen teure Traumimmobilie. Dort muss der Anstrich innen wie außen absolut perfekt sein. Am Ende des Tages leben wir in erster Linie von Empfehlungen, das steht fest.

TI: In wie fern sichern Ihre Malerarbeiten den Werterhalt einer Immobilie?

Markus Petrat: Auf Mallorca werden Fassaden, Metalle und Hölzer durch die Sonne und die salzhaltige Luft besonders beansprucht. Ohne besonderen Schutz jener Baukörper kann dies schnell zu einer kostspieligen Angelegenheit werden, wenn diese ersetzt oder restauriert werden müssen. Und genau an dieser Stelle kommen wir ins Spiel.

Ähnlich wie bei einer Autolackierung erfolgt der vollständige Schutz durch einen gezielten fachgerechten Anstrichbau in mehreren Schichten. Zunächst wird der Untergrund penibelst gereinigt und vollständig von losen Anstrichen befreit.

Dann erfolgt eine Grundierung mit anschließendem Voranstrich, und schließlich ein bis zwei Endanstriche, selbstverständlich mit den jeweils notwenigen Zwischenschritten. Dies gilt zumindest im gesamten Außenbereich.

TI: Dann bitte noch ein paar Worte zu den Themen: Pünktlichkeit, Sauberkeit & Zuverlässigkeit.

Markus Petrat: Gut, dass Sie das ansprechen. Wir leben diese Tugenden aus dem einfachen Grund, dass nicht nur wir selbst, sondern auch unsere Kunden diese Eigenschaften besonders zu schätzen wissen. Wenn wir versprechen, um 08:00h vor Ort zu sein, dann sind wir auch um 08:00h da. So einfach ist das.

TI: Danke für das nette Gespräch und weiterhin viel Erfolg.



Markus Petrat
Malerfachbetrieb

Carrer de Sa Madonna, 19 | 07183 Costa de la Calma
Mobil (+49) 162 696 667 2
meister-petrat@gmx.de
www.malerfachbetrieb-petrat.de



PALMA Elegante Wohnung mit Privatpool in am Paseo Marítimo



Ein High-Light für urbanes Wohnen bildet diese außergewöhnliche, elegante Erdgeschoss-Wohnung am Paseo Marítimo. Der Hafen, die beliebte Promenade, variantenreiche Restaurants und Bars und das Einkaufszentrum Porto Pi sind fußläufig zu erreichen. In dieser Lage zu wohnen ist ein Privileg. In dem modernen Apartmentgebäude gibt es nur 4 Wohnungen mit anspruchsvollen Eigentümern und eine Tiefgarage, in der auch ein Stellplatz zu der angebotenen Wohnung gehört. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Freiterrasse, einen Garten und einen privaten Swimmingpool.

Die vorgestellte Wohnung hat eine Wohnfläche von 360 m² und bietet den Komfort einer Villa, allerdings mit geringem Pflegeaufwand. Die Wohnung hat einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, vier Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern und Ankleide, eine Gäste-Toilette sowie einen Hauswirtschafts- und einen Abstellraum.

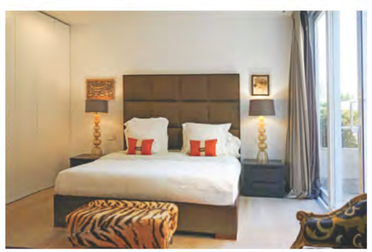
Sie ist höchst komfortabel ausgestattet (Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, etc.). Lage, Qualität und Ausstattung machen diese Wohnung zu einem einzigartigen Angebot in Palma.

m² - m² 360 4 4

Ref. 20335 • Festpreis € 3.600.000 • Tel 0034 / 971 425 016



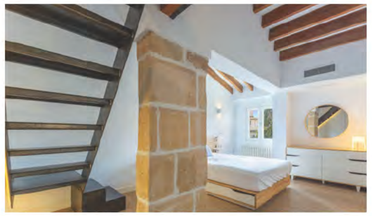






PALMA Luxus-Penthaus in historischem Gebäude







Dieses großzügige Penthaus befindet sich im dritten Stock eines historischen Gebäudes mit Concierge-Service mitten in der Altstadt von Palma, nämlich in der Nähe der beliebten Einkaufsstraße Jaime III und der Flaniermeile Paseo del Borne. Bis zur Hafenpromenade Paseo Marítimo und den wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt sind es nur wenige Gehminuten. Das historische Gebäude ruht auf einer Tiefgarage, die die verschiedenen Wohn-Etagen mit einem Lift verbindet. Zum Penthaus gehören zwei PKW-Stellplätze und ein Abstellraum in der Tiefgarage.

Das im Jahre 2020 renovierte Penthaus im 3. Stockwerk hat eine konstruierte Fläche von 206 m². Es ist mit besten Materialien ausgestattet und bietet ein modernes Interieur. Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und eine Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Badezimmer. Vom Hauptschlafzimmer gelangt man in ein Zwischengeschoss, welches als Büro oder Chill-Out-Bereich genutzt werden kann. Das Penthaus bietet einen sehr schönen Blick in einen Stadtgarten.

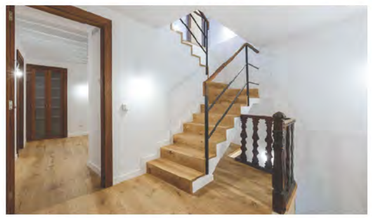
m² - m² 206 3 2

Ref. 20326 • Preis € 2.300.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PALMA Eindrucksvolle Wohnung in herrschaftlicher Altstadtresidenz







Der Wohnbezirk Calatrava, östlich der Kathedrale gelegen, ist eines der vornehmsten und begehrtesten Stadtquartiere Palmas. Und so finden wir hier ein geschichtsträchtiges Ambiente. Besonders Eindrucksvoll ist eine Altstadtresidenz aus dem XVI. Jahrhundert, in der nach aufwendiger Sanierung unter Beachtung der historischen Vorgaben acht eindrucksvolle Wohnungen entstanden sind. Neben dem Patio mit Säulen, traditionellen Rundbögen und einer Original-Steintreppe bietet das Anwesen zur gemeinsamen Nutzung eine Dachterrasse, einen SPA-Bereich und einen Aufzug.

