

MALLORCAS - Traumimmobilien

Nr. 46 / 2026



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



Mallorca ist angesagt wie nie zuvor - auch viele Promis genießen die Insel!

Das ist eine hervorragende Saison für die Insel. Die Hoteliers und Gastronomen haben kräftig investiert und stellen sich mit neuem Design, anspruchsvollen Wellness-Oasen und gastronomischen Überraschungen vor. Rechtzeitig zum Saisonbeginn hat an Calvias Küste das Mandarin Oriental Punta Negra seine Pforten geöffnet, kurz davor in Formentor das Four Seasons. Auch kleinere Häuser, Landhotels und Boutique-Hotels in Palma sind bestens ausgelastet. Die Schönheit und Vielfalt der Insel und des Angebots ziehen Gäste aus aller Herren Länder an, darunter auch viele Prominente aus Politik, Wirtschaft, Film, Musik und Sport. Allen voran ist die Königsfamilie zu nennen, die ihren Aufenthalt u.a. zu köstlichen Abendessen in ihrem Lieblingslokal „Mia“ in Portixol nutzt. Auch die Herrscherfamilien aus Katar und Dubai besuchten in diesem Jahr Mallorca. Aus der Film-, Musik- und Sportszene kamen Orlando Bloom, Rod Stewart, die Beckhams, Michelle Obama, Cristiano Ronaldo mit Ehefrau Georgina, Priscilla Presley, Michael Douglas und Catherine Zeta-Jones, Pierce Brosnan und aus der deutschen Promi-Oberliga Herbert Grönemeyer, Jürgen Klopp, Bastian Schweinsteiger, und viele andere. Einige von ihnen haben sich in die Insel verliebt und hier eine Villa oder ein Landhaus gekauft. Und viele andere, die nicht so sehr in der Öffentlichkeit stehen und dies auch meist nicht wollen, haben inzwischen ein Domizil auf Mallorca oder suchen eines. Minkner & Bonitz, seit 33 Jahren eines der führenden Immobilien-Unternehmen der Insel und einer Bilanz von 3.300 erfolgreichen Immobilien-Transaktionen, bietet dafür seine Hilfe an. Wie? Lesen Sie MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN!

Wie tickt Mallorcas Immobilien-Markt 2026

Mit Spannung wird bei jeder Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN der aktuelle Marktbericht von Marvin Bonitz erwartet. Marvin Bonitz ist geschäftsführender Gesellschafter von Minkner & Bonitz und zugleich Vorstandsmitglied des Verbandes der nationalen und internationalen Makler ABINI. Er kennt den Markt wie kaum ein anderer. In einem Interview werden Zahlen und Fakten des aktuellen Marktgeschehens offengelegt. Welche Lagen sind besonders begehrt? Wie haben sich die Preise entwickelt? Wohin fährt der Zug? Dazu wird auch die Tatsache diskutiert, dass Mallorcas Immobilienmarkt weiterhin ein Verkäufermarkt ist. Seit Jahren ist die Nachfrage größer als das Angebot. Die Folge: Die Preise steigen weiter. Und nicht nur wegen der Verknappung des Angebots, sondern auch wegen gestiegener Kosten für Material, Transport, Energie und Löhne. Und die Verknappung spüren auch die Einheimischen. Stichwort: Wohnungskrise.

Minkner & Bonitz Mallorca-Immobilien: Ihr Vertrauensmakler

Warum sollten kluge Verkäufer und Käufer Minkner & Bonitz mit der Betreuung ihrer Immobilien-Transaktion beauftragen? Nun, die Erfolgsbilanz des Unternehmens kann kaum ein Mitbewerber vorlegen. Minkner & Bonitz ist seit 1993, auf Mallorcas Immobilienmarkt tätig und hat in dieser Zeit erfolgreich 3.300 Immobilien-Transaktionen abgewickelt. Gesellschafter und Geschäftsführer sind die Gründer Edith (Immobilienkauffrau) und Lutz Minkner (Jurist mit 50 Jahren Berufserfahrung als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer) und Marvin Bonitz (Immobilienkaufmann). Mit einem Team von 35 bestausgebildeten Mitarbeitern bedienen sie den Immobilienmarkt in Mallorcas Südwesten, Süden und Südosten aus vier Regional-Büros (Santa Ponsa – Zentrale, Port Andratx, Palma/Son Vida und Santanyi). MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die Hauszeitschrift des Unternehmens.

Hauseigene Expertise und ein unschlagbares Netzwerk

Front-Office, Back-Office mit Vertragsabteilung, Marketingdepartment und Vertrieb sind die Säulen des Unternehmens. Die langjährigen Mitarbeiter können die meisten Fragen „rund um die Mallorca-Immobilie“ aufgrund ihrer Ausbildung und Erfahrung zutreffend beantworten. Daneben hat Minkner & Bonitz ein umfangreiches Netzwerk aufgebaut, zu dem Rechtsanwälte, Steuerberater, Notare, Finanzierungs- und Versicherungsfachleute, Architekten, Vertreter des Handels und des Handwerks gehören. Sie sind Spezialisten in ihrem Fach und können jede, wirklich jede Frage aus ihrem Gebiet zuverlässig beantworten. Einige dieser Experten stellen sich in MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN in Fachbeiträgen vor, in denen sie aktuelle Fragestellungen aus ihrem Arbeitsgebiet darstellen und beleuchten. Dieses sorgsam geschnürte Wissenspaket garantiert, dass Sie sich sorgenfrei auf die Suche nach Ihrer Traumimmobilie begeben können.

Begleiten Sie uns auf einer Reise durch Mallorcas Immobilien-Welt!

Das Thema „Immobilien“ lebt von Emotionen, und die will MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN natürlich auch vermitteln. Die Redaktion nimmt Sie mit auf eine Reise durch den Südwesten, Süden und Südosten der Insel in die Immobilienwelt von Minkner & Bonitz. Wir stellen Ihnen die attraktivsten Immobilien aus unserem Portfolio vor: Villen am Meer mit atemberaubendem Blick, Chalets direkt am Golfplatz, charmante Dorf- und Landhäuser im „anderen Mallorca“, Wohnungen und Penthäuser in Gemeinschafts-Residenzen, elegante Wohnungen in Altstadtpalästen und Baugrundstücke in besten Lagen, auf denen Sie Ihr Traumhaus bauen können. Sprechen Sie mit dem Team von Minkner & Bonitz. Wir ermöglichen Ihnen gern eine Innenbesichtigung der vorgestellten Immobilien und öffnen Ihnen die Türen zu – vielleicht – Ihrem neuen Zuhause auf Mallorca.



 ZURICH

Ihr Versicherungsservice
auf den Balearen

mas
VERSICHERUNGEN

Büro Costa de la Calma
Avenida del Mar 57
07183 Costa de la Calma – Calvià

Büro Son Veri Nou
Calle de la Rambla, 3 - Local 10
07609 Son Veri Nou, Lluçmajor

☎ 971 741 630 | ✉ info@mas-versicherungen.es

INNENKÜCHEN. AUSSENKÜCHEN.

Perfekt für Mallorca.



Exklusives Design
für höchste Ansprüche



Individuelle Planung &
perfekte Umsetzung



Wetterfest & langlebig –
für drinnen & draußen



KÜCHEN FÜR
MENSCHEN, DIE
DAS BESONDERE
LIEBEN.

ZWEI STANDORTE, EIN ANSPRUCH: PERFEKTION.



LEICHT COCINAS DE NOPPER
SANTA PONSA

Carrer Illes Balears 4, Pol. Ind. Son
Bugadellas, 07180 Santa Ponça

+34 871 180 220
info@leicht-mallorca.com



LEICHT COCINAS DE NOPPER
LLUCMAJOR

Cami de Son Fosquet, Poligono de
Son Noguera, 07609 Llucmajor

+34 971 425 909
info@leicht-mallorca.com



Leichtkuechenmallorca

WWW.LEICHT-MALLORCA.COM



leichtcocinas_mallorca

Mallorcas Immobilienmarkt 2026 zwischen Notstand und Luxuskäufen

Traumimmobilien im Gespräch mit Marvin Bonitz

Mallorca ist angesagt – als Reiseziel und Ferienwohnsitz. Perfekte Flugverbindungen von vielen deutschen Flughäfen - von einigen sogar mehrmals täglich, eine hervorragende Infrastruktur, eine wunderschöne Landschaft mit Traumstränden und kleinen Badebuchten, pittoresken Fischer- und beeindruckenden Yachthäfen, bizarren Bergformationen, charmananten Dörfern, guten klimatischen Bedingungen, einer abwechslungsreiche Sport- und Freizeitlandschaft und einem großes kulturelles Angebot versprechen hohe Lebensqualität. Das alles erklärt die große internationale Nachfrage nach Ferienimmobilien oder Dauerwohnsitzen auf Mallorca. Viele Bauträger haben sich auf diesen Markt der Luxusimmobilien spezialisiert und schaffen ein gutes Angebot. Anders sieht es im einheimischen Markt aus. Hier besteht ein hohes Defizit an Wohnraum. Vielen Mallorquinern ist es nicht möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wegen der Wohnraumverknappung kennen die Preise nur eine Richtung – nach oben. Das führt zu Forderungen an die Politik, an Bauträger und Banken, die in lautstarken Demonstrationen ihren Ausdruck finden.

In dieser Gemengelage agieren Mallorcas Maklerunternehmen, die vor neuen Herausforderungen stehen. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN konnte ein Interview mit Marvin Bonitz führen. Dabei geht es um Mallorcas Immobilienmarkt 2026, der einerseits von Immobilienkrise, andererseits von Luxuskäufen internationaler Anleger bestimmt ist. Marvin Bonitz ist geschäftsführender Gesellschafter von Minkner & Bonitz, seit 33 Jahren eines der führenden Immobilien-Unternehmen Mallorcas. Zugleich ist Marvin Bonitz seit einigen Jahren Vorstandsmitglied von ABINI, dem Verband nationaler und internationaler Immobilienmakler auf Mallorca. Durch seine Tätigkeit bei ABINI verfügt er über Informationen und Kenntnisse, die ihn über den Tellerrand des eigenen Unternehmens schauen lassen.



Traumimmobilien: Mallorca hat in den letzten Monaten mehrere große Demonstrationen erlebt. Die Demonstranten forderten lautstark und energisch, dass die Regierung das verfassungsmäßige Recht auf menschenwürdigen Wohnraum gewährleistet. Was sagen Sie zu diesen Demonstrationen?

Marvin Bonitz: Sie beschreiben die Problemlage zutreffend. Tatsächlich finden viele Mallorquiner heute keinen bezahlbaren Wohnraum. Und weil es nicht genügend Wohnraum gibt, steigen die Miet- und Kaufpreise, wie immer wenn es um ein knappes Gut geht, weiter und weiter. Eine Umfrage des spanischen Statistikinstituts (INE) vom Ende des vergangenen Jahres belegt, dass 10,6 % der Mallorquiner (im spanischen Durchschnitt sind es 7,6 %) vergeblich nach einer Wohnung suchen. Bei den 24 – 36-Jährigen lebten 2025 noch 44,3 % im Haushalt der Eltern. Die Befragten sagen, dass selbst dann, wenn mal ein Angebot auf dem Markt sei, sie es von ihrem Einkommen nicht bezahlen könnten. Diese Demonstrationen sind Ausdruck einer lebendigen Demokratie, solange sie nicht in Straftaten wie Einschlagen von Schaufenstern und Beschmieren von Fassaden übergehen.

Traumimmobilien: Wo liegen die Ursachen dafür, dass bezahlbarer Wohnraum zur Mangelware geworden ist?

Marvin Bonitz: Das ist eindeutig das Versagen der Politik in den vergangenen 30 Jahren, gleich welche Partei an der Regierung war. Besonders aber in den acht Jahren Amtszeit der linken Vorgängerregierung wurde der soziale Wohnungsbau sträflich vernachlässigt. Hinzu kommt das starke Bevölkerungswachstum. Zurzeit hat Mallorca fast eine Million Einwohner. Seit 1950 hat sich die Einwohnerzahl verdreifacht. Von den genau 971.000 Einwohnern handelt es sich bei 28 % um Ausländer, die aus Deutschland, Großbritannien, Kolumbien, Argentinien, Marokko und Algerien kommen. Und Jahr für Jahr steigt die Bevölkerungszahl mehr als die Zahl des neu geschaffenen Wohnraums.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, Ihr Unternehmen Minkner &

Bonitz, wendet sich mit seinem Angebot überwiegend an ausländische Interessenten, die auf Mallorca einen Ferien- oder Dauerwohnsitz suchen. Inwieweit tangiert Sie die angesprochene Thematik?

Marvin Bonitz: Vor ein paar Jahren hätte ich Ihnen noch gesagt, dass es zwei Märkte auf Mallorca gibt, den einheimischen Markt und den Markt der internationalen Nachfrage, die kaum gemeinsame Schnittstellen hatten. Es wurden parallel Wohnungen für die einheimische Bevölkerung und Wohnungen und Villen für die ausländische Nachfrage produziert. Heute überlappen sich diese Märkte schon stark, z.B. in Palma, wo sich spanische und internationale Interessenten für Wohnraum als Konkurrenten gegenüberstehen. Und da die internationalen Kunden wirtschaftlich überlegen sind, gehen sie meist als Sieger aus diesem Wettbewerb hervor, und die Preise steigen. Das erklärt auch die hin und wieder zu hörenden Stimmen, die einen Immobilienkauf durch Ausländer beschränken wollen. Eine solche Beschränkung würde aber gegen die EU-Garantien der Niederlassungsfreiheit und der Freiheit des Kapitalverkehrs verstoßen.

Traumimmobilien: Und wie reagiert die Landesregierung?

Marvin Bonitz: Tausende von Wohnungen schafft man nicht in einem Jahr. Aber ich habe den durch Zahlen untermauerten Eindruck, dass die konservative Landesregierung die Forderungen sehr ernst nimmt und die Beseitigung der Wohnungskrise die Nummer 1 auf der Agenda der Politik ist. Für die nächsten 2 – 3 Jahre sollen ungefähr 10.000, manche sprechen von 20.000, neue Wohnungen, überwiegend mit gedeckelten Preisen, entstehen. In den ersten drei Jahren der Balearen-Regierung wurde z.B. ein neues Dekret umgesetzt und etwa 2.000 neue Wohnungen geschaffen, und zwar durch Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum, Aufteilung von Großraumwohnungen in kleinere sowie durch Aufstockung und Ausbau von Häusern. Das ging nicht nur schnell, sondern war zudem noch nachhaltig. Weiter wurde das Bau- und Genehmigungsrecht überarbeitet, wodurch die Genehmigungsprozesse deutlich verkürzt wurden, so dass Neu- und Umbau-

ten schneller realisiert werden können. Und schließlich hat die Regierung öffentliches Bauland zur Verfügung gestellt, damit Bauträger mit besonderen Auflagen überwiegend sozial- oder sozialbegünstigte Wohnungen bauen können. Wenn die Pläne realisiert werden, wird die Landesregierung spätestens nach Ablauf der nächsten Legislaturperiode, wenn die PP dann noch die Regierung stellt, eine ausgezeichnete Bilanz für ihre Wohnungsbaupolitik vorlegen können.

Traumimmobilien: Haben diese Beschleunigungsmaßnahmen auch Auswirkungen auf Bauvorhaben internationaler Investoren und Eigentümer?

Marvin Bonitz: Sicherlich. Zwar liegt der Schwerpunkt der Regierungsarbeit in der Schaffung von Wohnraum für die breite Bevölkerung, jedoch partizipieren auch ausländische Investoren und Eigentümer von den neuen Dekreten und Verordnungen. Besonders erwähnenswert ist die Bevollmächtigung privater Unternehmen, sog. ECUs, zur Ausführung von Arbeiten, die bisher allein den Gemeinden zugewiesen waren, nämlich die technische und rechtliche Prüfung von Bauanträgen, so dass die Erteilung von Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen stark beschleunigt wird. Aufgabe der ECUs ist es, die Genehmigungsfähigkeit eines Projekts zu bestätigen und als erste technische und rechtliche Prüfung zu fungieren. Durch Outsourcing werden die Verwaltungsvorgänge derart beschleunigt, dass eine Baugenehmigung schon nach drei Monaten erteilt werden kann, während es zuvor 1 ½ bis 2 Jahre brauchte.

Traumimmobilien: Herr Bonitz, die ersten neun Monate des Jahres 2026 sind vorüber. Wie tickt Mallorcas Immobilienmarkt in diesem Jahr?

Marvin Bonitz: Auch in 2026 sind die Balearen eines der nachgefragtesten Investitionsgebiete für Immobilien in Europa. Die wichtigsten Faktoren für Kaufentscheidungen, nämlich ganzjährig angenehmes Klima, politische Stabilität, Sicherheit, Infrastruktur, medizinische Versorgung, beste Lebensqualität, internationale Schulen und gute Erreichbarkeit in kurzer Zeit von vielen europäischen Flughäfen sind die Konstanten, auf die Investoren setzen. Was die Kaufinteressenten weniger erfreut: Nach wie vor ist Mallorca ein Verkäufermarkt, d.h. die Nachfrage ist größer als das Angebot, wodurch Verhandlungsspielräume immer enger werden. Wie bei jedem Markt, in dem Verknappung herrscht, steigen die Preise weiter. Für 2026 rechnen die Fachleute mit einer durchschnittlichen Preissteigerung von knapp 10 %.