Die angebotene Maisonette-Wohnung im 1. und 2. OG hat eine Wohnfläche von 226 m². Auf der Eingangsebene gibt es einen gemütlichen Wohnbereich, ein Esszimmer, eine moderne Küche mit Wirtschaftsraum, eine Gästetoilette sowie ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Auf der versetzten Ebene gibt es zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Die Ausstattung besticht durch edle Materialien (Naturstein Binissalem, Iroko Parkett, Holzfenster mit Doppelverglasung und mallorquinischen Blendläden) sowie neuster Haustechnik.

m² - m² 226 3 3

Ref. 9012-A6 • Preis € 1.955.000 • Tel 0034 / 971 425 016



CALVIA Finca-Traum in malerischer Lage am Ortsrand







Am Fuße des Tramuntana-Gebirges, im „anderen Mallorca“ und am Ortsrand des Dorfes Calvia, liegt dieses einzigartige Refugium. Und doch muss man eine perfekte Infrastruktur nicht missen, da die Küstenorte Santa Ponsa, Portals Nous, Paguera und Port Andratx in wenigen Autominuten zu erreichen sind. Das über 33.000 m² große, ebene Grundstück begeistert durch Oliven- und Mandelbäume, Weinanbau, liebevoll angelegte Außenbereiche mit überdachten und freien Terrassen, Patio, Ruheoasen und Swimmingpool. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Haupthaus, einem Gästehaus mit einem Schlafzimmer, einer Garage für 3 - 4 PKW und 2 Carports.

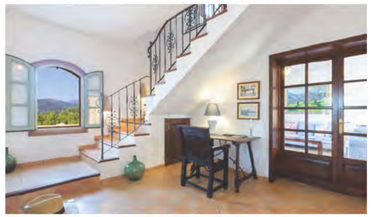
Die konstruierte Fläche beträgt 429 m². Im EG des Haupthauses gibt es den großzügigen Eingangsbereich, das Wohn-/Esszimmer, eine Wohnküche, einen Wirtschaftsraum, zwei Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. Im OG befinden sich zwei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern und im Untergeschoss eine Bodega und Nebengelass. Beeindruckend sind hochwertige Ausstattung und Interieur, bei denen moderne Architektur mit traditionellen Elementen harmonisch zusammengefügt werden.

m² 33.210 | m² 429 | 5 | 5

Ref. 20140 • Preis € 7.250.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX Mediterranes Landhaus mit fantastischem Panoramablick







Dieses großzügige Landhausanwesen punktet zunächst durch seine einzigartige Lage: Schon im „anderen Mallorca“ gelegen und doch am Rande des noblen Hafenortes Port Andratx, dessen Promenade in wenigen Gehminuten zu erreichen ist. Das Grundstück misst 7.589 m² und ist als mediterraner Parkgarten angelegt. Überdachte und freie Terrassen mit Sommerküche, Barbecue und Swimmingpool schaffen sonnige und schattige Plätze. Das Gebäudeensemble mit einer konstruierten Fläche von 760 m² beinhaltet das Haupthaus, zwei Gästehäuser mit jeweils einem Schlafzimmer mit Bad und eine 200 m² große Garage.
Das Haupthaus hat zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine großzügige Küche mit angeschlossenem Esszimmer und Hauswirtschaftsraum, eine Gästetoilette und eine Schlafzimmer-Suite. Im Obergeschoss befinden sich die Mastersuite, ein weiteres Schlafzimmer mit Bad sowie eine Galerie. Das Landhaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Holzfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt, Einbauküche, Wasseraufbereitungsanlage, Zisterne und Brunnen.

m² 7.589 | m² 760 | 5 | 5

Ref. 9734 • Preis € 5.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORT ANDRATX Luxuriöses Landhaus-Anwesen „Timeless Dreams“



Die Lage ist eine der begehrtesten Wohnlagen Mallorcas: Das luxuriöse Landhaus-Anwesen mit 51.000 m² Land liegt am Rande des Hafens Port Andratx inmitten von großzügigen Fincas und Plantagen, und doch ist der Hafen mit seiner beliebten Promenade, Cafés, Restaurants und Shoppingmöglichkeiten auf kurzem Weg zu erreichen. Das Anwesen wird von einer eindrucksvollen mit Zypressen und Oleander gesäumten Allee erschlossen und besticht durch sattgrüne Rasenflächen, Zitrus- und Olivenhaine und großzügige überdachte und freie Terrassen mit wundervoller Aussicht, in die ein Swimmingpool eingebettet ist.

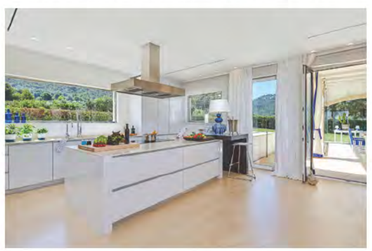
Das zweigeschossige elegante Landhaus hat eine Konstruktionsfläche von 810 m². Der Eingangsbereich in der oberen Etage beeindruckt durch eine künstlerisch gestaltete Glaskuppel. Es folgen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, eine Master-Suite mit Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer-Suiten und ein Gäste-WC.

In der unteren Ebene liegen ein großer Lobbybereich, zwei weitere Schlafzimmer-Suiten, eine separat zugängliche Gäste-Suite, ein Fitnessbereich mit Sauna und Dusche (derzeit als Büro genutzt) sowie eine große Garage mit Technikraum. Das Anwesen ermöglicht „zeitlose Träume – timeless Dreams“.

m² 51.000 | m² 810 | 6 | 6

Ref. 20345 • Preis € 15.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250









PALMA Authentische Finca mit 900.000 m² (!) Grundstück







So großzügig lebte der Landadel im 19. Jahrhundert: ein 900.000 m² Anwesen mit unvergleichbarem Panoramablick. Dazu ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem Haupthaus, drei weiteren Gebäuden und einer kleinen privaten Kapelle. Der Außenbereich wird erschlossen durch eine Allee. Weiter gibt es einladende überdachte und freie Terrassen, einen großen Swimmingpool und einen eigenen Fußballplatz. Eine hervorragende Investitionsmöglichkeit – nach einiger Renovierung – als Landhotel oder für das Leben mit einer großen Familie und mit Freunden.

Das Haupthaus mit charaktervollem Interieur und historischen Stilelementen hat neun Schlafzimmer und drei Badezimmer, Wohnhalle, Küche und Nebengelass. Ein Nebengebäude hat drei Schlafzimmer und ein Bad. Ein weiteres Gästehaus hat ebenfalls drei Schlafzimmer und ein Bad sowie eine Gästewohnung mit zwei Schlafzimmern und einem Bad. Insgesamt 17 Schlafzimmer und sechs Bäder. Also reichlich Raum für Nutzung und einen einfallsreichen, klugen Investor, der die Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens erkennt.

m² 900.000 m² k.A. 17 6

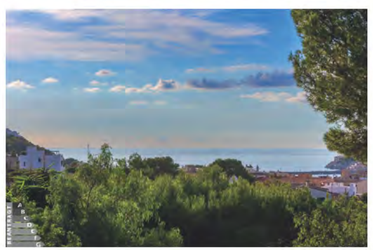
Ref. 8704 • Preis € 5.450.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PORT ANDRATX Mediterranes Landhaus in Hafennähe mit Meerblick







Dieses stattliche, ländliche Anwesen im mallorquinischen Stil befindet sich in Lauflage zum malerischen Naturhafen Port Andratx mit seiner beliebten Hafenpromenade mit Restaurants, Cafés und Bars. Das Grundstück misst 3.650 m² und ist ein verwunschener, mediterraner Garten, Das Haus ist umgeben von fast 200 m² überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und Barbecue, den denen man zu einem 66 m² großen Swimmingpool gelangt. Weiter gibt es im Außenbereich eine großzügige Garage.

Die Konstruktionsfläche beträgt 270 m², die reine Wohnfläche 174 m². Die Eingangsebene liegt im Obergeschoss und hat ein offenes Wohn- und Esszimmer mit Galerie, eine vollausgestattete Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder sowie ein Turmzimmer. Dort gibt es eine weitere Terrasse mit schönem Meer- und Panoramablick. Auf der Erdgeschoss-Ebene befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein TV-Zimmer.
Das Landhaus ist sehr komfortabel ausgestattet (Ölzentralheizung, Kamin, Einbauküche, Videoüberwachung, Strom- und Wasseranschluss, Zisterne).

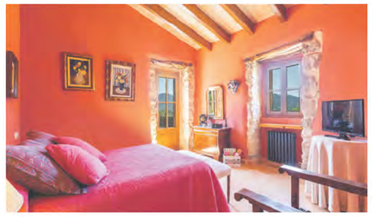
m² 3.635 m² 270 3 3

Ref. 20143 • Preis € 2.590.000 • Tel 0034 / 971 671 250



CALVIA Traditionelle Finca in idyllischer Wohnlage







Diese eindrucksvolle Finca entstand aus einem ca. 170 Jahre alten Natursteinhaus, das 2008 mit Liebe zum Detail teilrenoviert wurde. Die Holzbalkendecken und Natursteinelemente verleihen dem Landhaus einen authentischen Charme. Das Landhaus steht auf einem 2.857 m² angelegten Gartengrundstück mit einladenden überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und Barbecue sowie einem Swimmingpool. Im Untergeschoss sind eine Garage für fünf Fahrzeuge sowie Abstellräume untergebracht. Die konstruierte Fläche beträgt 561 m², die reine Wohnfläche 377 m². Im Erdgeschoss gibt es ein lichtes Wohnzimmer mit Zugang zur gemütlichen, überdachten Terrasse und Garten, einen weiteren Salon, ein Esszimmer und die Küche. Hinzu kommen noch ein Schlafzimmer mit Bad, ein Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Masterschlafzimmer mit Bad, Ankleide und einer großen Sonnenterrasse mit wunderbarer Aussicht, drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder befinden sich in der oberen Etage. Das Landhaus ist sehr komfortabel (Holzfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Ölzentralheizung, Einbauküche) ausgestattet.

m² 2.857 m² 561 5 4

Ref. 20325 • Preis € 2.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255



CALVIA 140 Jahre altes, saniertes Landhaus mit viel Charme







Gäbe es einen Schönheitswettbewerb für historischen Charme, würde dieses zauberhafte 140 Jahre alte Landhaus, das mit viel Liebe zum Detail saniert wurde, sicher auf den vorderen Plätzen liegen. Es steht auf einem 2.610 m² großen Naturgrundstück in Ortsrandlage, so dass der Wochenmarkt, die Geschäfte, Restaurants, Bars, Dienstleister und Handwerksbetriebe des Dorfes Calvia fußläufig zu erreichen sind. Das Haus ist umgeben von freien und überdachten Terrassen, hat einen schönen, mediterranen Garten, einen Patio, einen Loungebereich mit Barbecue und eine Garage.
Die Wohnfläche über 2 Etagen beträgt 225 m². Im Erdgeschoss des südwest-orientierten Hauses gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine geräumige Küche, ein Kaminzimmer und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer und zwei Bäder (eine en Suite). Es gibt einen weiteren separaten Raum, der als Gästestudio oder ähnliches genutzt werden könnte. Das Haus ist einfach, aber komfortabel ausgestattet: Fliesen- und Terracotta-Böden, Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzblendläden, Kamin, Einbauküche, Einbauschränke, SAT-TV.

m² 2.610 m² 225 3 2

Ref. 20334 • Preis € 1.250.000 • Tel 0034 / 971 695 255



ANDRATX Charmantes Landhaus in Sa Coma Freda mit 10.000 m² Land







In einem zauberhaften Tag, unweit des Dorfes Andratx, Sa Coma Freda, liegt diese 80 Jahre alte Finca auf einem 10.000 m² großen Grundstück. Sie punktet schon mit den Außenbereichen: riesigen sattgrünen Rasenflächen mit altem Baumbestand, Obst- und Olivenhainen, einem Gemüsegarten, einem Jacuzzi, großzügigen überdachten und freien Terrassen mit Barbecue, einem Carport und 6 PKW-Stellplätzen. Dazu gibt`s eine wunderbare Aussicht auf das umliegende Gebirgspanorama. Ein fast magischer Platz zur Erholung und Entspannung im „anderen Mallorca" und doch unweit des Dorfes Andratx mit bester Infrastruktur.