Traumimmobilien: Können Sie für dieses Jahr schon eine Zwischenbilanz ziehen?

Marvin Bonitz: Die Bilanz mit verlässlichen Zahlen wird erst zum Beginn des kommenden Jahres gemacht, wenn alle Daten der Notarkammern, der Grundbuchämter, der berufsständischen Organisationen und des Spanischen Statistikinstituts (INE) veröffentlicht werden. Ich muss deshalb auf die Ausgabe von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN zu Pfingsten 2027 verweisen. Auch die dann vorliegenden Daten sind stets mit Vorsicht zu genießen. Es muss immer hinterfragt werden, ob es

sich um Daten des rein spanischen Marktes (Käufe durch Einheimische) oder um den Markt der internationalen Nachfrage handelt oder ob beide Märkte gemeinsam dargestellt werden. Weiter muss geprüft werden, ob die Statistik Angebotspreise oder tatsächlich erzielte Kaufpreise ausweist. Werden diese Themen nicht abgefragt, kommt es leicht zu Fehlinterpretationen.

Dennoch zeigt sich aus den bislang veröffentlichten Zahlen folgendes Bild: Nach aktuellen Angaben des spanischen Statistikamtes (INE) wurden im ersten Halbjahr 2026 auf den Balearn 6.795 Immobilien verkauft. Das ist ein Rückgang zum Vergleichszeitraum 2025 von etwa 9 %. Die Kaufzurückhaltung betrifft überwiegend die unteren und mittleren Preissegmente. Vergleicht man dagegen die veröffentlichten Zahlen zu den Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer, so sind diese nur um 1,03 % zurückgegangen. Mit anderen Worten:

Die Stückzahlen sind um 9 % zurückgegangen, die Steuereinnahmen nur um 1,03 %. Also haben sich die Kaufpreise im 1. Halbjahr 2026 deutlich erhöht, und zwar im hochpreisigen Segment. Damit scheint auch die bereits angesprochene prognostizierte durchschnittliche Preissteigerung von knapp 10 % für 2026 realistisch. Verantwortlich für die Preissteigerungen sind verschiedene Faktoren, nämlich Verteuerung der Material- und Transportkosten (immerhin müssen die meisten Baustoffe vom Festland auf die Insel gebracht werden), höhere Energiekosten, Mangel von Arbeitskräften (Arbeitnehmer vom Festland sind kaum noch zu bekommen, da die hiesigen Mietpreise den Lohn aufzehren) und lange Genehmigungs- und Bauzeiten, die die Renditen auffressen.

Mallorcas Traumimmobilien: Minkner & Bonitz arbeitet ja im mittleren bis zum High-End-Preissegment. Kann ich die Zahlen Ihrer Zwischenbilanz so deuten, dass es für die Luxusmak-

ler auf Mallorca ein „immer weiter, immer höher“ gibt?

Marvin Bonitz: Keineswegs. Insgesamt ist unser Markt in 2026 in guter Bewegung. Besonders im mittleren Preissegment zwischen ein und drei Millionen Euro machen wir nach wie vor sehr gute Umsätze. Allerdings stellen auch wir fest, dass im Premiumbereich die Luft ein wenig dünner geworden ist. Wurden in den letzten Jahren Villen im Premium- und High-End-Bereich oft schon in der Planungsphase verkauft, sehen wir heute, dass die Umschlaggeschwindigkeit sich verlangsamt hat. Die Kaufinteressenten sind (zu Recht) sehr anspruchsvoll und wollen die verlangten Kaufpreise auch verstehen können. Das ist allerdings mein erster persönlicher Eindruck. Die Bilanz wird, wie gesagt, am Jahresende gemacht.

Mallorcas Traumimmobilien: Herr Bonitz, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile (Aristoteles 384 – 322 v. Chr.)

Das Kompetenzteam von Minkner & Bonitz 32 Persönlichkeiten mit einem Ziel

Mallorca ist angesagt – als Reiseziel und Ferienwohnsitz. Perfekte Flugverbindungen von vielen deutschen Flughäfen - von einigen sogar mehrmals täglich, eine hervorragende Infrastruktur und die Schönheit und Vielfalt der Insel locken jährlich Millionen Menschen nach Mallorca. Das Team des Immobilien-Unternehmens Minkner & Bonitz ist in 33 Jahren der Tätigkeit auf Mallorca ständig gewachsen. Zurzeit arbeiten 32 Mitarbeiter in der Zentrale in Santa Ponsa und den Filialen in Port Andratx, Palma/Son Vida und Santanyi – in der Geschäftsleitung, im Vertrieb, in der Marketing-Abteilung sowie im Front- und Backoffice. 32 Mitarbeiter, 32 Persönlichkeiten, 32 Lebensläufe, die unterschiedlicher nicht sein können, Mitarbeiter aus vielen Nationen mit verschiedenen Sprachen. Alle sind bestens ausgebildet, kompetent, mehrsprachig, respektvoll, kommunikationsfähig, kreativ und innovativ. Sie eint die Leidenschaft für ihre Tätigkeit und der Wille zum gemeinsamen Erfolg des Unternehmens Minkner & Bonitz. Durch die Zusammenarbeit werden Energien gebündelt und geben ein großartiges Ganzes, nämlich das Kompetenzteam von Minkner & Bonitz. Deshalb: „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“.



Seit 33 Jahren die erste Adresse für Mallorca-Immobilien Minkner & Bonitz – im Südwesten, Süden und Südosten



Marvin Bonitz, Edith & Lutz Minkner

„Alle wollen nach Mallorca“, titelte der FOCUS schon vor einigen Jahren. Inzwischen erreichen die jährlichen Besucherzahlen beinahe die 20 Millionen-Grenze. Allein aus Deutschland kommen im Jahr etwa 5 Millionen Gäste auf die „Lieblingsinsel der Deutschen“. Viele kommen immer wieder, und einige entscheiden sich, eine Ferienimmobilie oder einen Dauerwohnsitz auf Mallorca zu suchen. Nach Erhebungen des staatlichen Statistikamtes (INE) sind auf den Balearen etwa 20.000 Deutsche als Residente registriert. Die Dunkelziffer ist sehr hoch: Viele Deutsche leben zwar viele Monate des Jahres auf der Insel, haben aber offiziell ihren Erstwohnsitz in Deutschland beibehalten. Experten der Immobilienbranche schätzen, dass etwa 60.000 Deutsche eine Immobilie auf Mallorca ihr Eigen nennen.

Minkner & Bonitz Mallorca Immobilien
im Südwesten, Süden und Südosten



Immobilienuche mit Hilfe von Experten

Da jeder Immobilienkauf mit einer erheblichen Investition verbunden ist, ist in der Regel der erste Ansprechpartner der Makler.

Er kennt den lokalen Immobilienmarkt und seine Usancen, spricht die Landessprache und die Sprache des Kunden, weiß Bescheid über die rechtlichen und steuerlichen Regelungen, moderiert die Vertragsverhandlungen, ist bei der Vorbereitung und Durchführung des Notartermins behilflich und erledigt die Formalitäten nach dem Vertragsschluss wie steuerliche Anmeldungen und Abschluss von Verträgen mit den Versorgungsträgern.

Wie findet man den „richtigen“ Makler?

Ein Blick ins Internet und die Anzeigenseiten der Immobilienzeitschriften zeigt, dass es auf Mallorca Makler wie Sand am Meer gibt.

Nach einer Berechnung des spanischen Statistikinstituts sollen etwa 7.000 selbständige oder angestellte Makler auf den Balearen tätig sein. Ein großer Teil von ihnen ohne Ausbildung, ohne Büro, ohne Haftpflichtversicherung und ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge zu zahlen.

Hier wollte der Balearen-Regierung im vergangenen Jahr den Markt durch ein „Maklergesetz“ regulieren: Makler sollten eine akademische Ausbildung oder eine mehrjährige Tätigkeit nachweisen, belegen, dass sie ihren Verpflichtungen beim Finanzamt und den Sozialbehörden zuverlässig nachkommen, eine Haftpflichtversicherung abschließen, eine Schadenskaution hinterlegen und sich in einem öffentlichen Register eintragen lassen.

In der parlamentarischen Diskussion wurden die Vorschriften allerdings entschärft, insbesondere wurden vorgesehene Sanktionen bei Nichtbeachtung der Vorschriften gestrichen. Immerhin: Etwa 1.000 Makler erbrachten die geforderten Nachweise und wurden zwischenzeitlich in das Register eingetragen. Die Zusammenarbeit mit einem Makler, der nicht eingetragen ist, sollte gemieden werden. Ein erster Schritt, die Spreu vom Weizen zu trennen, ist damit getan.

Guten Rat, welchen Makler man mit der Immobiliensuche und Begleitung beauftragen sollte, können Freunde und Bekannte, die bereits eine Mallorca-Immobilie gekauft haben, geben. Diese Freunde können helfen, Fehler, die sie selbst gemacht haben, zu vermeiden und können bestenfalls auch Steuerberater, Rechtsanwälte, Bankverbindungen benennen, die sich auf die Beratung ausländischer Kunden spezialisiert haben.

Und man muss neugierig sein und fragen, fragen, fragen: Welche Ausbildung hat der Makler, wie lange ist er im Geschäft, welche Verkaufserfolge kann er nachweisen, wie ist er vernetzt, welches Leistungspaket bietet er an, auf welche Region ist er spezialisiert? Und, und, und

Minkner & Bonitz – das Kompetenzteam seit 33 Jahren

In Makler rankings von Immobilien-Zeitschriften nimmt Minkner

& Bonitz – Mallorca-Immobilien seit Jahren und Jahrzehnten stets eine Spitzenstellung ein. Und das hat viele gute Gründe: Das inhabergeführte Unternehmen wurde 1984 in Deutschland von dem Rechtsanwalt, Dozenten, Fachbuchautor und Unternehmer Lutz Minkner als Wirtschaftsberatungs-Unternehmen gegründet, das sich auch mit der Immobilienvermittlung für die betreuten Klienten befasste. 1993 siedelten Lutz Minkner und seine Ehefrau, die Immobilienkauffrau Edith Minkner, nach Mallorca über, gaben „Minkner & Partner“ eine spanische Rechtsform und betrieben fortan die Immobilienvermittlung ausschließlich auf Mallorca.

Viele nannten die beiden ein „Dream-Team“, denn Edith Mink-

ner ist eine Immobilienverkäuferin mit Leidenschaft, während Lutz Minkner die rechtliche und steuerliche Abwicklung erledigte, und zwar so zuverlässig, dass es in 33 Jahren Tätigkeit auf Mallorca keinen einzigen Passiv-Prozess gegen das Unternehmen gab.

Vor einigen Jahren stieß dann der Immobilienkaufmann Marvin Bonitz zum Gesellschafter- und Führungsteam, der in einigen Jahren das Unternehmen vollständig übernehmen soll.

Deshalb wurde aus „Minkner & Partner“ – „Minkner & Bonitz“.



Oficina Port Andratx - Hafenpromenade
Avenida Mateo Bosch, 8 • ES 07157 Port Andratx



Oficina Central Santa Ponsa
Avenida Rey Jaime I, 109 • ES 07180 Santa Ponsa



Oficina Palma & Son Vida
Cami de Son Rapinya, 40 • ES 07013 Palma de Mallorca



Oficina Santanyí
Calle Sebastián Vila, 6 • ES 07650 Santanyí



Villa | Port Andratx | Ref.: 27457



Penthaus | Santa Ponsa | Ref.: 26728



Finca | Porreres | Ref.: 27253

Minkner & Bonitz – das Arbeitsgebiet

Ursprünglich hatte sich Minkner & Bonitz in seiner Arbeit auf den Südwesten der Insel fokussiert. 1996 wurde das Beratungszentrum in Santa Ponsa eröffnet, wo sich auch heute noch die Unternehmenszentrale befindet.

Der Südwesten wurde bewusst gewählt, da sich in der Region von Palma bis Port Andratx etwa 60 % aller Immobilien-Transaktionen im internationalen Markt abspielten. 1997 und 1998 folgten die Eröffnungen der Filialen in Palma und Port Andratx. Seither konnte Minkner & Bonitz über 3.300 Immobilienverträge abwickeln und damit seine Führungsposition im Südwesten der Insel behaupten und ausbauen.

Doch Stillstand ist Rückschritt. Jetzt hat Minkner & Bonitz auch den Süden und Südosten der Insel im Visier.

Zum 1. April 2025 konnte ein Maklerunternehmen, das unter der Leitung von Timo Weibel und Mirjana Antic Weibel schon zehn Jahre mit einem bestgeschulten Team die Region Mallorca-Südost mit Sitz in Santanyi in das Unternehmen integriert werden. Das fünfköpfige Team bearbeitet jetzt weiter das Ge-

biet, das im Norden durch die Autobahn Palma – Manacor, im Osten durch die Küste und im Westen durch die Linie Montuiri über Campos bis Colonia de Sant Jordi begrenzt wird.

Doch damit ist die zeitnahe Expansion nicht beendet. Demnächst soll ein weiteres Büro in Lluçmajor seine Tätigkeit aufnehmen, das folgende Zone bearbeiten soll – im Osten begrenzt durch die Linie Montuiri über Campos bis Colonia de Sant Jordi, im Norden durch die Autobahn Palma – Manacor und im Westen durch die Küstenlinie von Arenal bis Colonia de Sant Jordi.

Minkner & Bonitz – gesellschaftliches Engagement

Minkner & Bonitz ist auch bekannt für sein Engagement im kulturellen, sportlichen und sozialen Bereich.

Die Unterstützung von jungen Künstlern bis hin zu den Symphonikern der Balearen, die Vernissagen und Ausstellungen in der Galeria de Arte Minkner und die Förderung von sportlichen Aktivitäten von der Einkleidung von Sportmannschaften bis zur Veranstaltung oder Sponsoring von Tennis- und Golfturnieren lag den Unternehmensinhabern immer am Herzen.

Aktuell liegt der Schwerpunkt der Hilfestellungen im sozialen Bereich. Gerade in den letzten Jahren ist die Schere zwischen arm und reich auch auf der Insel immer weiter auseinander gegangen, weshalb Hilfestellung und Solidarität für die Schwachen in der Gesellschaft eine immer wichtigere Aufgabe auch für Unternehmen sind.

Gemeinnützige Organisationen wie AMADIP, ASPANOP, Joy-Ron-Foundation und viele andere erhalten seit vielen Jahren regelmäßige Zuwendungen von Minkner & Bonitz.

Besonders am Herzen liegt den Unternehmern das Projekt des Lions Clubs Palma „Comida para Todos – Essen für Alle“, das Minkner & Bonitz bereits seit Anbeginn vor 14 Jahren unterstützt. Tausende von Menschen leben auf der Insel, die täglich wenig oder nichts zu essen haben.

Die „Lions“ sammeln von Groß-Supermärkten (LIDL) täglich mit zwei LKW Lebensmittel ein und verteilen sie inselweit an Tafeln und Hilfsorganisationen, die sie dann an Bedürftige verteilen. Monatlich werden damit 8.000 Personen erreicht.

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 Ponsa (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

COUPON
Ausschneiden & Mitbringen
5% Rabatt auf
Wein beim
Einkauf

Wozu braucht man einen spanischen Notar? Unterschiede zum deutschen Berufskollegen



Schon im Vorfeld des Notartermins staunt der deutsche Kunde regelmäßig nicht schlecht, wenn der Vertragspartner, der Makler oder ein Rechtsanwalt dem Kaufinteressenten einen privaten Vorvertrag vorlegen, ohne dass ein Notar eingeschaltet wird. Viele haben in Deutschland eine Immobilie und können sich erinnern, dass dort für jedes Geschäft über eine Immobilie – auch einen Vorvertrag – die notarielle Form vorgeschrieben ist (§ 311b Abs. 1 BGB). Ein Vorvertrag unter Missachtung dieser Vorschrift macht den Vertrag nichtig (§ 125 BGB). Anders in Spanien: Hier können Vorverträge und auch der endgültige Kaufvertrag auch ohne die notarielle Form wirksam geschlossen werden (Art. 1278 CC).

Allerdings – für eine Eintragung des Eigentumswechsels im Eigentumsregister (Grundbuch) ist die notarielle Form Voraussetzung. Ist also ein Kaufvertrag über eine Spanienimmobilie nur privatschriftlich geschlossen worden, kann jede Vertragspartei die andere auf Nachholung der notariellen Form in Anspruch nehmen (Art. 1279 CC). Schon aus dieser Einleitung folgt, dass der Pflichtenkreis des deutschen und des spanischen Notars sich erheblich unterscheidet.