Die Finca hat eine konstruierte Fläche von 150 m² und eine Wohnfläche von 110 m². Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer mit Kamin und offener Küche sowie vorgelagerter Terrasse, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Ankleide und Bad en Suite. Die Finca ist sehr komfortabel ausgestattet: Natursteinfliesen, Holzfenster mit Doppelverglasung und Blendläden, Ölzentralheizung, Klimaanlage warm und kalt, Kamin, Einbauküche, Einbauschränke, Zisterne und Brunnen. Ein kleines Schmuckstück mit viel Lebensqualität.

10.000 m² | 150 m² | 2 | 2

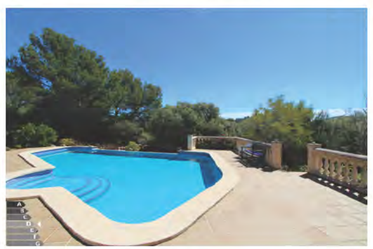
Ref. 20425 • Preis € 1.790.000 • Tel 0034 / 971 671 250



CALVIA Idyllisch gelegenes Landhaus in Son Font







Längst schon kein „Geheimtipp" mehr ist die Urbanisation Son Font, hoch über dem Dorf Calvia mit perfekter Infrastruktur gelegen, jedoch in 3 Autominuten erreichbar. Rund um das alte Herrenhaus liegen auf 114 Grundstücken (mindestens 4.000 m² groß) mit ansprechenden Landhäusern, die alle einen fantastischen Blick bieten. Das hier angebotene Landhaus liegt auf einem 4.000 m² großen Grundstück in leichter Hanglage. Es ist üppig mit mediterranen Pflanzen angelegt, hat einladende überdachte und freie Terrassen, einen Patio, einen Swimmingpool und eine Garage.

Die Wohnfläche des Landhauses im Bungalowstil beträgt auf einer Ebene 250 m² . Es gibt ein großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer mit Kamin, eine geräumige Küche mit Essbereich und Wirtschaftsraum, ein Büro und eine Gästetoilette. Weiter gibt es den Masterbereich mit zwei Schlafzimmern, Bad und Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder. Das Landhaus ist komfortabel ausgestattet: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Rollläden und Markisen, teilweise Ölzentralheizung, Elektroradiatoren, Kamin, Einbauküche, Solaranlage, SAT-TV, automatische Tore.

4.000 m² | 250 m² | 4 | 3

Ref. 8661 • Preis €1.395.000 • Tel 0034 / 971 695 255

FREE YOURSELF - Eine Methode gegen Ängste und innere Blockaden

Traumimmobilien im Gespräch mit Andrea Pöhl-Jensen



Guten Tag Frau Pöhl-Jensen, wie würden Sie sich und Ihre Arbeit beschreiben?

Ich bin Expertin für nachhaltige Veränderung im Bewusst- und Unterbewusstsein. Ich helfe meinen Klienten ihr Leben „in richtig" zu leben.

„In richtig" - können sie mir das näher erklären?

Ich bin professioneller Coach, Hypnosetherapeutin und Heilpraktikerin für Psychotherapie. Meine FREE YOURSELF Methode ist einzigartig, ziel- und lösungsorientiert. Die Zusammenarbeit mit meinen Klienten ist maßgeschneidert und in der Regel nur sehr kurz im Gegensatz zur herkömmlichen psychotherapeutischen Arbeit. Innerhalb weniger Sessions können meine Klienten ihre innere und äußere Veränderung spüren und leben.

Was sind typische Themen, die Ihre Klienten mit Ihnen gemeinsam lösen möchten?

Sehr häufig geht es darum, blockierende Gefühle, wie z.B. Ängste, Panik, Traurigkeit, Zwänge, innere Unruhe oder Zweifel mit Hilfe der ursachenorientierten Hypnosetherapie aufzulösen. Oft haben meine Klienten einen Psychotherapie-Marathon hinter sich. Wir erarbeiten neue, positive Gefühle wie Selbstsicherheit, Selbstvertrauen, innere Klarheit und wie sich das Leben „in richtig"anfühlen sollte.

Warum ist Hypnose, bzw. die Arbeit im Unterbewusstsein so wirkungsvoll?

Die erwachsene Person weiß zwar im Bewusstsein, dass z.B. die Angst völlig übertrieben ist und trotzdem ist das Gefühl da. Es ist im Unterbewusstsein verankert.

Wir haben alle Gefühle und Emotionen in unserem Unterbewusstsein abgespeichert. Negative Gefühle haben also irgendwann ihren Ursprung. Mittels ursachenorientierter Hypnosetherapie können wir die Situation finden, in der z.B. ein 3-jähriges Kind das erste Mal dieses ängstliche oder unsichere Gefühl hatte. Wenn ein Trauma aufgelöst ist, können durch professionelles Coaching Lösungen und neue Ideen entstehen und sich die persönliche Weiterentwicklung entfalten.

Muss ich in Hypnose Angst haben, dass ich willenlos bin oder dass ich Geheimnisse ausplaudere?

Nein (lacht), was viele Menschen nicht wissen, ist, dass wir mehrmals täglich in Hypnose sind. Wir sind z.B. kurz vor dem Einschlafen oder kurz nach dem Aufwachen in Trance. Wenn wir z.B. versehentlich die Autobahnabfahrt verpasst haben, haben wir nicht geschlafen, sondern waren gedanklich auf etwas fokussiert. Genau diesen Zustand der Trance brauchen wir, um den Zugang zu unseren Gefühlen und Emotionen zu erhalten. Ein seriöser Hypnosetherapeut ist gut ausgebildet und hat in der Regel eine Heilzulassung.

Wie sieht eine Zusammenarbeit mit Ihnen aus?

Ich arbeite mit meinen Klienten online, z.B. via Zoom und bei Bedarf auch persönlich hier auf Mallorca, in Hamburg und in meiner Privatpraxis in Kiel.

Ist also eine Zusammenarbeit online genauso möglich wie ein persönlicher Dialog?

Ja, ich kann Ihnen versichern, dass alle Methoden, auch Hypnosetherapie, online problemlos möglich sind. Viele meiner Klienten sind beruflich sehr eingespannt und freuen sich, dass Sie Anfahrtszeiten sparen und sogar im Ausland in ihrer Muttersprache ihr Thema angehen können.

Was raten Sie Menschen, die ihr Thema angehen möchten?