Der deutsche Notar ist der unparteiische Rechtsberater und Betreuer aller Beteiligten. Auch wenn er von einer Seite beauftragt wird, einen Vertrag oder ein Gutachten zu erstellen, hat er diese Unparteilichkeit zu wahren. Hat der Notar eine Urkunde vorbereitet, bespricht er den Entwurf mit den Beteiligten, er erklärt den Inhalt und muss sich vergewissern, dass die Beteiligten den Text auch verstanden haben. Er hat unter Umständen die Beteiligten über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren und ihre Erklärungen klar und unzweideutig in der Niederschrift wiederzugeben. Erkennt der Notar, dass einem der Beteiligten ein Schaden entstehen könnte oder sieht er Risiken, dann ist er verpflichtet, darauf hinzuweisen und Gestaltungsalternativen vorzuschlagen.

Der spanische Notar dagegen hat einen deutlich geringeren Pflichtenkreis. Zunächst: Auch der spanische Notar ist neutral und unparteiisch. Bei Immobilientransaktionen muss er die Identität und Geschäftsfähigkeit der Parteien überprüfen, z.B. anhand der Personaldokumente. Er

muss einen aktuellen Grundbuchauszug vorliegen haben, den Parteien die Bezeichnung und Größe der Kaufimmobilie so vortragen, wie sie im Grundbuch verzeichnet ist. Sodann hat er aufzuklären über Belastungen wie Hypotheken, Grunddienstbarkeiten, Pfändungen, u.ä.. Weiter hat er festzustellen, dass alle gesetzlichen Bestimmungen nach spanischem Recht eingehalten werden und dass Steuern und Kosten zutreffend berechnet wurden. Nach der Unterzeichnung kann der Notar die Eintragung der Urkunde im Register veranlassen. Meist wird dies von einer beauftragten Gestoria ausgeführt.

Allerdings übermittelt der Notar dem Grundbuchamt im Anschluss an die Unterzeichnung eine Abschrift der Urkunden wodurch eine Grundbuchsperre eintritt. Weiter schickt er eine Abschrift des Vertrages an das Finanzamt und ist damit – auch – verlängerter Arm der Finanzbehörden. Sie sehen den Unterschied: Der spanische Notar hat keine Prüfungs- und Belehrungspflichten bezüglich etwaiger Risiken des Kaufvertrages. Er prüft keine Baugenehmigungen. Er macht keine Aussagen über die Legalität der Baulichkeiten. Er ist nicht verpflichtet, Gestaltungsalternativen vorzuschlagen oder auf rechtliche Fallstricke hinzuweisen. Das alles wird in Spanien im Vorfeld von eingeschalteten Rechtsanwälten erledigt, die dann regelmäßig auch den Klienten zum Notartermin begleiten und etwaige Unklarheiten klären.

Sie sehen: eine Berufsbezeichnung, aber verschiedene Aufgaben- und Pflichtenkreise, die man kennen muss. Sagt Ihnen ein spanischer Verkäufer auf Ihre Fragen „Das prüft doch alles der Notar!“ ist Vorsicht geboten.

Lutz Minkner
Managing Partner

Minkner & Bonitz s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255

info@minkner.com
www.minkner.com



Praxis Ambulanta K. D. Heyme „Ihre Deutsche Arztpraxis im Südosten“

Medizinische Versorgung vom Säugling bis ins hohe Alter.

Diagnose & Behandlung in einem Termin.

Labor, EKG und Ultraschall sofort vor Ort verfügbar.

Keine unnötigen Krankenhausüberweisungen.

Klare Entscheidungen. Personalisierte Medizin seit über 25 Jahren.

- ✓ **großes Therapie & Diagnosespektrum**
akute & chronische Erkrankungen
- ✓ **modernste Ausstattung**
u.a. EKG, Belastungs EKG, 24h - EKG und 24h - Blutdruck, Lungenfunktion, Ultraschall
- ✓ **eigenes Labor**
Auswertung in wenigen Minuten
- ✓ **Kardiologie, HNO und Kinderheilkunde**
Notfalldiagnostik, Infarkt, Thrombose, Schlaganfall, Urin, Ohrensplüfung und vieles mehr
- ✓ **Individuelle Check-Ups für jedes Lebensalter**
Infusionstherapie, Vitamine, Aufbauspritzen, etc.



**DEUTSCHE
ARZTPRAXIS
AMBULANTA
CALA D'OR**



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

Edith Minkner: Kauf und Verkauf einer Mallorca-Immobilie

Der Makler als unverzichtbarer Berater



Wer auf Mallorca eine Immobilie kaufen oder verkaufen will, ist schon früh mit der Frage konfrontiert „Brauche ich für den Kauf oder Verkauf einen Makler“ oder kann ich den Markt auch allein erkunden, Kauf- oder Verkaufsgespräche mit Verkäufer oder Käufer führen? Wie finde ich die passende Immobilie oder den richtigen Käufer? Und bin ich in der Lage, die rechtlichen und steuerlichen Probleme, die sich bei einem Immobilienkauf oder -verkauf stellen, allein zu lösen. Die Antwort auf diese Fragen hängt natürlich damit zusammen, welche Erfahrungen Sie im spanischen Immobilienmarkt haben und ob es sich um einen Erstkauf oder -verkauf handelt oder ob Sie oder Ihre Vertrauensleute Sprach-, Markt- sowie Rechts- und Steuerkenntnisse haben.

Ich übe seit 1993, also seit 33 Jahren, mit unserem Unternehmen Minkner & Bonitz, eine Makler- und Sachverständigen-Tätigkeit aus und weiß deshalb, wie viele (kaum überwindbare) Hürden beim Immobilienkauf oder -verkauf für den unerfahrenen Interessenten oder verkaufswilligen Eigentümer zu überwinden sind. Deshalb will ich die wesentlichen Aspekte, weshalb beim Immobilienkauf oder -verkauf in der Regel ein erfahrener und gut beleumundeter Makler eingeschaltet werden sollte, darstellen.

Braucht der Kaufinteressent einen Makler?

Als Hauptargument von Kaufinteressenten, zunächst ohne die Einschaltung und Beratung eines Maklers die Traumimmobilie zu suchen und zu kaufen, wird meist vorgetragen, dass man die Maklerprovision, die auf Mallorca zwischen 5% und 6% beträgt, sparen wolle, die zudem noch meist als zu hoch im Verhältnis für die Gegenleistung angesehen wird. Der Einwand vieler Mallorca-Makler ist, dass dies ja nicht den Kaufinteressenten betreffe, da ja auf Mallorca – quasi als Handelsbrauch – die Maklerprovision stets vom Verkäufer getragen werde. Das ist zwar richtig, aber letztlich Augenwischerei. Zwar zahlt auf Mallorca regelmäßig der Verkäufer die Maklerprovision, letztlich wird sie aber in den Verkaufspreis „eingerechnet“ und wird damit doch vom Käufer bezahlt.

Deshalb muss der Kaufinteressent entscheiden, ob die Leistung des Maklers ihr Geld wert ist. Was also leistet der Makler? Zunächst muss der Makler im Gespräch mit dem Interessenten dessen Kaufprofil ermitteln: Soll es ein Ferien- oder Dauerwohnsitz werden? Gibt es Präferenzen zur Lage - Nähe zu Städten und Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, deutsche Ärzte, Banken, Dienstleister, Schulen, Nähe zu Freizeitmöglichkeiten wie Strand, Häfen, Golfplätzen, kulturellen Einrichtungen)? Wer und wann soll die Immobilie nutzen? Wie wichtig ist der Blick – der meist 25% + des Kaufpreises beträgt? Welcher Ausstattungsstandard wird erwartet? Wie hoch ist das Budget? Und, und, und.

Sodann wird der Makler sein Portfolio durchgehen und nach Immobilien suchen, die dem Profil des Interessenten weitestgehend entsprechen. Und wenn er in seinem eigenen Bestand keine geeignete Immobilie findet, wird er sich selbst auf die Suche machen und auch Kollegen einschalten, die möglicherweise über ein passendes Objekt verfügen. Die Suche im Bestand ist einfach, die individuelle Suche ist die Königsdisziplin. Es folgen Terminvereinbarungen und Besichtigungen sowie die Moderation der Vertragsverhandlungen. Hat der Kaufinteressent schlussendlich seine Traumimmobilie gefunden, ist die Arbeit des Maklers noch lange nicht erledigt: Ggfs. in Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten, Architekten und Sachverständigen muss eine Due Diligence (eine technische und rechtliche Tiefenprüfung) durchgeführt werden, bei der u.a. die Legalität der Immobilie geprüft und zahlreiche Dokumente vom Grundbuch- und

Katastrauszug bis zu Abnahmebescheinigungen der Baubehörde beigebracht und gesichtet werden müssen. Ist dies alles zur Zufriedenheit aller Beteiligten ausgefallen, wird ein Vorvertrag geschlossen, der die Grundlage für den notariellen Kaufvertrag bildet. Während dieser Phase werden etwaige Finanzierungsfragen – meist mit Hilfe des Maklers – geklärt, und auch der Eigentümer kann noch fehlende Dokumente nachreichen. Selbstverständlich begleitet der Makler den Käufer auch bei der Objektübergabe und zum Notartermin. Damit ist allerdings die Arbeit des Maklers noch nicht erledigt. Es folgt der sog. After-Sale-Service. Dazu gehören insbesondere die Ummeldung der Immobilie bei den Behörden und Versorgungsträgern (Rathaus, Finanzamt, Strom, Wasser, Gas, Eigentümergemeinschaft). Viel Arbeit, doch der Käufer kann bereits entspannt seine Immobilie genießen.

Braucht der verkaufsbereite Eigentümer einen Makler?

Die Maklerprovision ist natürlich auch zwischen Verkäufer und Makler ein Diskussionsthema, denn – s.o. – im Allgemeinen trägt bei Transaktionen auf Mallorca der Verkäufer die Maklerprovision. Aber: Da sie vom Verkäufer in den Kaufpreis eingerechnet wird, erhöht sie den Angebotspreis der Immobilie. Also muss auch der Verkäufer überlegen und rechnen, ob sich für ihn die Leistung des Maklers und die verlangte Provision rechnen. Also muss auch der Verkäufer das Leistungspaket des Maklers bewerten.

Die Arbeit des Maklers beginnt mit der Bewertung des Verkaufsobjekts. Der Eigentümer hat hin und wieder eigene Preisvorstellungen, die mit dem aktuellen Markt nicht in Deckung zu bringen sind: Weil er angeblich von in der Nachbarschaft erzielten Preisen gehört hat, wobei es sich aber oft um die ursprünglich geforderten, nicht aber tatsächlich realisierten Preise handelt oder emotionelle Gesichtspunkte (unsere Kinder sind hier aufgewachsen, wir haben viel schweißtreibende Eigenleistung beim Bau des Hauses erbracht, wir haben den wunderschönen Garten selbst angelegt und über viele Jahre zu einem grünen Paradies gemacht) eine Rolle spielen. Der Makler dagegen ermittelt den Verkehrswert meist im nüchternen Vergleichswertverfahren, indem er die erzielten Kaufpreise ähnlicher Immobilien auflistet, für die einzelnen Objekte wegen Lage, Größe, Ausstattung, etc. Zu- oder Abschläge vornimmt und so zu einem aktuellen Verkehrswert kommt. Weiter wird der Makler mit dem Verkäufer über Optimierungsmöglichkeiten an der Immobilie sprechen, um den Verkauf zu erleichtern. Schlussendlich legen Eigentümer und Makler den Preis fest, zu dem die Immobilie auf dem Markt angeboten werden soll. Sollten dem Makler bei der Bewertung Zweifel an der Legalität des Gebäudes oder von Gebäudeteilen aufkommen (z.B. weil die Größenangaben im Grundbuch nicht mit dem Istbestand übereinstimmen), wird er dafür schon in diesem frühen Stadium etwaige Lösungswege (Legalisierung oder zumindest Eintragung eines Bestandsschutzes) aufzeigen. Im Zusammenhang mit der Wertermittlung kommt auch immer wieder die Frage auf „Was bleibt nach Abzug der Maklerkosten und Steuern für mich netto/netto übrig“. Auch diese Fragen kann der kompetente Makler zuverlässig beantworten. Der Makler wird dann ein individuelles Marketingkonzept erstellen, ein aussagekräftiges, bebildertes Exposé fertigen, gezielt vorgemerkte Interessenten ansprechen, die Immobilie in Print- und neuen Medien bewerben und auch objektbezogene, individuelle Maßnahmen einleiten, und, und, und. Und schließlich wird der Makler Besichtigungstermine vereinbaren und durchführen, wobei er eine Vorprüfung der Interessenten vornimmt, um ein nutzloses Immobilien-Sightseeing zu vermeiden. Der Makler übernimmt dann „in der heißen Phase“ die Moderation der Vertragsverhandlungen, entwickelt zusammen mit beteiligten Rechtsanwälten den Vorvertrag und wirkt schließlich im Notartermin mit.

Braucht man für den Kauf oder Verkauf einer Mallorca-Immobilie einen Makler? Ja, aufgrund meiner Erfahrung halte ich die Beauftragung eines Maklers beim Immobilienkauf und -verkauf für unverzichtbar.


GENERALI

 **Autoversicherung**

 **Hausratversicherung**

 **Krankenversicherung**



Vollkasko-Schutz

für Ihr Gebäude, Ihren Hausrat, Schmuck & Wertsachen

- ✓ Elementarschäden, Feuer, Erdbeben, Wasserschäden, Einbruch-Diebstahl, Überspannung, Vandalismus ...
- ✓ Privat-Haftpflicht bis 1.000.000 €
- ✓ Deutscher Vertrag
- ✓ Eigener, deutschsprachiger Schadensservice



Gerne beraten wir Sie unverbindlich!


GÖRING
 VERSICHERUNGSMAKLER

Avinguda de Carles V, 58, local F, 07620 Llucmajor, Mallorca
 Tel. +34 871 62 38 70 E-Mail: mallorca@goring-online.com
www.goring-online.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 Gutgläubenschutz ausgelöst wird. Eine höchst riskante Situation für den Käufer! Aus diesem Grunde sollte das Ansinnen eines Verkäufers, nur mit einem mündlichen oder privatschriftlichen Vertrag zu verkaufen, energisch zurückgewiesen werden.

Der Katasterreferenzwert

Ein Immobilienkauf in Spanien war früher oft mit einer Unterverbriefung verknüpft. Hintergrund war die hohe Gewinnsteuer, die die nicht ansässigen Verkäufer zahlen mussten.

Seit 1. Januar 2016 beträgt der Satz nur noch 19%. Dennoch wurden in Spanien zahlreiche Kontrollmaßnahmen eingeführt. U.a. kann nicht ausgeschlossen werden, dass der beurkundete Kaufpreis, für eine Dauer von 4 Jahren nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags, Gegenstand der Überprüfung durch das Finanzamt wird und diese Prüfung Korrekturen zur Folge hat, die zu Nachzahlungen auf Seiten von Käufer und Verkäufer führen können. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

Weitere Maßnahmen erschweren das „Arbeiten“ mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungs-pflichten 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.

Im Jahre 2021 sind durch das Gesetz zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken u.a. der sog. Katasterreferenzwert eingeführt worden. Dieser Wert ist seit dem 1.1.2022 für Kaufverträge zwingend als Mindestwert zu beachten, es sei denn, der Marktwert ist höher. Diese Regelung gilt für städtische Liegenschaften und bebaute ländliche Liegenschaften, nicht aber für unbebaute ländliche Liegenschaften. Festgestellt wird der Katasterreferenzwert jährlich durch das Katasteramt, und zwar für jede Gemeinde gesondert. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der, basierend auf den Kaufpreisen, die in allen Kaufverträgen, die notariell beurkundet und/oder in das Grundbuch eingetragen worden sind, aufgenommen worden sind. Allerdings ist bislang noch nicht für alle Liegenschaften ein Katasterreferenzwert ermittelt worden. In diesem Falle gilt der Marktwert. In diesem Fällen empfiehlt es sich, um unangenehme Folgen zu vermeiden, sich ein Sachverständigengutachten zur Bestimmung des Marktwertes einzuholen.

Eine weitere Einschränkung der Steuervermeidungspraktiken erfolgt schließlich dadurch, dass 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 Gutgläubenschutz 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

Vortrag

Zentrale Minkner & Bonitz / Santa Ponsa

Thema

„Übertragung von spanischem Vermögen – verschenken oder vererben?“

Dr. Sabine Hellwege | Rechtsanwältin

Anmeldungen erbeten: +34 971 695 255 (Sylvia Fischer)

Donnerstag, 02. Oktober 2026 | 18.00h

kostenlose Teilnahme

Ein Vortrag, der sich lohnt!

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!

Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege
Rechtsanwältin – Abogada

Palma de Mallorca
Ibiza
Madrid
Osnabrück



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

Kauf einer Immobilie auf Mallorca

Mit dem Kaufpreis allein ist es nicht getan! Hinzu kommen Steuern und Nebenkosten

Hat der Mallorca-Freund seine Traumimmobilie gefunden und hat man sich über den Kaufpreis geeinigt, darf man die nicht unerheblichen Steuern und Erwerbsnebenkosten nicht vernachlässigen. Diese werden von vielen Maklern meist mit „rund 10 %“ vom Kaufpreis angegeben. Um später keine unangenehmen Überraschungen zu erleben, sollte der Käufer von seinen Beratern eine komplette Aufschlüsselung aller entstehenden Steuern und Nebenkosten anfordern. Wir haben die nachfolgende Übersicht erstellt, aus der Sie entnehmen können, dass Sie mit „rund 10 %“ in der Regel und insbesondere höherwertigen Immobilien nicht auskommen.

I. Steuern beim Kauf einer Mallorca-Immobilie



1. Die Mehrwertsteuer (IVA)

Bei Kauf einer Immobilie zum Erstbezug fällt Mehrwertsteuer (IVA) an, und zwar in gleicher Höhe für residente und nichtresidente Käufer. Der anzuwendende Steuersatz ist abhängig von der Art der Immobilie: Bei Wohnimmobilien einschl. Garageneinstellplätzen (max. 2 pro Wohneinheit) sind auf den Kaufpreis unabhängig von seiner Höhe 10 % IVA zu zahlen. Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen sowie beim Kauf von Gewerbeimmobilien beträgt der Steuersatz 21 %.

2. Die Grunderwerbsteuer (ITP)

Der Kauf einer Zweithandimmobilie unterliegt dagegen der Grunderwerbsteuer (ITP). Diese orientiert sich an der Höhe des Kaufpreises wie folgt:

Die ersten 400.000 € werden mit 8 % besteuert.
Zwischen 400.000,01 € und 600.000 € beträgt die Grunderwerbsteuer 8 %.
Zwischen 600.000,01 € und 1.000.000 € sind 10 % Grunderwerbsteuer zu zahlen.
Der Kaufpreis zwischen 1.000.000,01 € und 2.000.000 € wird mit 12 % besteuert.
Und auf einen Kaufpreis ab 2.000.000 € fallen 13 % Grunderwerbsteuer an.

Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer fallen nie kumulativ, sondern stets alternativ an.

Beispielrechnung mit einem Kaufpreis von 800.000 €:

Bis 400.000 € Steuerlast 8 % = 32.000 €,
für den Betrag zwischen 400.000,01 € und 600.000 € sind 9 % fällig = 18.000 €
und auf den Betrag zwischen 600.000,01 € und 800.000 € sind es 10 % = 20.000 €,
somit bedeutet dies kumuliert eine Gesamtsteuerlast von 70.000 €.

3. Stempelsteuer (AJD)

Unterliegt ein Kaufvertrag der Mehrwertsteuer fällt zusätzlich eine sog. Stempelsteuer an, die bis zu einem Kaufpreis von 1.000.000 € 1,5 % beträgt. Bei darüber liegenden Kaufpreisen erhöht sie sich auf 2 %. Die Stempelsteuer ist binnen 1 Monats nach Unterzeichnung der Kaufurkunde zu zahlen.

II. Erwerbsnebenkosten beim Kauf einer Mallorca-Immobilie

1. Notarkosten

Die Kosten des spanischen Notars richten sich nach einer verbindlichen Gebührentabelle und betragen zwischen 0,1 % und 0,3 % des Kaufpreises. Weitere Arbeiten des Notars, z.B. zusätzliche Ausfertigungen, Kopien, Übersetzungsleistungen u.ä. sind gesondert zu vergüten.

2. Registerkosten

Auch das Eigentumsregister (Grundbuch) hat eine verbindliche Gebührenordnung und -tabelle. Hier sollte man zwischen 0,1 % und 0,2 % des Kaufpreises kalkulieren.

3. Gestoriakosten

Anders als in Deutschland besorgt der Notar nicht die Eintragung und Überwachung des Kaufvorganges nach der Beurkundung. Dies wird in Spanien (wenn kein Rechtsanwalt beauftragt ist) von einer Verwaltungsfirma, der Gestoria, erledigt. Die Gestoria zahlt die Grunderwerbsteuer ein und erledigt den Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt (Löschungen und Eintragungen). Hierfür fallen Bearbeitungsgebühren zwischen 200 € und 1.000 € (je nach Komplexität des Falles) an.

4. Anwaltshonorar

Da die spanischen Notare eine geringere Prüfungs- und Aufklärungspflicht als ihre deutschen Kollegen haben, ist es in der Regel sinnvoll, einen spanischen Rechtsanwalt hinzuzuziehen. Die auf die Betreuung internationaler Käufer und Verkäufer spezialisierten Rechtsanwälte vereinbaren mit ihren Auftraggebern meist ein Honorar zwischen 0,5 % und 1 % des Kaufpreises, je nach Komplexität des Falles. Bei schwierigen und außergewöhnlichen Gestaltungsfragen, wie z.B. Klärung erb- und familienrechtliche Vorfragen, grenzüberschreitende Steuerfragen und gesellschaftsrechtlichen Fragestellungen wird das Anwaltshonorar deutlich über den genannten Durchschnittssätzen liegen.

5. Maklerkosten

In Spanien wird der Makler in der Regel vom Verkäufer bezahlt, es sei denn die Parteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Auf Mallorca liegt der übliche Satz der Maklerprovision bei 5 % - 6 % zzgl. MWSt (IVA) des vereinbarten Kaufpreises.



OLGA
style

SCHNEIDEREI À LA CARTE

- Vorhänge inkl. Montage
- Polster aller Art
große Auswahl an Stoffmustern im Shop
- Spezialanfertigungen, z.B. Sitzpolster für Yachten
- Änderungsschneiderei

C./ Puig des Teix
707180 Santa Ponsa
T +34 616 641 534

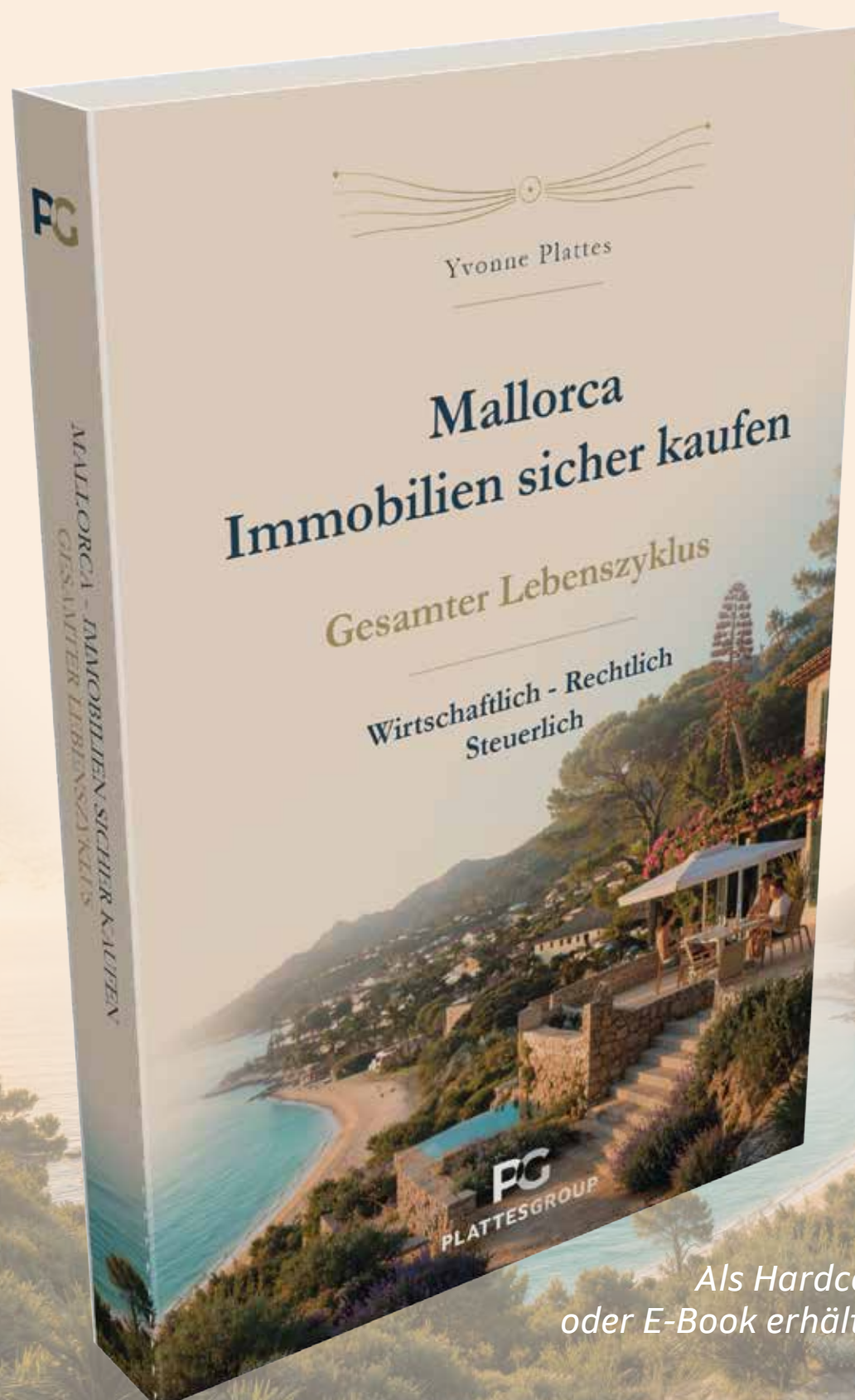




PLATTESGROUP

DAS NEUE BUCH VON YVONNE PLATTES

Der Immobilienkauf auf Mallorca im Gesamtzyklus:
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Aspekte,
mit Beispielen, Checklisten und Tabellen.



Als Hardcover
oder E-Book erhältlich

plattes.net

Wozu braucht man einen Rechtsanwalt? Die Due-Diligence beim Immobilienkauf

Beim Kauf einer Mallorca-Immobilie hat man es meist mit einer Mehrzahl von Beratern zu tun: Da ist zunächst der Immobilienmakler, der nach der Wunschliste des Kaufinteressenten die geeigneten Objekte vorstellt und die Vertragsverhandlungen moderiert. Noch vor Vertragsschluss sind meist Prüfungen durch einen Rechtsanwalt, ggfs. sogar durch Architekten und Sachverständige erforderlich. Und schließlich ist der spanische Notar, der allerdings deutlich geringere Prüfungs- und Belehrungspflichten hat als sein deutscher Berufskollege. Den umfangreichsten Prüfkatalog hat beim Immobilienkauf in Spanien der Rechtsanwalt (teilweise wird dies auch von Steuerberatern angeboten) im Rahmen der sog. rechtlichen Due Diligence (sorgfältige Prüfung und Analyse) abzuarbeiten. Deshalb will ich dieses Thema hier darstellen.

Am Beginn der Prüfung steht die Einholung eines aktuellen Auszuges aus dem Eigentumsregister (Grundbuchauszug). Daraus kann der Rechtsanwalt ersehen, ob derjenige, der auf der Verkäuferseite agiert, auch der eingetragene Eigentümer ist. Dann prüft der Rechtsanwalt, ob die eingetragene Immobilie (Sollzustand) auch mit dem aktuellen Zustand (Istzustand) übereinstimmt. Ist dies nicht der Fall, liegt möglicherweise eine illegale Bebauung vor. Vielleicht aber ist die Immobilie auch mit Baugenehmigung und Abnahme errichtet worden und der Verkäufer hat es versäumt, eine sog. Neubauerklärung abzugeben.

Weiter ist zu prüfen, ob die Eintragung aufgrund einer Neubauerklärung vorgenommen wurde oder nur mittels einer Altbestandserklärung. Letztere würde zwar Bestandsschutz garantieren, aber die Immobilie nicht legal machen. Kurzum: Hier kommt Arbeit auf alle Beteiligten zu.

Im nächsten Schritt ist ein Katasterauszug einzuholen. Hier bestehen oft Differenzen bei Größen und Maßen zur Eintragung im Grundbuch. Hier besteht weiterer Prüfungsbedarf mit dem Ziel Grundbucheintragung und Kataster bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages in Deckung zu bringen.

Der Grundbuchauszug gibt weiterhin Auskunft über etwaige Hypotheken, Grunddienstbarkeiten wie Wegerechte, Pfändungsverfahren u.a.. Sollen diese Belastungen nicht übernommen werden, muss der Rechtsanwalt darauf dringen, dass sie vor der Eigentumsübertragungen gelöscht werden.

Zur Due Diligence gehört auch die Sichtung und Prüfung zahlreicher Dokumente, so der Quittungen über die Zahlung der Gemeindesteuern und Müllgebühren der letzten vier Jahre. Weiter muss der Verkäufer dem Rechtsanwalt eine Bescheinigung des Rathauses beibringen, dass gegen die Immobilie keine Ordnungsverfahren anhängig sind. Weiter gehören zu den Prüf-Dokumenten die Bewohnbarkeitsbescheinigung (Achtung: diese hat nur eine Wirksamkeit von 10 Jahren und muss möglicherweise verlängert oder neu ausgestellt werden) und das Energiezertifikat.

Und schließlich müssen quitierte Rechnungen der Versorgungsträger vorgelegt werden. Sollten da Außenstände bestehen, haftet die Immobilie. Handelt es sich bei der Kaufimmobilie um eine Eigentumswohnung, müssen die Teilungserklärung, die Satzung, Hausordnung, Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen und eine Bescheinigung des Verwalters vorgelegt werden, dass der Verkäufer mit der Zahlung seiner Beiträge auf dem Laufenden ist.

Viel Arbeit, die natürlich auch bezahlt werden will. Je nach Arbeitsumfang kostet die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts zwischen 0,5 % und 1 % vom Kaufpreis, bei schwierigen Vertragsgestaltungen mit der Klärung erbrechtlicher Vorfragen oder Gesellschaftsstrukturen auch mehr. Im Hinblick auf die Risiken bei einer Abwicklung ohne rechtliche Due Diligence eine Investition, die sich rechnet und lohnt.

Martin Köhler
Contract Manager

Minkner & Bonitz s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255

info@minkner.com
www.minkner.com



Geldwäschebekämpfung: Neue Bargeld-Obergrenze in der Europäischen Union und Spaniens Sonderweg von Andrin Vögeli

Viele Menschen bevorzugen beim Zahlungsverkehr noch immer die Nutzung von Bargeld. Das gefällt den europäischen Finanzministern nicht. Sie haben sich den Kampf gegen die Geldwäsche auf ihre Fahnen geschrieben. Deshalb haben sie in der EU eine Verordnung durchgesetzt, die die Geldwäsche eindämmen soll. Ab Juli 2027 gilt die Verordnung (EU) 2024/1624, die eine Obergrenze für Bargeldzahlungen von 10.000 € vorsieht. Für Barzahlungen über 3.000 € gelten zusätzliche Identitätsprüfungen, und das Beisichführen von mehr als 100.000 € innerhalb des Inlands erfordert eine Meldung. Die Obergrenze von 10.000 € für Bargeldzahlungen ist für alle EU-Länder verbindlich. Für Barbeträge unterhalb der 10.000 € - Grenze können die Mitgliedstaaten abweichende Regelungen treffen. Spanien bleibt bei der strengen Obergrenze von 1.000 € für geschäftliche Transaktionen, wobei für Nichtansässige eine Grenze von 10.000 € gilt.

Ab 10. Juli 2027 dürfen in der EU Bargeldzahlungen nur noch bis zu einem Wert von 10.000 € abgewickelt werden. Für höhere Beträge müssen die Parteien übliche Zahlungsmethoden wie Banküberweisungen oder Nutzung von Kreditkarten zurückgreifen. Damit soll das europäische Finanzwesen transparenter und leichter kontrollierbar werden. Die genannte Obergrenze gilt für geschäftliche Transaktionen, insbesondere für größere Anschaffungen wie Autokauf und Kauf von anderen Luxusgütern. Wer also Luxusgüter für über 10.000 € in bar abwickeln will, muss eine Zahlungsmethode verwenden, die digital verfolgbar ist und geprüft werden kann.

Wie gesagt, die Mitgliedstaaten können niedrigere Obergrenzen festsetzen. Frankreich und Spanien haben von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht. In Spanien gilt bereits seit 1921 des Betrugsbekämpfungsgesetz (11/2021), das Bargeldzahlungen zwischen Unternehmen und Verbrauchern auf 1.000 € begrenzt, immer vorausgesetzt, dass mindestens eine Partei als Freiberufler oder Unternehmer agiert. Mit anderen Worten: Wer in Spanien von einem Unternehmer eine Ware kauft oder eine Dienstleistung in Anspruch nimmt, darf dies mit Bargeld nur dann begleichen, wenn die Ware oder Dienstleistung weniger als 1.000 € kostet. Anders, wenn einer der Beteiligten in Spanien nicht steueransässig ist. Dann gilt für ihn die EU-Obergrenze

von 10.000 €. Der nichtansässige Vertragspartner muss seine Nichtansässigkeit bei den Verkaufsverhandlungen nachweisen. Der in Spanien ansässige Vertragspartner muss die Identität und die Nichtansässigkeit des anderen dokumentieren, so dass jede Zahlung einer bestimmten Person zugeordnet werden kann. Damit sollen die Anonymität und damit die Gefahr der Geldwäsche verringert oder gar verhindert werden.

Und noch ein Hinweis: Liegt der Preis für eine Ware oder Dienstleistung über 1.000 €, darf der Preis nicht in z.B. zwei oder mehr Ratenzahlungen aufgeteilt werden. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass alle Beträge einer einzelnen Transaktion addiert werden müssen. Quizfrage: Was gilt, wenn ich in einem großen Kaufhaus in verschiedenen Abteilungen einkaufe und an verschiedenen Kassen zahle?

Und schließlich: Das Gesetz gilt nur für die Bezahlung von Waren oder Dienstleistungen mit Bargeld. Der Besitz von Bargeld – gleich in welcher Höhe – ist von der Verordnung nicht erfasst, ist auch weiterhin nicht strafbar. Wer also den Banken nicht vertraut und sein Geld lieber unter dem Kopfkissen oder in einem Privattresor aufbewahrt, kann dies auch weiterhin tun.

Andrin Vögeli
Sales Manager

Minkner & Bonitz s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa

Tel.: +34 971 695 255
info@minkner.com
www.minkner.com



Kaufen, Schenken, Erben oder vorweggenommene Erbschaft Rund um die Schenkungs- und Erbschaftssteuer: Drei Dinge, die Sie in jeder Marktphase egal ob Boom oder 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 erklären und ggfl. zahlen. Diese Frist kann sich unter verschiedenen Voraussetzungen verlängern (z.B. bei einem Alarmzustand). Es besteht aber immer 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 oder den Immobilienerwerb können Sie nutzen, um eine erhebliche Folgeersparnis zu erzielen, unter anderem wenn Sie als Erbe/Kind/potentieller Rechtsnachfolger zu einem späteren Zeitpunkt den Verkauf der ererbten Finca oder der Ferienwohnung beabsichtigen sollten. Neu ist eine nun gültige 5 Jahresfrist für vorweggenommene Erbschaften unter Lebenden. 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 Pflichtteilsauszahlung an die Kinder zu übertragen. Dann zahlt man nur einmal Steuern und kürzt den Übertragungsweg und Kosten ganz erheblich ab. Die Erbengemeinschaft ist mit der spanischen notariellen Erbschaftsannahme nämlich in aller Regel abgeschlossen und setzt sich nicht fort.

3) Jetzt oder beim Erwerb den Generationswechsel planen

Durch die Corona-Krise und auch die Zinskrise sind mancherorts die Preise gefallen, danach stiegen sie eher wieder. Damit gingen gute Zeiten für liquide Investoren sowie den „rechts-sicheren Immobilienerwerb“ einher. Nun ist die Nachfrage im höherpreisigen Segment eher normal, 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 die u.U. mit Beteiligung der Kinder erwerben - ist es wichtig, an den Generationswechselfall 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 günstigen Zeiten mit einer vorweggenommenen Erbschaft zu Ihren Gunsten nutzen. Dies ist der ideale Augenblick, denn Steuern könnten beim nächsten Regierungswechsel sofort wieder steigen, um Ihre Ferienimmobilie auf den Balearen auf die nächste Generation zu übertragen! Günstiger als derzeit 1% oder gar 0% kann es nicht mehr werden. Bedenken müssen Sie dabei jedoch, dass Sie in Deutschland nur alle zehn Jahre 400.000 Euro schenkungssteuerfrei übertragen können (in Österreich, Luxemburg und der Schweiz sind solche Beschränkungen nicht gegeben).

Durch evtl. 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 und ohne Information des Betroffenen im Hintergrund ständig steigenden Referenzwerte, so gilt es, genau zu prüfen, welcher Vorteil sich innerfamiliär erzielen lässt. Günstiger wird es nicht!

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. Dabei gilt die Vermeidung der Vermögenssteuer mit einem Freibetrag von 3 Mio. € pro Person im Auge zu behalten.

Wenn Sie und Ihre Familie also eine Immobilie auf den Balearen erwerben wollen oder mit der vorweggenommenen Erbschaft für nur 1% oder u.U. 0% Steuerlast (anstatt 7% Schenkungssteuern) 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.

Die innerfamiliäre Übertragung oder vorweggenommene Erbschaft ist sogar vom obersten balearischen Gericht anerkannt und gesetzlich bestätigt worden. Die Eltern können (müssen aber nicht) sich hierbei ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht vorbehalten. Das geht auch beim rechtssicheren Immobilienerwerb von Beginn an. 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 % (bzw. beim Arbeiten mit dem Referenzwert bei 0%) anstatt der 7%igen Schenkungssteuer. So können Sie sich also einen legalen Rabatt von 6 % oder gar 7% 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, 2024

Dr. Stiff & Partner

Bufete Hispano-Aleman
Deutsch-Spanisches Anwaltsbüro



Calle Cataluña 5-A, 3º
Palma de Mallorca
+34 971 228 140

Münster
+49 (0)251-265511

info@stiff.es
www.stiff.es

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.

Naturngemäß 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

BAUGUTACHTEN & BAULEITUNG



BAUGUTACHTEN

Wir prüfen (vor und nach dem Kauf)

- Baumängel
- Legalität
- Marktpreis



BAUMANAGEMENT

Wir behalten für Sie den Überblick

- Koordination der Baugewerke
- Externe Bauüberwachung
- Qualitäts- und Kostenkontrolle

www.pdc-mallorca.com

+ 34 971 575 891

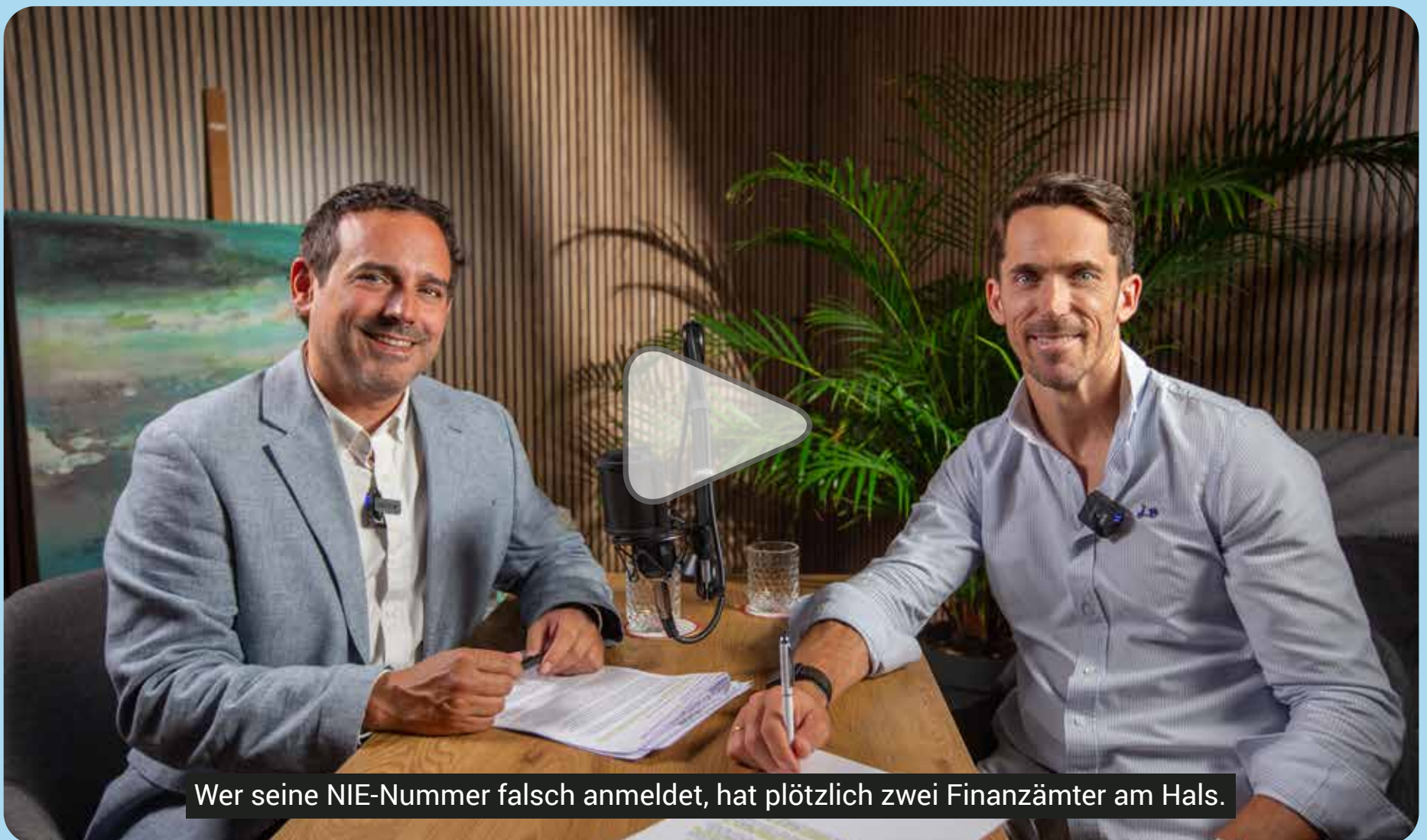


Daniel Gingerich

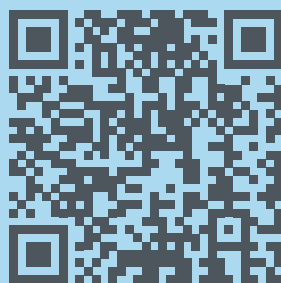
STEUERPAPST: Von Steuern und Entgegensteuern!

Daniel Pires im Video-Interview mit Marvin Bonitz

Erfahrung aus über 1.000 Notarterminen und
aktuell 200 Bewertungen mit BESTNOTE 5.0



Steuern
Schenkung Gestoria
Modelo 210
NIE-Nummer Grundbuch
After-Sales



Video via QR-Code

Jetzt kostenlosen
Termin mit
Daniel Pires
vereinbaren.





Tradition und Moderne – keine Gegensätze

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

Auf Mallorca begegnet man unterschiedlichen Architekturen. Neben zeitgenössischen Villen mit klaren Linien und großen Glasflächen finden sich Häuser, die sich stärker an der traditionellen Bauweise der Insel orientieren.

Bei Tarragona Höhne Architekten sehen wir beides: Projekte in Son Vida, Port d'Andratx oder an der Küste von Calvià sind eher zeitgenössisch gestaltet, im ländlichen Raum entstehen gleichzeitig traditioneller geprägte Bauten.

Edith Minkner: Wann verlangt ein Ort nach moderner Architektur und wann nach einer traditionelleren Gestalt?

Lars Höhne: Wir suchen bei jeder Aufgabenstellung nach den lokalen Bezügen. Daher stellt sich bei jedem Projekt auch die Frage nach dem Verhältnis zur traditionellen Architektur Mallorcas. Das wird am deutlichsten im ländlichen Außengebiet, also im Suelo Rústico, nicht nur wegen der Bauvorschriften. In der mallorquinischen Kulturlandschaft sollte ein Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern ein selbstverständlicher Teil dieser Landschaft werden.

Auch in einem gewachsenen Ortskern kann eine traditionellere Architektur die richtige Antwort auf die Umgebung sein. Wobei dort die Wünsche der Bauherrschaft sehr unterschiedlich sein können.

Anna Tarragona: Wenn eine gute, moderne Architektur die richtige Antwort ist, gibt es in unseren Projekten immer Bezüge zur mallorquinischen Bautradition – mit gestalterischen Elementen wie Porches, Patios, Bruchsteinmauern, alten Olivenbäumen oder mit Materialien wie Naturstein und Holz, die wir bewusst im Entwurf integrieren und zur Wirkung bringen.

Edith Minkner: Was ist für Sie besonders charakteristisch in der traditionelleren Architektur?

Anna Tarragona: Sie ist stärker geerdet. Die Baukörper stehen fest auf dem Boden, unterschiedliche Volumen fügen sich selbstverständlich aneinander. Fenster werden einzeln und gezielt gesetzt und vertikal proportioniert. Dazu kommen die prägenden geneigten Dächer mit ihren Überständen sowie traditionelle Materialien und Elemente wie Naturstein, Bruchstein, Putz, Holz, Porches oder Pergolen.

Edith Minkner: Ist das nicht eine Herausforderung für die Gestaltung zeitgemäßer Häuser? Gerade bei den Fenstern arbeiten Sie oft mit großen Öffnungen und mit fließenden Übergängen der Innen- und Außenräume.

Anna Tarragona: Das äußere Erscheinungsbild bedeutet keineswegs, dass auch die Innenräume traditionell organisiert sein müssen. Für uns bleiben fließende und richtig gegliederte Räume, gut gesetztes Tageslicht und die Verbindung zwischen Innen und Außen essenziell für eine hochwertige Architektur.

Lars Höhne: Der Bezug zwischen Innen und Außen hängt weniger von der Größe einer Fensterfläche ab als von deren Anordnung im Raum, den begleitenden Funktionen und auch von einer gewissen Poesie. So können wir auch mit einzelnen Fenstern großzügige Bezüge nach außen schaffen und die für die traditionelle Architektur typischen vertikalen Proportionen erhalten.

Edith Minkner: Sie haben bereits die geneigten Dächer genannt. Ist das eines der Elemente, das

den Charakter eines Hauses am stärksten verändert?

Lars Höhne: Ein geneigtes Dach verändert die Silhouette und die Proportionen eines Hauses wesentlich. Und wir können im Inneren spannende räumliche Erlebnisse erzeugen – mit unterschiedlichen Raumhöhen, sichtbarer Konstruktion oder besonderen Lichtführungen.

Gleichzeitig stellt ein geneigtes Dach andere Anforderungen. Bei Flachdächern können wir Photovoltaik und andere technische Anlagen weitgehend unsichtbar planen und auch mit begrünten Dächern kombinieren. Bei einem geneigten Dach müssen wir dafür andere, ebenso sorgfältig integrierte Lösungen finden.

Edith Minkner: Was reizt Sie besonders an Projekten im ländlichen Außengebiet?

Anna Tarragona: Es ist fast schon etwas Romantisches. Uns reizt die Möglichkeit, die Elemente der traditionellen mallorquinischen Architektur neu zu interpretieren und damit auch ein wenig mit der Vergangenheit zu kokettieren.

Und die Dimension der Landschaftsarchitektur ändert sich. Es geht um ländliche Fincas von 15.000 oder auch 50.000 Quadratmeter auf denen ein Haus zu einem Teil eines viel größeren Ganzen wird. Damit wächst auch die Verantwortung der Architekten, für Gebäude und Außenanlage respektvolle Planungen in der Landschaft zu integrieren!

Edith Minkner: Es geht also immer darum, am jeweiligen Ort die richtige Architektur zu entwickeln und weniger um eine Entscheidung zwischen Tradition und Moderne.

Lars Höhne: Ja genau, und natürlich um die perfekt maßgeschneiderten Funktionen für die Bauherrschaft. Die Architektur mag anders anmuten, aber unsere Prinzipien bleiben dieselben: die Einbindung in die Landschaft, fließende Beziehungen zwischen Innen und Außen, natürliches Licht, gute Proportionen. Es geht darum, zu verstehen, was einen Ort ausmacht – und daraus zeitgemäße Architektur zu entwickeln.

TH TARRAGONA HÖHNE
ARCHITECTS

www.th-a.com @ tarragona_hohne_architects



Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvià
tel +34 971 138176 +663 804920

TLS-Solutions Baleares

Energie und Service aus einer Hand - Neu auf Mallorca mit 20 Jahren Erfahrung



Seit bereits 20 Jahren sind wir im Bereich der erneuerbaren Energien tätig. Was einst mit regionalen Projekten begann, entwickelte sich dank unseres starken Netzwerks und zuverlässiger Partnerschaften zu einer erfolgreichen Tätigkeit innerhalb Europas. So realisierten wir bereits Anlagen vom Norden der Niederlande – unter anderem auf Texel – bis in den Süden Frankreichs bei Montpellier sowie in Deutschland und der Schweiz.

Meine persönliche Leidenschaft für Solarenergie und alle damit verbundenen Technologien ist bis heute die treibende Kraft unseres Unternehmens. Unser Ziel besteht nicht nur darin, die Energiekosten unserer Kunden zu senken, sondern gleichzeitig einen Beitrag zu einer nachhaltigeren und lebenswerteren Welt für die kommenden Generationen zu leisten.

Die Auswirkungen des Klimawandels werden immer deutlicher – besonders in den südlichen Regionen Europas. Während unserer Aufenthalte in Spanien und insbesondere auf Mallorca entstand deshalb die Idee, auch hier mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen etwas zu bewirken. Da wir selbst planen, uns auf Mallorca niederzulassen – zunächst als Zweitwohnsitz und möglicherweise später dauerhaft –, fühlen wir uns der Insel besonders verbunden.

Dank Irene Hallegger, die wir während einer unserer Reisen kennenlernen durften, erkannten wir, dass auf Mallorca ein echter Bedarf an zuverlässigen Fachunternehmen besteht, die hochwertige Materialien mit einem persönlichen und professionellen Service verbinden.