Sich bewusst zu machen, dass es jeden Tag möglich ist sich zu verändern. Selbst im Ruhestand kann Veränderung leicht sein. Ich sage immer: „Wer negativ denken kann, kann auch positiv denken." Wir haben die Wahl. Wie wäre es also, wenn man sein Leben „in richtig" lebt?

ANDREA PÖHL-JENSEN
Coaching | Private & Business
HAMBURG · KIEL · MALLORCA
+49 172 4079779
post@andrea-poehl-jensen.de
andrea-poehl-jensen.de

Die deutsche Arztpraxis in Cala d'Or

garantiert seit 2001 unter der Leitung des Allgemeinmediziners Klaus Dieter Heyme Ihre medizinische Versorgung vom Säugling bis zum Erwachsenen nach neuesten deutschen medizinischen Standards auf Mallorca.

- großes Therapie- & Diagnosespektrum
  akute & chronische Erkrankungen
- modernste Ausstattung
  u.a. EKG, Ergometrie, Lungenfunktion, Ultraschall
- eigenes Labor
  Auswertung in wenigen Minuten
- Vorsorge, Sport & Long-COVID Check-Up
  mit individuellem Therapieplan
- COVID-19 Tests PCR & Antigen
  online buchbar, Ergebnisse nach 25 Min.



SCAN ME

DEUTSCHE ARZTPRAXIS AMBULANTA CALA D'OR

24h-Tel.: +34 627 934 717 • **Öffnungszeiten:** finden Sie auf unserer Webseite
Web: deutsche-arztpraxis-mallorca.com • **Adresse:** Avenida Benvinguts 66, ES-07660 Cala d'Or

Einzigartige Events werden zu einem unvergesslichen Erlebnis

Premiummarken für den Wein- und Spirituosenkenner



Das kleine, exklusive Unternehmen „Creative Consulting Mallorca" ist seit bereits über einem Jahrzehnt auf der Insel tätig und hat es sich zur persönlichen Aufgabe gemacht, seinen Kunden Weine, Spirituosen und andere feine Spezialitäten näher zu bringen.

Verkostungs-Events
Vor allem die individuell gestalteten Events sind etwas ganz Besonderes für Genießer und Gourmetfans. Ganz gleich, was unsere Kunden möchten - spezielle Weinverkostungen auf Privatparties, Touren zu den Bodegas Mallorcas oder ein Bootsausflug samt Strandbesuch - wir machen es möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir geben Ihrem Event die besondere Note!

Portfolio

Weine aus Mallorca,
Österreich und Deutschland

Internationale Spirituosen

Süße und herzhafte
Köstlichkeiten aus Mallorca
Olivenöle, Salze, Pralinen etc.

Wein- und Gourmet-Events
der besonderen Art



Creative Consulting Mallorca
Ansprechpartner: Irene Hallegger
Tel. 0034 - 619 66 40 40
info@mallorca-business-plattform.com



Tequila Padre Azul (MEX) | Tradition Mexico
www.padreazul.com



Weingut Münzenrieder (A) | Johannes Münzenrieder
www.muenzenrieder.at



Prinz Schnäpse (A) | Thomas Prinz
www.prinz.cc



Weingut Kallfelz (D) | Albert Kallfelz
www.kallfelz.de



The Drunken Horse Gin (B) | Gentlemen's Craft
www.thedrunkenhorsegin.com



Bodega Son Alegre (E) | Miguel Manresa
www.vinyasonalegre.com

Ihr Medical Center am Kreisel von Bendinat

Das Beste für Ihre Gesundheit und Ihr Wohlbefinden



Frau Dr. Miramanee Neumann ist seit nunmehr 10 Jahren als Fachärztin für Allgemeinmedizin im Südwesten von Mallorca tätig und kennt alle Besonderheiten der Insel.

In den neuen, modernen und stilvoll eingerichteten Praxisräumen im Medical Center Bendinat bietet sie ärztliche Versorgung für Sie und Ihre ganze Familie. Ausgestattet mit modernsten technischen Geräten und einem hauseigenen Labor zur schnelleren Diagnostik sind Sie im Medical Center Bendinat bestens aufgehoben.

Angeboten werden umfassende **hausärztliche Dienstleistungen** durch Frau Dr. Neumann, sowie **ästhetische Medizin** durch Herrn Dr. Elsner, einen erfahrenen Facharzt für plastische Chirurgie und Handchirurgie.

Einen besonderen Schwerpunkt legt die Praxis auf ihre individuellen Infusionskonzepte

Frau Dr. Neumann empfiehlt die bewährte Infusionstherapie zur optimalen Versorgung des Körpers mit lebenswichtigen Mikronährstoffen.
Durch die Gabe von Mineralstoffen und Vitaminen können Wirkstoffe hochdosiert direkt in den menschlichen Organismus gelangen und sich so unmittelbar im Körper verteilen. Nährstoffdefizite können dadurch schnell und effizient behoben sowie Beschwerdebilder einfach und effektiv behandelt werden.

Insbesondere nach Infektionskrankheiten, körperlichen oder seelischen Belastungen sind unsere Speicher oft leer und wir benötigen Unterstützung, um uns wieder vital und fit zu fühlen.

Die individuell auf Sie abgestimmten Immun-Booster-Infusionen sind in diesem Zusammenhang besonders zu betonen, denn sie stärken unsere Zellen direkt und effektiv. Nur mit einem starken Immunsystem können wir uns vor Viren und Bakterien effektiv schützen.

Frau Dr. Neumann erklärt, dass das Thema Anti-Aging gerade ein großes Comeback erlebt. Schon in den 1990er Jahren war das Thema Anti-Aging populär – allerdings endete dies mit einem zweifelhaften Ruf. Maskenhaftes Aussehen durch ein Übermaß an Botox, radikales Lifting, ätzende Peelings und allerlei Wundermittel gegen Falten und Haarausfall waren damals groß in Mode. Zum Glück sind diese Zeiten heute und bei uns in Bendinat vorbei. Die Begriffe Anti-Aging oder auch Well-Aging beschreiben das bewusste Altern und einen pflieglichen Umgang mit sich und seinem Körper.

Wir möchten Ihre Gesundheit bewahren! Schönheit und Anti-Aging gehören für uns unmittelbar zusammen. Durch unsere fein abgestimmten Haut-Haare-Nägel- und unsere Anti-Aging Infusionen, verhelfen wir Ihnen zu einem neuen Strahlen, von Innen und Außen.

Darüber hinaus empfehlen wir unsere ausführlichen Check-up Untersuchungen, um Krankheiten früh zu erkennen, denn früh erkannt ist eine Krankheit deutlich erfolgreicher therapierbar.

Hierfür bieten wir Ihnen Vorsorgeuntersuchungen bereits in jungen Jahren, damit Sie möglichst lange gesund und fit bleiben.



Mehr Informationen finden Sie auf unserer Website. Dies ist ein spannender und positiver Schritt in die Zukunft und wir freuen uns, Sie in unserem Medical-Center am Kreisel von Bendinat (ggü. Lindner Resort) begrüßen zu dürfen.

MEDICAL CENTER BENDINAT

C/ Arquitecto Francisco Casas 17, B21
07181 Bendinat (Calvia)
+34 676 048 594
www.medical-center-bendinat.com

Hainzl & Partner Versicherungen S.L.



Das spanische Gesundheitssystem unterscheidet sich stark vom deutschen, österreichischem oder schweizerischen. Zum einen können ambulante Leistungen im Krankheitsfall bei den Ärztehäusern der Seguridad Social (spanische Sozialversicherung) in Anspruch genommen werden. Hier ist es aber so, dass zuerst ein Termin beim für Sie festgelegten Hausarzt im Ärztehaus vereinbart werden muss, und dort befinden sich dann etliche Patienten in der Warteschleife. Man benötigt also Zeit und Geduld um die gewünschte Untersuchung zu erfahren. Dann wird durch den Arzt eine Diagnose gestellt, und häufig werden Fachärzte und Laboratorien der Seguridad Social hinzugezogen, hierfür ist ein neuer Termin zu vereinbaren und das ganze Procedere beginnt von vorne. Die Wartezeiten werden immer länger. Des Weiteren sprechen die meisten Ärzte der Seguridad Social nur spanisch. Dies stellt für viele deutschsprachige Bürger ein großes Handicap dar, denn ihre gesundheitlichen Probleme in einer fremden Sprache darzustellen ist sehr schwierig.
Die Lösung wäre der Besuch bei einem deutschsprachigen Privatarzt, doch hierfür werden von der Seguridad Social keine Kosten übernommen. Dies wäre in Deutschland, Österreich oder der Schweiz anders, die dortige Sozialversicherung würde immerhin 30-40 Prozent der Kosten übernehmen. Noch gravierender sind die Wartezeiten in der Seguridad Social nach der Diagnosestellung für einen medizinisch notwendigen chirurgischen Eingriff. Die Wartezeiten hierfür liegen zwischen sechs und 18 Monaten. Leider viel zu lange, denn bei einer schweren Erkrankung ist das schnelle operative Eingreifen lebensrettend und unbedingt notwendig. Insbesondere bei Herz- oder Krebserkrankungen kann nicht noch Tage oder Monate auf den operativen Eingriff gewartet werden. *Bei einer privaten Krankenversicherung ist diese Wartezeit nicht gegeben.*

Wichtige Kriterien einer guten privaten Krankenversicherung:

- Einzelvertrag mit einer Aktiengesellschaft und kein Gruppenvertrag
- der Versicherer sollte Kapitalstark sein
- das ordentliche Kündbarkeitsrecht sollte vom Versicherer ausgeschlossen sein
- freie Arzt- und Klinikwahl
- 100% Deckung für stationäre Aufenthalte
- keine geringen Limits für operative Eingriffe

Das Produkt der Helvetia „private Krankenversicherung Option D" erfüllt all diese Voraussetzungen. Ein sehr wichtiger Punkt ist auch die Koordination und Betreuung des Versicherungsunternehmens für einen geplanten operativen Eingriff. Hier bietet Hainzl & Partner Versicherungen mit der Helvetia Police Option D, einen speziellen mehrsprachigen Service an. Hainzl & Partner Versicherungen ist keine gewöhnliche Versicherungsagentur.
Die Agentur übernimmt nicht nur den Verkauf und Beratung zu den Policen der Helvetia, sondern sie übernimmt auch das komplette Caremanagement (Schadenbearbeitung) für den Versicherer. Dies bedeutet, dass bei einem Notfall nach Kontaktaufnahme mit Hainzl & Partner umgehend, wie zum Beispiel bei einem Herzinfarkt, eine Kostenübernahme-Erklärung für den operativen Eingriff gegenüber dem frei vom Kunden ausgesuchten Krankenhaus ausgesprochen wird. Eine Kostenübernahme-Erklärung ist gleichzusetzen mit Bargeld. Das Krankenhaus hat dadurch die Sicherheit, dass die Kosten vom Versicherer in der entsprechend angegebenen Höhe übernommen werden.

Prämientabelle

Alter	Monat	Alter	Monat
00 - 29	115,09 €	50 - 54	172,63 €
30 - 34	126,59 €	55 - 59	195,65 €
35 - 39	138,10 €	60 - 64	218,65 €
40 - 44	149,58 €	65 - 69	241,67 €
45 - 49	161,11 €	70 - 74	287,71 €

Der Kunde hat hier keine Vorkasse zu leisten. Für die Kosten bei ambulanten Behandlungen von privaten Ärzten sind die Rechnungen zuerst vom Kunden zu bezahlen und können dann zur Erstattung an Hainzl & Partner Versicherungen, einzeln oder gesammelt, eingereicht werden. Ein Ausgleich der Kosten erfolgt üblicherweise innerhalb zwei Wochen auf das Konto des Kunden. Dabei sind zur Einreichung der Rechnungen keine Formalitäten notwendig. Rechnungen werden in allen Sprachen anerkannt und abgewickelt.
Gerne steht Ihnen Hainzl & Partner für ein Beratungsgespräch zum auf dem spanischen Markt einzigartigen Produkt der privaten Krankenversicherung der Helvetia zur Verfügung.

Bitte rufen Sie uns unter der Rufnummer
0034 971 773 501 an!

Hainzl & Partner Versicherungen
C./ Ronda Migjorn, 2 , local
07620 Llucmajor
Tel. 0034/ 971 773 501
www.hainzl-gruppe.com

B&O



HEAR.
SEE.
FEEL.

REMASTERING THE HOME CINEMA EXPERIENCE

Discover a home cinema experience that creates the sensation of being somewhere else, right in your own living room.