Gemeinsam mit Andreas Franz haben wir daraufhin ein starkes Netzwerk aufgebaut. Heute stehen wir für persönliche Betreuung, eine direkte Begleitung durch den Geschäftsführer vor Ort sowie hochwertige und zuverlässige deutsche Qualitätsprodukte.

Ob es um Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Klimaanlage oder die Wartung und Optimierung bestehender Anlagen geht: Bei TLS-Solutions Baleares sind Sie in guten Händen.

Je nach Anlage und Ausführung bieten wir Garantien von 10 bis 30 Jahren. Persönlicher Service, fachgerechte Ausführung und zuverlässige Wartung bilden dabei stets die Grundlage unserer Arbeit.

TLS-Solutions Baleares – persönliche Betreuung, nachhaltige Lösungen und Qualität, auf die Sie langfristig vertrauen können.



Pedro Wydoodt

TLS
SOLUTIONS

ANSPRECHPARTNER

Pedro Wydoodt
(DE|FR|NL|EN)
Geschäftsführer
pedro@tls-solutions.be
T +32 493 419 872

Andreas Franz (DE|EN)
Projektleiter Mallorca
T +49 171 818 8336

Irene Hallegger (DE|EN|ES)
Koordination
T +34 619 664 040

www.tls-solutions.be | www.tls-solutions.com





PORT ANDRATX

Spektakuläre Möwenvilla mit atemberaubendem Meerblick



 Auf einem 1.168 m² großen Grundstück über der Cala Marmacén thront diese außergewöhnliche Luxusvilla mit atemberaubendem Blick auf Meer und Panorama. Die Architektur lässt die Handschrift des weltbekannten Architekten Alberto Rubio erkennen.

Diese Bauwerke werden wegen der geschwungenen Dächer auch „Möwen-Villa“ genannt. Die Außenbereiche mit Gärten, überdachten und freien Terrassen mit integriertem Infinity-Swimmingpool, Sommerküche, Barbecue-Bereich und großer Doppelgarage werden auch den verwöhnten Interessenten zufrieden stellen.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 636 m², die sich über versetzte

Ebenen verteilen und aufgrund der hohen Holzbalkendecken eine unaufdringliche Großzügigkeit atmen. Es gibt einen lichtdurchfluteten Wohnbereich, ein Esszimmer, eine moderne Küche, zwei große Schlafzimmer mit Bädern en Suite, drei weitere Schlafzimmer mit Bädern und einen Fitnessbereich mit Blick auf Pool und Meer.

Die 2023 umfassend renovierte Luxusvilla verfügt über eine (selten) Ferienvermietungslicenz, die ggfs. neben der Eigennutzung noch eine attraktive Rendite verspricht.

 1.168  636  5  5

Ref. 25264 • Preis € 11.500.000 • Tel 0034 / 971 671 250





PORT ANDRATX Einzigartige Villa in der Cala Marmacen



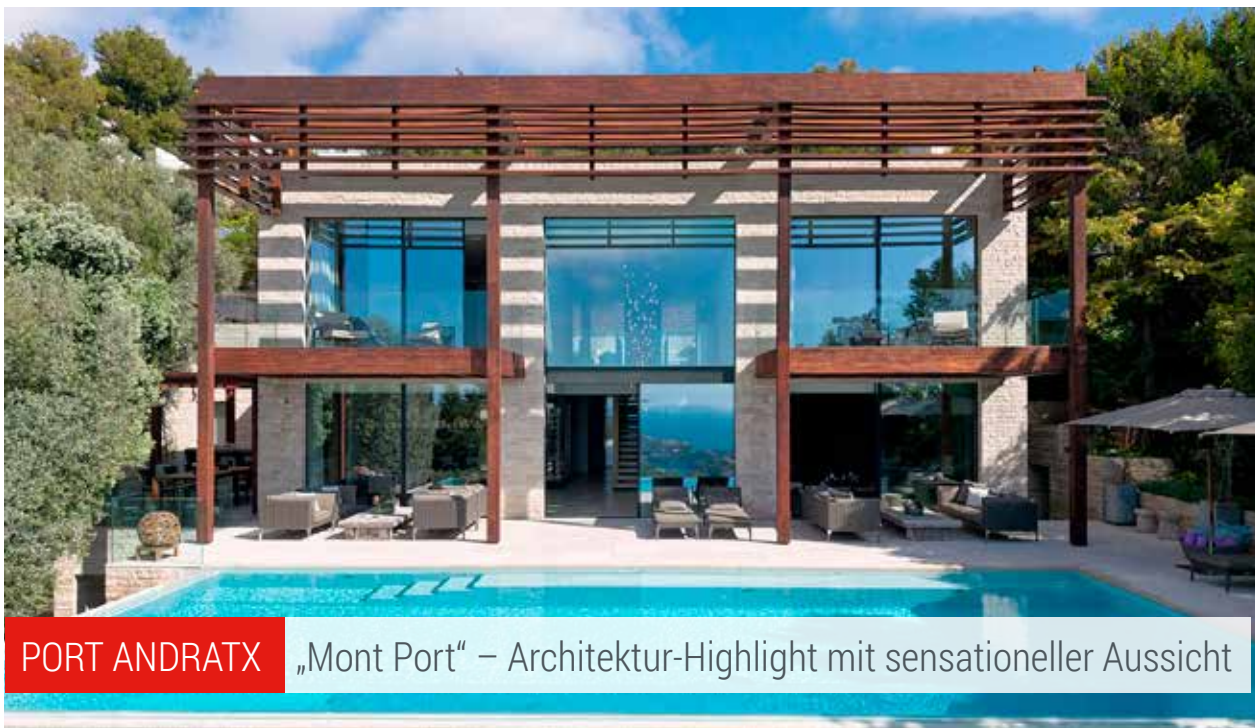
In privilegierter Südwestlage der Cala Marmacen in Port Andratx entsteht auf einem 1.800 m² großen Grundstück mit fantastischem Meer- und Panoramablick diese Villa, die in Lage und Qualität neue Maßstäbe setzt. Die Außenbereiche sind als private Resort-Landschaft konzipiert: Weitläufige Sonnenterrassen mit stilvollem Essbereich und einer Fire Pit Lounge umgeben den Infinity-Pool. Der ideale Ort für spektakuläre Sonnenuntergänge und unvergessliche Abende über dem Meer. Ein Highlight ist auch die aufwendig gestaltete Design-Garage für bis zu acht Fahrzeuge. Die Villa mit vier Ebenen hat eine bebaute Fläche von 1.024 m². Die Eingangsebene befindet sich auf Level 1 mit der spektakulären

Dachterrasse und dem Fahrstuhl. Die Hauptwohn- und Poolebene liegt auf Level 2. Hier gibt es den Salon, die Küche, die Dining Area, eine Schlafzimmer-Suite, die Poolterrasse und den Chill-Out-Bereich. Auf Level 3 liegen die Mastersuite mit Ankleide sowie 4 Schlafzimmer mit Bädern.

Auf Level 1 schließlich liegen die Garage und der Wellnessbereich mit SPA, Gym, Sauna, Indoor-Pool, Bad sowie ein Home Cinema. Ein sensationelles Anwesen!

m² 1.800 m² 1.024 5 5

Ref. 27457 • Preis € 26.400.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORT ANDRATX „Mont Port“ – Architektur-Highlight mit sensationeller Aussicht



In privilegierter Lage oberhalb des Hafens von Port Andratx präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa mit sensationeller Aussicht als Inbegriff modernen Luxuswohnens. Das 1.285 m² große Grundstück hat sattgrüne Rasenflächen, die von altem Baumbestand eingerahmt sind, großzügige überdachte und freie Terrassen sowie lauschige Ruhe- und Aussichtsplätze. Ausführung und Materialien sind nicht zu übertreffen: edle Naturstein- und Parkettböden, eine Bodega, modernste Haustechnik, Soundsystem, Fußbodenheizung, Kamin, Klimaanlage, und, und, und. Die Villa hat über drei Ebenen eine Wohnfläche von 776 m². Im Erdgeschoss liegen der Hauptwohnbereich mit Wohn-/Esszim-

mer mit integrierter Designerküche mit Zugang zur Poolterrasse mit Sommerküche, BBQ und Essbereich. Hier gibt es auch einen idyllischen Patio mit Wasserkaskade. Im Obergeschoss gibt es die Master-Suite mit Bad und Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen.

Und schließlich im Untergeschoss befinden sich der Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna, Nebenräume und ein Gästeparment mit zwei Schlafzimmern.

m² 1.285 m² 776 5 6

Ref. 27326 • Preis € 13.700.000 • Tel 0034 / 971 671 250



CALA VINYAS Grandiose Villa an der Küste mit Meerzugang



In erster Meereslinie des felsigen Küstenstreifens von Cala Vinyas thront auf einem 1.290 m² großen, südorientiertem Grundstück diese moderne Designvilla mit sensationellem Blick auf das Meer und die Küstenlandschaft. Die Außenbereiche überzeugen mit großzügigen, palmengesäumten Terrassen mit großem integrierten Swimmingpool. Der perfekte Ort, um die Ruhe, Privatsphäre und die beeindruckenden Sonnenuntergänge zu genießen. Die Villa vereint exklusives Innendesign, modernste Haustechnik und höchsten Wohnkomfort.

Die dreigeschossige Villa (Fahrstuhl zu allen Ebenen) hat eine Wohnfläche von 744 m². Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und

Esszimmer mit offener Küche, der Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss liegen die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie 3 weitere Schlafzimmer mit Bad (eines mit Ankleide) und ein Abstellraum.

Im Untergeschoss schließlich gibt es ein Gästeapartment und einen eleganten Fitnessraum mit Gym, Sauna und Bad. Lage, Architektur und Ausstattung überzeugen auch den verwöhnten Interessenten.

m² 1.290 m² 744 5 5

Ref. 27574 • Preis € 12.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PALMA - SON VIDA Meerblick-Designvilla mit Top Ausstattung



Diese außergewöhnliche Luxusvilla liegt in privilegierter Lage von Son Vida, der begehrtesten Villen-Wohnlagen im Südwesten der Insel, im Norden von Palma und bietet auf einem 2.003 m² großen Grundstück einen spektakulären, unverbaubaren Meerblick über die Bucht und auf Palma mit der imposanten Kathedrale. Das Grundstück grenzt an eine geschützte Grünzone, die Privatsphäre und dauerhafte Weit-sicht garantiert. Großzügige Terrassenbereiche mit Pool, Feuerstelle und Loungebereichen rahmen die Villa mit 870 m² Wohnfläche ein.

Die Villa hat drei Geschosse, die mit einem Fahrstuhl verbunden sind und hat eine Wohnfläche von 870 m². Im Untergeschoss gibt

es den Fitnessbereich, 1 Bad, Abstell- und Technikbereiche sowie eine Garage für 5 Fahrzeuge. Im Erdgeschoss gibt es das Entré, das Hauptschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Terrasse, vier weitere Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen, Heimkino, SPA-Bereich mit Indoor-Pool, Sauna, Jacuzzi und Bad.

Im Obergeschoss befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Gästetoilette und der Zugang zur Poolterrasse.

m² 2.003 m² 870 5 7

Ref. 27263 • Preis € 11.500.000 • Tel 0034 / 971 425 016

Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann



Fotolia

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 Einbruchversuchs.

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
Sicherheitstechnik S.L.
C./Arq. Francisco Casas 10
E-07181 Bendinat
Tel. +34 871 180 189
www.sicherheit.es

Traumhaus gefunden? Überlassen Sie uns den Rest.



**Wir liefern.
Aber Sicher.
D < > ES**

Als Spezialist für Mallorca-Transporte fahren wir für Sie wöchentlich nach Mallorca und zurück.

Wir transportieren für Sie:



Umzugsgut, Möbel, Dekoration & Küchen



Autos, Motorräder, Fahrräder & E-Bikes



Markisen, Fenster, Tore & Türen



Garten- & Outdoor-möbel



Baumaterialien und vieles mehr...

Ihre persönliche Ansprechpartnerin:

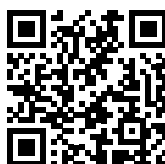
Frau Karolina Parys

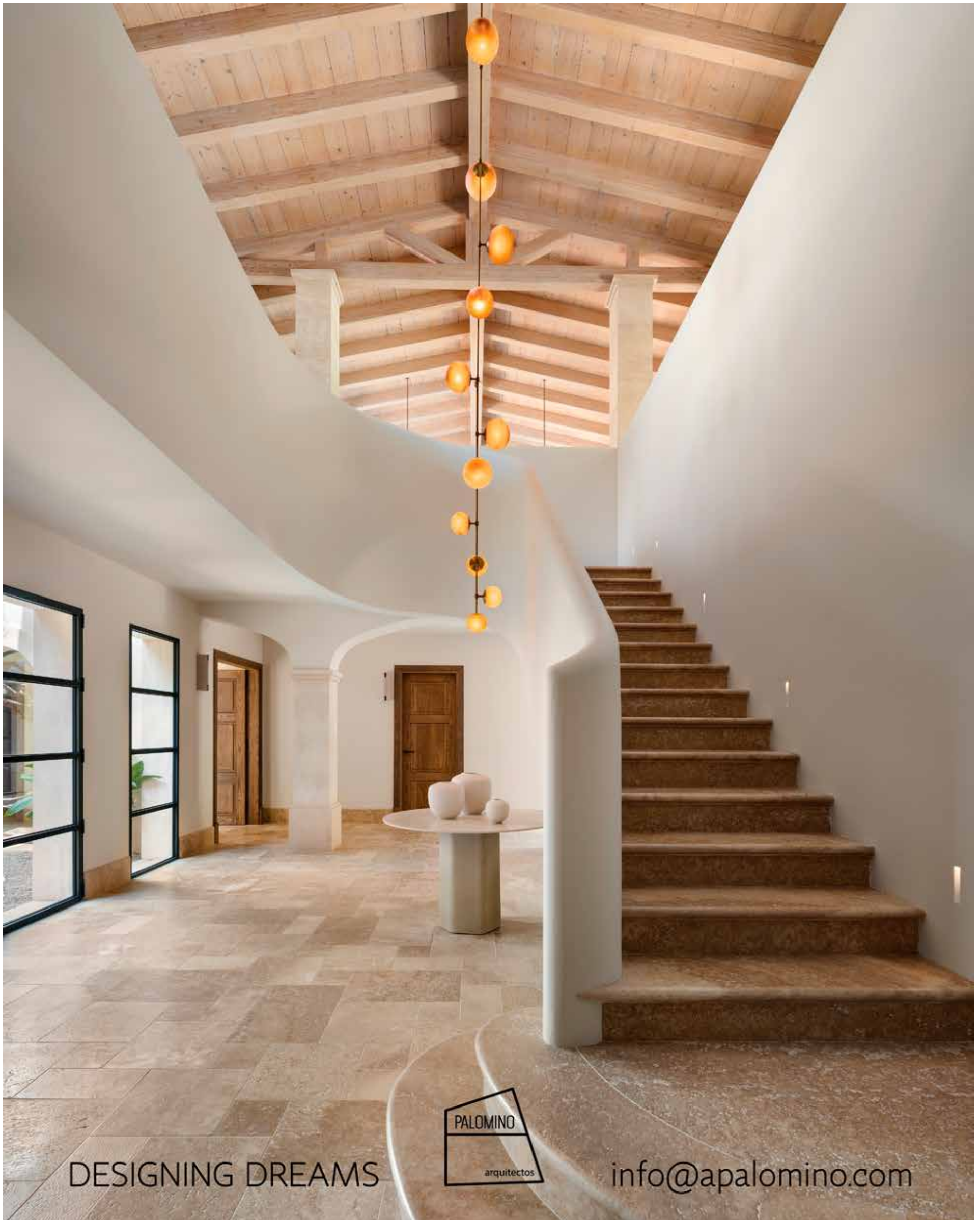
+49 (0)234 - 29 69 69

+49 (0)174 254 6935

info@wurzer-spedition.de

wurzer-spedition.de





DESIGNING DREAMS



info@apalomino.com



CAMP DE MAR Mediterrane Villa mit fantastischem Meerblick



Auf einem 936 m² großen Grundstück in Camp de Mar mit einem atemberaubendem Meer- und Panoramablick thront diese imposante, mediterrane Villa. Nur wenige Schritte außerhalb des Grundstücks gibt es einen direkten Meerzugang. Die terrassierten Außenbereiche beeindruckend mit Palmen und altem Baumbestand sowie immer blühendem Buschwerk und Rabatten. Die Villa ist von großzügigen überdachten und freien Terrassen mit einem Grillplatz umgeben, in die ein Salzwasser-Pool integriert ist. Die Wohnfläche der 2023 komplett renovierten Villa beträgt 452 m² auf drei Etagen. Im Erdgeschoss erreicht man über einen stim-

mungsvollen Patio das Wohn- und Esszimmer, die Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. In der oberen Etage gibt es drei Schlafzimmer mit Bädern en Suite, weitere Terrassen und eine Ankleide. Auf dieser Ebene liegt auch die Garage.