BANG & OLUFSEN MALLORCA
CALLE CATALUNYA 3
07011 PALMA DE MALLORCA
INFO@ESPACIOBANGOLUFSEN.COM
971 666 933
scena

BANG & OLUFSEN



E-CHECK Fachbetrieb

KNX

- Elektroinstallation - Neubau und Altbausanierung
- KNX-Gebäudetechnik - Planung und Installation
- SAT-Anlagen vom Profi
- E-Check zur Brandprävention
- Beleuchtungskompositionen
- Elektrokundendienst bei Kurzschluss, Stromausfall etc.

ISM Elektrotechnik

Instandhaltungs-Service Mallorca
Rico Jankowski
Mobil: +34 683 440 242
Festnetz: +34 971 658 991
ismallorca@protonmail.ch

Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke!

Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel, wie Auffahrrampen für mögliche PKW-Transporte.

Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich, wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung.







Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens:

* Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
* Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
* ISO Zertifizierung
* Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge
* Neubau eines beheizten Containerlagers
* Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs zwischen Hamburg und Mallorca 1994
* Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle 2005

Otto Krosanke GmbH
Poligono Son Bugadellas, C./ Alicante, 69, 07180 Santa Ponsa, Tel. +34 971 69 51 85, Fax: +34 971 69 62 32
Zentrale Deutschland, Lindenweg 85, 25436 Tornesch, Tel. +49 40 40 18 17 25, Fax: +49 40 40 18 17 42
info@mallorca-umzuege.eu - mallorcahh@krosanke.net - www.krosanke.net

DMS UMZUG & LOGISTIK

GOLD FÜR SUC DE CEL, OLIVENÖL AUS MALLORCA VON FET A SÓLLER

Das Spitzenöl aus Mallorca Suc de Cel gewann den Olive Oil Award der BIOFACH 2022

Bestes Bio-Olivenöl aus Mallorca
Die Goldmedaille für Bio-Olivenöl der diesjährigen Leitmesse für biologische Produkte in Nürnberg ging in diesem Jahr an das Olivenöl virgen extra der Marke Suc de Cel.

Qualität, Gestaltung und Konservierung
In 3 Bereichen wurde Suc de Cel von den Spezialisten mit der höchsten Punktezahl bewertet: ausgezeichnete Qualität, gelungenes, ansprechendes Design und eine besonders innovative Verpackung.

Bag in Box: umweltfreundlich verpackt
Die 1,5l Bag in Box schützt das Olivenöl vor Licht, Feuchtigkeit und Temperaturschwankungen und gewährleistet so eine produktgerechte Konservierung.

Im Gegensatz zu anderen Verpackungsarten verhindert sie den Eintritt von Luft und schliesst eine mögliche Oxidation des Olivenöls bei längerer Lagerung aus.

Der praktische Ausschankhahn macht es einfach, die gewünschte Menge Olivenöl für den Esstisch bereit zu haben. Die rechteckige Form ist platzsparend im Transport und hilft Ressourcen zu sparen.

Einzigartig im Geschmack
Suc de Cel, bestes kaltgepresstes Olivenöl aus Mallorca, hergestellt von Fet a Sóller, ist ein authentisches mallorquinisches Olivenöl und gewinnt nicht nur in Qualität und Verpackung, sondern überzeugt auch mit seinem wunderbaren, harmonisch-milden Geschmack.

Oli de Malloca D.O.
Olivensorten, Klima und Bodenbeschaffenheit der wundervollen Tramuntana-Gegend machen Olivenöl aus Mallorca einzigartig und zu einem der besten Öle Europas.
Der Kontrollrat der Herkunftsbezeichnung (Denominación de Origen) Oli de Mallorca D.O. bestätigt mit seinem Stempel auf jeder Flasche oder Dose Mallorca als die Herkunft des Olivenöles und garantiert auf Grund von strikten Kontrollen für jede Produktionsmenge kontinuierlich geprüfte Spitzenqualität.



Olivenbäume in der malerischen Tramuntana, der Heimat von Suc de Cel

Kulinarischer Genuss
Kenner und Feinschmecker wissen um die besondere Qualität von Suc de Cel, dem besten Bio-Olivenöl der Welt. Es schmeckt kalt auf dem Brot, im Salat oder über Gemüse, Fleisch oder Fisch. Bis 180º auch zum Braten zu verwenden.

Bio oder nachhaltig: Fet a Sóller
Fet a Sóller, Lebensmittelhersteller auf Mallorca, produziert nachhaltige mediterrane Lebensmittel auf Basis der lokalen Rohstoffe Mallorcas wie Oliven, Mandeln, Zitrusfrüchte und Johannisbrot.

Ausserdem liefert Fet a Sóller über den eigenen Online-Sop fetasoller.com die besten Leckerbissen der Balearen, (darunter auch die beliebte handwerklich hergestellte Eiscreme Gelat Sóller) nach Nordeuropa und natürlich auch nach Mallorca.

www.fetasoller.com



IMPRESSUM

Herausgeber:
Minkner & Partner S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
ES 07180 Santa Ponsa
Tel. +34 971 695 255
Fax +34 971 695 695
info@minkner.com
www.minkner.com

Gesamtkoordination:
Detlef Kunze

Grafikdesign:
Walter Breidenbach

Fotografie:
Constantin Rahmfeld

Anzeigen:
Irene Hallegger
Detlef Kunze

Autoren:
Anna Tarragona
Alejandro Palomino
Anna Tarragona
Bettina Stuckmann
Daniel Gingerich
Daniel Pires
Dr. Manuel Stiff
Dr. Sabine Hellwege
Dr. Miramanee Neumann
Edith Minkner
Holger Fischer
Kinga Veréb
Lars Hohne
Lilo Geiger
Lutz Minkner
Markus Petrat
Marvin Bonitz
Oscar Chuctaya
Pieregidio Rebaudo
Ralf Becker
Ralf Heitkamp
Roland Netscher
Udo Stork

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Edith Minkner, Lutz Minkner
Minkner & Partner S.L.
Avda. Rey Jaime I, 109
E-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.

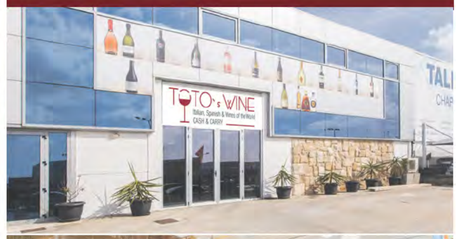
IL CARPACCIO
TRATTORIA PIZZERIA





IL CARPACCIO
Avda. Jaime I, 96 • 07180 Santa Ponsa
Reservierung unter: +34 971 694 162
Facebook: Il Carpaccio Santa Ponsa

TOTO`s WINE
Italian, Spanish & Wines of the World
CASH & CARRY





TOTO´S WINE
C./Colomer 7
07180 Santa Ponca (Pol. Son Bugadelles)
enotrisvini@hotmail.com
Tel. +34 971 691 639

Öffnungszeiten Sommer
Montags bis Freitags
10:00h - 18:00h
Samstags
10:00h - 16:00h

C./ des Saluet N° 1 - Local 11 | 07156 Port d`Andratx | +34 971 674 450 | www.amiga-andratx.com

Die Zukunft fest im Blick!

Wann werden SIE unabhängig von den Kapriolen der Energiekosten?

Steigende Energiepreise, hohe Stromrechnungen: Mehr denn je ist es jetzt wichtig, mit den eigenen vier Wänden so autark wie möglich zu sein – und auf intelligente Strategien zu setzen. Doch welche Möglichkeiten gibt es tatsächlich?



Die Schlagzeilen überbieten sich aktuell mit Horrornachrichten: Können wir uns das Heizen überhaupt noch leisten? Muss ich nachts meinen Wecker stellen, um kostengünstig die Waschmaschine anzustellen? Geht das nicht alles auch einfacher?

Machen Sie Ihr Haus autark!
Bei den aktuellen Strompreisen sucht man gerade im Winter nach Heiz-Alternativen. Doch noch einen neuen Sack Brennholz bestellen? Wieder eine weitere Gasflasche kaufen? Spätestens, wenn die Klimaanlagen angeworfen werden müssen, um eine angenehme Raumtemperatur zu erreichen, läuft das innere Zählwerk – und das Sparschwein wird dünner und dünner! Doch es gibt auch Alternativen! Wer die eigenen vier Wände im Winter kuschelig warm haben möchte und trotzdem auf den Geldbeutel achtet, setzt zukunftsorientiert, nachhaltig und effizient auf Infrarot-Heizungen. Verbunden mit einem Photovoltaik-System, lässt das Ergebnis keine Wünsche offen.
Allerdings zählt hier Qualität vor Quantität – und nicht jeder „Handwerker“ auf Facebook verspricht eine seriöse Dienstleistung.

Photovoltaik - Ein System der Zukunft

Egal ob Kühlschrank, Klimaanlage oder elektrische Heizung: Ohne Strom nichts los! Doch wie bringt man die Leitungen zum Knistern, wenn man auf Geld und Natur achten möchte? Mit einer Photovoltaik-Anlage agiert ein Haushalt nahezu unabhängig von fossilen Brennstoffen – und somit auch losgelöst von den aktuellen Strompreisexplosionen. Die Rechnung zahlt sich dabei schneller aus, als wie mancher denkt: „Aufgrund der derzeit hohen Energiepreise können sich Anlagen ohne Batterien innerhalb von 3-5 Jahren amortisieren. Mit Batterien dauert es zwischen 5-10 Jahren. Eine Installation ist immer abhängig vom eigenen Energieverbrauch und den Platzmöglichkeiten der Photovoltaikmodule“ erklärt Franz Gerd Stuckmann.

Deutsche Qualität auf Mallorca
Viele Unternehmen bieten an, Elektroarbeiten auf der Insel durchzuführen. Doch hier ist Vorsicht geboten! Denn nur, wenn eine Firma auf Mallorca zugelassen ist, greift im Zweifel die Schadensklausel. Im Klartext: Lassen Sie einen nicht zugelassenen Handwerker Arbeiten verrichten, wird schnell aus einem Schadensfall ein Streitfall: Denn bei nicht fachgerechter Ausführung haftet keine Versicherung für die entstandenen Schäden.

Seit 2014 vertrauen Kunden auf Mallorca auf die Franz Stuckmann Balears S.L. Offiziell von staatlicher Seite als Elektrobetrieb zugelassen, bietet die Firma Rechtssicherheit: „Wir dürfen offizielle Arbeiten an elektrischen Anlagen durchführen“, unterstreicht Unternehmensgründer Gerd Stuckmann.
Der gebürtige Deutsche weiß um „Qualität Made in Germany“. Auch seine Mitarbeiter – mittlerweile zählt sein Team auf Mallorca knapp 42 Angestellte – lässt er regelmäßig in Deutschland fortbilden: „Bei Arbeiten an Photovoltaik-Anlagen sind viele Mitarbeiter von unseren Herstellern wie z. B. E3/DC geschult!“. International aufgestellt, berät sein Team in Deutsch, Englisch und Spanisch. „Bei FSB Balears SL. betreuen wir bei Photovoltaik-Fragen unsere Kunden umfassend. Von bürokratischen Fragen über behördliche Hürden bis hin zur Subventionsbeantragung“ sagt Franz Gerd Stuckmann. Da auch ein beständiger Kontakt zu den örtlichen Behörden besteht, sei man auf dem Laufenden hinsichtlich der neuen Regelungen und wichtigen News.





Bettina und Gerd Stuckmann

FSB

CAMPOS
Showroom + Vertrieb
Calle de Nàpols 24
07630 Campos

Telefon +34 971 641 639 | +34 682 331 893
www.fsb-stuckmann.com

STORK

Since 1958

INTERIOR DESIGN · KITCHEN

KITCHEN DESIGN INTERIOR ARCHITECTURE LIGHT DESIGN







AUF MALLORCA GESEHEN, NACH DEUTSCHLAND GELIEFERT

Gerne betreuen wir auch Ihre Projekte in Deutschland

Knoll USM SCHRAMM PIURE. WALTER KNOLL GERVASONI interlübke COR Cassina

Mallorca
C/Islas Baleares 37 (Son Bugadelles)
07180 Santa Ponsa
Tel.: 971-694 154

www.stork-mallorca.de

Germany
Melanchthonstr. 114
75015 Bretten
Tel.: +49-(0) 7252-91 40

www.stork-die-einrichtung.de