Im Untergeschoss befinden sich Technik- und Abstellräume, wo bei Bedarf noch ein Büro, Fitnessbereiche oder Gästezimmer eingebaut werden könnten. Mediterraner Charme mit fantastischem Meerblick.

m² 936 m² 452 4 4

Ref. 26169 • Preis € 10.000.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA Luxusvilla mit fantastischer Aussicht



Derzeit entsteht auf einem 874 m² großen Grundstück in einer ruhigen, aber zentrumsnahen Lage von Santa Ponsa diese moderne Villa, die eine fantastische Aussicht bietet. Sie ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen, in die ein Überlauf-Swimmingpool eingebettet ist. Dort gibt es auch eine Sommerküche und einen Chill-Out-Bereich. Der Garten ist mediterran mit Rasenflächen, Buschwerk und blühenden Rabatten angelegt. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Golfplätze, Badebuchten und der Strand von Santa Ponsa. Die Villa hat eine Wohnfläche von 536 m² über drei Ebenen, die

durch eine Treppe und einen Fahrstuhl verbunden sind. Im Erdgeschoss gibt es ein Wohnzimmer mit Kamin, eine großzügige Küche mit Esszimmer, den Zugang zur Poolterrasse sowie ein Schlafzimmer mit Bad, eine Bodega, Garderobe und Gästetoilette. Im Obergeschoss (Eingangsebene) liegen die Master-Suite mit Ankleide, Bad und Terrasse und zwei Schlafzimmer mit Bädern und Balkon. Auf dieser Ebene liegt auch die Garage. Im Untergeschoss befinden sich Abstell-, Technik- und Mehrzweckräume sowie ein Bad.

m² 874 m² 536 4 5

Ref. 25292 • Preis € 9.890.000 • Tel 0034 / 971 695 255



SA TORRE Traumhafte Bungalow-Villa mit atemberaubendem Meerblick



Ein Meisterwerk in Architektur und Design entsteht derzeit auf einer Klippe des Küstenstreifens von Sa Torre auf einem 1.300 m² großen 1. Meereslinie-Grundstück. Schon die Außenbereiche dieser Luxusvilla sind beeindruckend: Großzügige Terrassenbereiche mit integriertem, beheizbarem Swimmingpool, sattgrüne Rasenflächen mit einladenden Loungebereichen schaffen eine Oase der Ruhe und Entspannung. Darüber hinaus bietet die Dachterrasse mit einem exklusiven Loungebereich und einem Außenkino einen exklusiven Entspannungsbereich.

Ein minimalistisches Innendesign in warmen Erdtönen kombiniert mit natürlichen Materialien, großen Glasflächen und üppiger

Bepflanzung ergeben eine einzigartige Atmosphäre. Die bebaute Fläche beträgt 759 m². Im Erdgeschoss liegen das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, eine Gästetoilette und vier Schlafzimmer mit drei Bädern. Im Untergeschoss gibt es die Garage für 3 PKW, ein Schlafzimmer mit Bad, ein Büro mit Bad, Wirtschaftsraum, Fitnessraum mit Bad und Sauna, ein Heimkino, ein Technikraum sowie ein weiteres Bad.

Ein Highlight für den verwöhnten Geschmack.

m² 1.300 m² 750 5 7

Ref. 26419 • Preis € 8.250.000 • Tel 0034 / 971 425 016



Gesund leben. Mediterran essen. Frisch aus Mallorca.

Der Luxus der einfachen Dinge

Warum Nähe, Zeit und gute Zutaten heute kostbarer sind denn je



Luxus hat auf Mallorca viele Gesichter. Dazu gehört der Blick aufs Meer, ein stiller Morgen am Pool, ein Abend im Hafen. Manchmal zeigt sich Luxus ganz unscheinbar: in einer Orange, die gerade frisch vom Baum gepflückt wurde. Im Duft eines Mandelbaums. In einem Stück Brot mit gutem Olivenöl. Vielleicht besteht der besondere Luxus des mediterranen Lebens darin, nah an den Dingen zu sein. Zu wissen, woher sie kommen. Auf sie zu warten. Und sie dann zu genießen, wenn ihre Zeit gekommen ist.

Der Luxus des Wartens

Seit Generationen prägen Orangen und Zitronen das Tal von Sóller. Hier wächst, was Sonne, Wasser und Jahreszeit erlauben. Neben bekannten Orangen auch traditionelle mallorquinische Sorten wie Canòneta und Peret, deren Geschichte eng mit diesem Tal verbunden ist. Nicht alles muss immer verfügbar sein. Manchmal gehört das Warten zum Geschmack.



Der Luxus der Nähe

Eine Orange vom Baum nehmen, ihre noch sonnenwarme Schale in der Hand spüren, beim Öffnen den Duft wahrnehmen: Zwischen Ursprung und Genuss liegen manchmal nur wenige Augenblicke. Diese Nähe prägt die mediterrane Esskultur. Auch Mandeln, Olivenöl oder die Tomàtiga de Ramallet erzählen von Landschaft und Landwirtschaft – und von Menschen, die sie anbauen.

Der Luxus, Herkunft zu kennen

Aus dieser Verbundenheit entstand Fet a Sóller. Die Zitrusfrüchte des Tals von Sóller stehen bis heute im Mittelpunkt: naturbelassene Orangen und Zitronen, traditionelle Sorten und daraus hergestellte Spezialitäten. Mit Horts de Sóller werden zudem ökologische Zitrusplantagen angelegt, landwirtschaftliche Flächen wiederbelebt und mallorquinische Sorten erhalten.



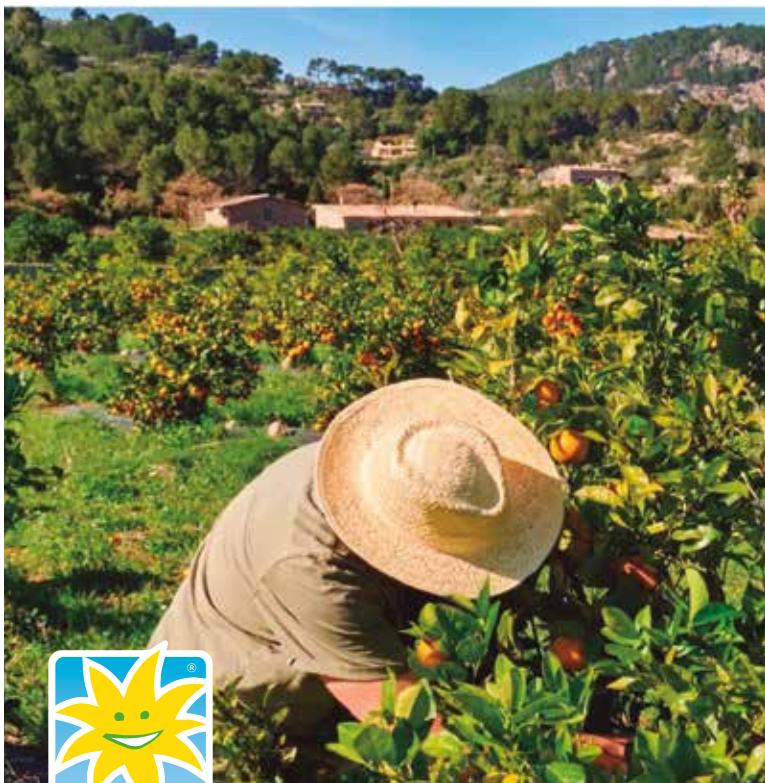
Und weil sich Genuss teilen lässt, kann man diesen Luxus auch verschenken: In den Geschenkkisten von Fet a Sóller kommen ausgewählte Spezialitäten der Insel zusam-

men – ein Stück Mallorca für Menschen, denen man nicht einfach irgendetwas, sondern Freude mit Herkunft schenken möchte.



Der Luxus des Einfachen

Am Ende führt alles an einen Tisch: Gutes Brot, Olivenöl, ein paar Mandeln. Und zum Abschluss eine Orange. Mehr braucht es manchmal nicht. Wenn die Zutaten gut sind, dürfen sie einfach nach dem schmecken, was sie sind. Vielleicht ist genau das eine weitere Seite des mallorquinischen Luxus: die einfachen, guten Dinge bewusst zu genießen – am besten dort, wo sie ihren Ursprung haben. Und sich Zeit dafür zu nehmen.



Fet a Sóller.com

Einfach bestellen in unserem
Mallorca Online Shop





PAGUERA Imposante Neubau-Villa in unwiederbringlicher Lage



Auf einem 1.355 m² großen Grundstück ist soeben diese attraktive, moderne Villa gebaut worden, die einen fantastischen Blick auf das Meer und die Küstenlinie von Camp de Mar bis Santa Ponsa bietet. Die Außenanlagen beeindrucken mit einem Infinity-Pool, der in einen großzügigen Terrassenbereich eingebettet ist, und einem stilvoll gestalteten Patio mit Wasserspiel. Die Villa hat eine moderne, puristische Architektur: Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und große Fensterflächen schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente.

Die Wohnfläche beträgt 604 m². Alle Etagen sind mit einem Lift und einem Treppenhaus verbunden. Im Erdgeschoss gibt es den

Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Bodega, 1 Schlafzimmer mit Bad en suite, Büro, Backup-Kitchen und Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich die Master-Suite mit begehbarem Kleiderschrank und Terrasse sowie 3 weitere Schlafzimmer mit Bädern.

Das Untergeschoss hat eine Tiefgarage für 4 PKW, Technik-, Wirtschafts- und Abstellräume sowie Ausbaumöglichkeiten für Fitness und Sauna.

m² 1.355 m² 604 4 6

Ref. 26878 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PAGUERA Neubauvilla der Extraklasse mit Meerblick



In einem beliebten Villenviertel von Paguera entsteht derzeit auf einem 1.006 m² großem, terrassiertem Grundstück diese außergewöhnliche, moderne Villa. Sie ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit einem Infinity-Pool, Außendusche, Außenküche sowie Lounge mit Feuerstelle. Sie punktet mit hochwertiger Ausstattung, nämlich Natursteinböden, edlen Holzböden, moderner Klimatechnik mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, intelligenter Haussteuerung, hochwertiger Designerküche und einem Aufzug.

Die Konstruktionsfläche beträgt 610 m². Im Erdgeschoss liegt der Wohn- und Essbereich mit Kamin und offener Küche (Bora & Gag-

genau) und Bodega, Gäste-WC, 1 Schlafzimmer mit Bad sowie begrüntem Patio mit beruhigendem Wasserspiel. Im Obergeschoss befinden sich die Mastersuite mit Bad, Ankleide und Terrasse sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern.

Von allen Räumen hat man einen fantastischen Meerblick. Im Untergeschoss gibt es die Garage für 4 Fahrzeuge, ein weiteres Schlafzimmer mit Bad sowie Technik- und Abstellräume.

m² 1.006 m² 610 6 6

Ref. 26882 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA Erstklassige Luxusvilla mit Meerzugang



Direkt an der Südwestküste bei Santa Ponsa auf einem 881 m² großen Grundstück in erster Meereslinie gelegen, vereint diese außergewöhnliche Villa modernes Design, mediterrane Leichtigkeit und maximale Privatsphäre und gewährt einen sensationellen Blick auf die türkisfarbene Bucht und das Meer. Der Außenbereich ist geprägt durch einen mediterranen Garten, einladende Terrassen und einen beheizbaren Salzwasserpool. Ein absolutes Highlight ist der direkte Meerzugang – eine seltene Besonderheit in dieser Lage. Die Wohnfläche beträgt 330 m². Auf der Eingangsebene liegen das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, ein kleiner Salon, die Gäs-

tetoilette sowie Terrassen mit Zugang zu einer Dachterrasse. Auf der unteren Ebene befinden sich vier Schlafzimmer mit Bädern, Wirtschaftsraum/Abstellraum sowie der Zugang zur Poolterrasse und zum Meer.

Die Villa wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem stilvollen und hochwertigen Gesamtbild. Edle Materialien, klare Linien sowie fein abgestimmte Details schaffen eine elegante Atmosphäre.

m² 881 m² 330 4 4

Ref. 27406 • Preis € 7.750.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORT ANDRATX Montport: Repräsentative Villa mit Königsblick



Diese exklusive Villa mit Lizenz zur Ferienvermietung liegt in der begehrten Urbanisation Montport und thront auf einem wunderschönen Filet-Grundstück hoch über dem Hafen. Deshalb bietet sie auch einen atemberaubenden Blick auf Hafen, Meer und das umgebende Gebirgspanorama. Die Villa ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Sommerküche und Barbecue. Über eine großzügige Treppe gelangt man auf die Poolebene. Eine Garage für zwei Fahrzeuge und zwei PKW-Stellplätze vervollständigen die Außenanlagen. Die Villa hat eine Wohnfläche von 662 m². Im Erdgeschoss liegt

der herrschaftlich anmutende Eingangsbereich mit Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Weiter gibt es auf dieser Ebene ein Gäste-WC, einen Patio sowie ein separates Gästeapartment und der Zugang zur Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich die Mastersuite mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Die Villa verfügt über eine begehrte Lizenz zur Ferienvermietung für acht Personen, die heutzutage nicht mehr erteilt wird.

m² 1.368 m² 662 4 4

Ref. 27147 • Preis € 7.350.000 • Tel 0034 / 971 671 250



Exklusiv

SANTA PONSA Moderne Luxusvilla mit grandiosem Blick



 In erhöhter Villenwohnlage von Santa Ponsa mit grandiosem Blick auf Strand und Meer steht auf einem 1.923 m² großen, südorientiertem Grundstück diese moderne Villa. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet höchste Privatsphäre. Sie punktet mit großzügigen überdachten und freien Terrassen, stilvollen Lounge- und Barbecue-Bereichen und einem großzügigen Kaskadenpool. Weitläufige, sattgrüne Rasenflächen, Palmen und alten Bäumen sowie immer blühendem Buschwerk. Zu den Außenbereichen gehören zwei PKW-Stellplätze.

Die Wohnfläche beträgt 648 m². Im Erdgeschoss gelangt man



vom Eingangsbereich in das großzügige Wohnzimmer, von dort in die Küche mit Essbereich. Weiter gibt es auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, die Gästetoilette, einen Abstellraum und den Zugang zur Poolterrasse. Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer, weitere Schlafzimmer mit Bädern und eine Terrasse. Im Untergeschoss liegt der Wellnessbereich mit Sauna, Jacuzzi, Dampfbad, Massageraum, Heimkino, Wirtschaftsräume sowie eine Garage für zwei Fahrzeuge.

 1.923  648  5  5

Ref. 27316 • Preis € 6.200.000 • Tel 0034 / 971 695 255



Exklusiv

CALA LLOMBARDS Traumvilla mit Pool in erster Meereslinie



 In erster Meereslinie in der Cala Llobards steht auf einem 570 m² großen, pflegeleichtem Grundstück in einer Sackgasse und in erster Meereslinie dieses Kleinod: eine strahlend weiße Villa mit landestypischen blauen Fensterläden. Die Außenbereiche sind liebevoll angelegt: privater Swimmingpool, großzügige Sonnenterrasse, überdachte Terrasse mit Barbecue und eine einladende Dachterrasse mit wirklich atemberaubendem Blick auf die Küstenlinie. Ein perfekter Ort zum Genießen.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 105 m², die sich aufteilen in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche, drei



Schlafzimmer und drei Bäder. Zusätzlich gibt es ein separates Gästeparlament mit einem Schlafzimmer und Bad. Ideal für Gäste, die Privatsphäre haben wollen.

Die Villa ist komfortabel eingerichtet (bodentiefe Fenster, Einbauküche, Einbauschränke, moderne Bäder, Heizung und Klimaanlage) und ist bestens auch für ganzjähriges Wohnen geeignet. Kurzum: eine pflegeleichte, komfortable Villa in einzigartiger Lage.

 570  105  4  3

Ref. 27348 • Preis € 2.850.000 • Tel 0034 / 971 163 400

Die eigene Rente im Tresor - Gold als Einkommensquelle

Interview mit Markus Dursch, Geschäftsführer Mallorca Edelmetalle

Mallorca bietet Sonne, Meer, Freiheit und ein Leben nach den eigenen Vorstellungen. Doch wer seinen Lebensmittelpunkt auf die Insel verlegt hat, stellt sich irgendwann die Frage: Wie sichere ich meinen Lebensstandard – und wie kann mein Vermögen mir regelmäßig ein Einkommen verschaffen?

Herr Dursch, Sie sind Spezialist für Edelmetalle auf der Insel. Was hat Gold mit einer persönlichen Rente auf Mallorca zu tun?

Markus Dursch: Sehr viel – wenn man Gold nicht ausschließlich als langfristige Geldanlage betrachtet. Viele denken bei Gold an einen Barren im Tresor, den man irgendwann wieder verkauft. Wir gehen einen Schritt weiter: Was wäre, wenn ein Teil des eigenen Vermögens jeden Monat einen bestimmten Betrag für das Leben auf Mallorca zur Verfügung stellen könnte? Aus einem Vermögensbaustein wird damit eine Art persönliche Goldrente.

Wie funktioniert das konkret? Man investiert in physische Edelmetalle, die beispielsweise sicher in der Schweiz verwahrt werden. Daraus kann man sich flexibel einen selbst bestimmten Betrag auszahlen lassen – etwa 500, 1.000 oder 2.000 Euro monatlich. Die Entnahme lässt sich jederzeit anpassen, reduzieren oder aussetzen, während das verbleibende Vermögen weiter am Wertzuwachs der Edelmetalle partizipieren kann. So bleibt man flexibel und unabhängig von einer klassischen Rentenversicherung.

Das klingt nach ziemlich viel Freiheit!? Genau darum geht es: Wer auf Mallorca lebt, möchte selbstbestimmt leben – auch bei der finanziellen Vorsorge. Bei physischem Vermögen entscheidet man grundsätzlich selbst, wann und wie viel man entnimmt, reduziert oder aussetzt – oder ob man es weitergibt. *„Nicht die Rente soll bestimmen, wie ich lebe – sondern mein Vermögen.“*

Für wen ist dieses Konzept interessant? Vor allem für Menschen, die bereits Vermögen

aufgebaut haben und dieses breiter aufstellen möchten. Viele deutsche Mallorca-Residenten besitzen Immobilien, Rücklagen oder Wertpapiere. Wer angesichts von Inflation und steigenden Staatsschulden nach Alternativen zum klassischen Finanzsystem sucht, kann physisches Gold, Edelmetalle und Rohstoffe als weiteren Vermögensbaustein nutzen.

Warum gerade physisch? Weil physische Edelmetalle greifbares Vermögen sind – nicht nur ein Wertpapier, das den Goldpreis abbildet. Das kann für Menschen interessant sein, die Wert auf Substanz, Krisenfestigkeit und Unabhängigkeit legen. Zudem ist Gold international handelbar und damit besonders für Menschen attraktiv, die ihren Lebensmittelpunkt ins Ausland verlagert haben. *„Mallorca ist Freiheit. Die finanzielle Planung sollte dazu passen.“*

Sie sprechen häufig von einer „Goldrente“. Was unterscheidet diese von einer klassischen Rente? Der wichtigste Punkt ist die Flexibilität: Anders als bei einer klassischen Rente lässt sich die Entnahme aus dem eigenen Vermögen an den tatsächlichen Bedarf anpassen – erhöhen, reduzieren oder pausieren. Es geht nicht darum, Gold einfach zu verkaufen, sondern es gezielt als flexible Vermögensquelle einzusetzen.

Können Sie das an einem Beispiel erklären? Ein Beispiel ist mein erster Kunde auf der Insel. Er investierte 2018 nach Ablauf einer Lebensversicherung 100.000 Euro in Gold. Er entschied sich, monatlich 10 Gramm Gold zu verkaufen.

Zu Beginn lag seine Auszahlung – seine „Goldrente“ – bei 349 Euro. Aktuell erhält er daraus rund 1.200 Euro monatlich.

Das Ganze bleibt flexibel. Genau darum geht es: Vermögen nicht nur danach zu beurteilen, was es heute wert ist, sondern auch danach, welche Möglichkeiten es einem im Leben eröffnet.

Wertbeständigkeit beginnt mit einer Entscheidung

Die Einzigartigkeit Mallorcas trifft auf die Sicherheit seltener Metalle.

Raus aus dem Euro – rein in echte Sachwerte.

Wir sind Ihr Partner für langfristige Vermögenssicherung auf Mallorca:



- Edelmetalle & seltene Erden als stabile Wertanlage
- Individuelle Investment-Strategien für Residenten
- Diskrete Beratung auf Mallorca

www.mallorca-edelmetalle.com



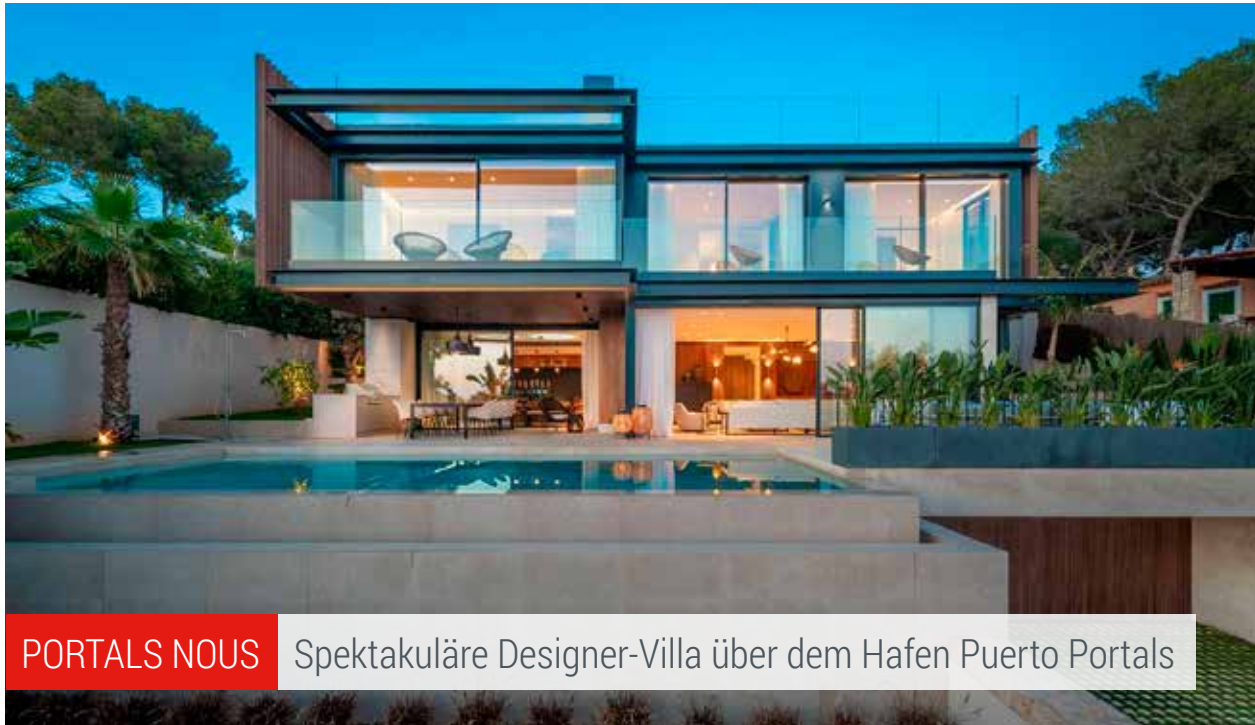
Gratis für Sie:



Das Buch von Markus Dursch erhalten Sie gratis beim Beratungsgespräch.

Jetzt anrufen und Termin vereinbaren:





PORTALS NOUS

Spektakuläre Designer-Villa über dem Hafen Puerto Portals



Auf einem 874 m² großen, südorientiertem Grundstück steht diese spektakuläre Designer-Villa in Portals Nous oberhalb des Hafens Puerto Portals. Fußläufig können der Ort Portals Nous für Einkäufe für den täglichen Bedarf und alle Dienstleister erreicht werden, aber auch der Nobelhafen Puerto Portals mit seiner eleganten Promenade und angesagten Boutiquen und Restaurants. Das Grundstück in Hanglage ist pflegeleicht und mediterran bepflanzt. Großzügige überdachte und freie Terrassen mit einem Swimmingpool schaffen höchste Lebensqualität. Die Luxus-Villa hat eine Wohnfläche von 387 m². Im Erdgeschoss

unterhalb der Hauptterrasse gibt es eine Garage für 4 PKW (Lastenfahrstuhl bis zur Küche), Technikraum, Bodega und einen Mehrzweckraum, der für Fitness und SPA genutzt werden könnte. In der ersten Etage liegen das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Wirtschaftsraum, Gäste-WC und Poolterrasse. Auf der 2. Etage gibt es 4 Schlafzimmer mit Bädern en Suite und Terrassen. Weiter gibt es eine Dachterrasse, die sich über das gesamte Geschoss erstreckt, mit fantastischem Blick.

m² 874 m² 387 4 4

Ref. 26061 • Preis € 8.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



SANTA PONS

Einzigartige Bungalow-Villa in zentrumsnaher Wohnlage



Ende 2026 wird diese einzigartige Bungalowvilla fertig gestellt sein. Ein renommierter Architekt hat sie für ein 3.384 m² großes Gartengrundstück in Santa Ponsa geplant und die Bauarbeiten betreut. Zielsetzung ist die Schaffung eines Bauwerks in avantgardistischem Design und Transparenz – mit klaren Linien, großzügigen Glasflächen, hoher Funktionalität und gekonntem Spiel mit Licht. Das ebene Grundstück wird sich durch sattgrüne Rasenflächen, mediterrane Bepflanzung sowie durch Terrassen, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, auszeichnen. Die bebaute Fläche beträgt 756 m². Im Erdgeschoss liegen alle

Wohn- und Schlafräume, nämlich das Wohn- und Esszimmer, die Küche, Pantry, 4 Schlafzimmer mit Bädern en Suite sowie die Gästetoilette. Im Untergeschoss gibt es eine Garage für 3 PKW, einen vielseitig nutzbaren Mehrzweckraum sowie ein Bad. Erwähnenswert ist noch die ruhige, aber zentrumsnahe Lage unweit des Golfplatzes Santa Ponsa I, des renommierten Country Clubs mit Tennisanlage und gehobener Gastronomie sowie das Kimpton Aysla Hotel mit luxuriösem SPA- und Fitnessbereich.

m² 3.384 m² 756 4 5

Ref. 26384 • Preis € 7.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PALMA - SON VIDA Zeitlose Architektenvilla mit Luxus-Ausstattung



Auf einem 2.005 m² großen Parkgartengrundstück in der Nachbarschaft von drei renommierten Golfplätzen und zwei Luxushotels steht diese Villa mit einem durchdachten Wohnkonzept, das Großzügigkeit, Licht und Privatsphäre harmonisch miteinander vereint. Die südwestorientierte Villa ist umgeben von grünem Rasen, einladenden überdachten und freien Terrassen und verfügt über einen Infinity-Pool. Die Außenbereiche wurden so konzipiert, dass sie als Erweiterung des Wohnraums gesehen werden. Dazu dienen auch die bodentiefen Fensterfronten.

Die Wohnfläche beträgt 709 m². Im Erdgeschoss liegen der Ein-

gangsbereich, das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche mit Speisekammer, 1 Schlafzimmer mit Bad, der Wirtschaftsraum, Gästetoilette und der Zugang zum Poolbereich. Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleide, drei weitere Schlafzimmer, zwei Bäder und eine großzügige Chill-Out-Terrasse und eine überdachte Terrasse. Im Untergeschoss (Fahrstuhl zu den Wohnebenen) gibt es eine Garage für 3 Fahrzeuge, Sauna, Bad sowie Abstell- und Technikräume.

m² 2.005 m² 709 5 5

Ref. 27423 • Preis € 7.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016



SANTA PONSÁ Beeindruckende Luxusvilla in Golfplatznähe



Auf einem 2.471 m² großen, südorientiertem Grundstück unweit zweier Yachthäfen, mehrerer Golfplätze und des Zentrums von Santa Ponsa mit der großen Strandzone und allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf thront diese beeindruckende Luxusvilla. Die Außenbereiche sind mit grünen Rasenflächen, Bäumen und blühendem Buschwerk ansprechend gestaltet. Sie punkten zudem mit großzügigen Terrassen, einer überdachten Sommerlounge mit Barbecue und einem großzügigen Swimmingpool. Ein perfekter Rahmen für entspannte Stunden.

Die Villa hat eine bebaute Fläche von 1.072 m². Im Erdgeschoss

liegen der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und teilweise doppelter Raumhöhe, zwei Schlafzimmer, ein Bad sowie eine Gästetoilette. Im Obergeschoss gibt es einen weiteren Wohn- und Aufenthaltsbereich mit schönem Blick aufs Meer. Daneben befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer-Suiten sowie ein stilvoller Chill-Out-Bereich.

Im Untergeschoss liegt die Garage für drei PKW, Mehrzweck- sowie Technik- und Abstellräume.

m² 2.471 m² 1.072 4 3

Ref. 26965 • Preis € 6.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255



SANTA PONSA Spektakuläres Villenprojekt nahe Strand, Hafen und Golf



Ein spektakuläres Villenprojekt wird derzeit auf einem 1.106 m² großen Grundstück in Santa Ponsa in Strand-, Hafen- und Golfplatznähe realisiert. Die Villa wird ein Statement an Stil, Komfort und Lebensqualität abgeben. Sie kombiniert moderne Architektur mit mediterranen Akzenten und vereint Licht, Eleganz und Funktionalität zu einem harmonischen Gesamtbild. Die Außenbereiche punkten mit einladenden Terrassen mit Loungebereichen und integriertem Swimmingpool, eingerahmt von Grünflächen, Palmen und blühenden Rabatten.

Die bebaute Fläche beträgt 968 m². Im Erdgeschoss liegen der



Eingangsbereich, Wohn- und Esszimmer mit Kamin, Küche mit Essbereich, 1 Schlafzimmer mit Bad, Wirtschaftsküche, Gästetoilette und Zugang zur Poolterrasse mit Außenpool. Im Obergeschoss gibt es die Mastersuite mit Ankleide und 2 Bädern sowie 4 weitere Schlafzimmer mit Bädern und eine Terrasse. Beeindruckend ist auch das Untergeschoss mit SPA-Bereich und Indoor-Pool, Sauna, Hauswirtschaftsraum, 1 Schlafzimmer mit Bad, Technik- und Abstellräumen sowie einer Doppelgarage.

m² 1.106 m² 968 7 9

Ref. 26735 • Preis € 6.550.000 • Tel 0034 / 971 695 255



CALA VINYAS Außergewöhnliche, moderne Villa in begehrter Wohnlage



Cala Vinyas ist eine begehrte Villenwohnlage an der Südwestküste Mallorcas. Inmitten eines Waldgebietes und der Küste ist hier in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Villenurbanisation entstanden. Ein Ensemble mit 20 individuellen Villen ist soeben fertiggestellt worden. Hier liegt auch die angebotene außergewöhnliche, moderne Villa. Sie liegt in einem 1.375 m² großen Parkgartengrundstück mit Zypressen, Pinien und blühendem Buschwerk und hat einladende Terrassen und einen großzügigen Swimmingpool.

Die südorientierte Villa hat eine bebaute Fläche von 886 m² und



punktet mit lichtdurchfluteten Räumen und dem Zusammenspiel von Innen- und Außenbereichen. Im Erdgeschoss gibt es den Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, TV-Zimmer, Wirtschaftsraum, Gästetoilette und 1 Schlafzimmer mit Bad. Im Obergeschoss liegen die Mastersuite mit Band, Ankleide und Terrasse sowie drei weitere Schlafzimmer mit Bädern und Terrassen. Im Untergeschoss befinden sich die Doppelgarage, ein Mehrzweckraum sowie Technik- und Abstellräume.

m² 1.375 m² 886 5 5

Ref. 27499 • Preis € 6.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255

Mobiles Internet ohne Techniker

Wie „HOMESPOT“ den Markt in Spanien verändert hat

In Zeiten von Homeoffice, Streaming und digitaler Vernetzung wird ein stabiler Internetanschluss zunehmend zur Grundvoraussetzung des Alltags. Doch gerade in ländlichen Regionen Spaniens oder in Zweitwohnsitzen ist der Zugang zu schnellem Internet oft eingeschränkt. Genau hier setzt die Plattform HOMESPOT an – mit einem Konzept, das klassische Festnetzanschlüsse infrage stellt. Internet direkt aus der Steckdose.

Das Unternehmen HOMESPOT bietet Breitbandinternet über das 5G-Mobilfunknetz an – ganz ohne Installation oder Technikerbesuch. Kunden erhalten einen vorkonfigurierten WLAN-Router per Post, der lediglich an eine Steckdose angeschlossen werden muss. Innerhalb weniger Minuten steht eine Internetverbindung zur Verfügung. Diese Einfachheit ist Teil des Geschäftsmodells: Gerade für Menschen, die flexibel bleiben wollen oder nur zeitweise in Spanien leben, stellt dies eine attraktive Alternative zu klassischen DSL- oder Glasfaseranschlüssen dar, nämlich Flexible Tarife für unterschiedliche Bedürfnisse.

HOMESPOT bietet zwei zentrale, simple Tarifmodelle

- Flex-Tarif: Abrechnung je nach Nutzungstag – ideal für Zweitwohnsitze ab Euro 9,90
- Flat-Tarif: Fester monatlicher Preis von Euro 49,90 für durchgehende Nutzung

Beide Varianten beinhalten großzügige Datenvolumen von bis zu 1.000 GB monatlich und erreichen Geschwindigkeiten von bis zu 300 Mbit/s.

Ein besonderer Vorteil: In bestimmten Tarifen kann der Service pausiert werden, so dass in nicht genutzten Monaten keine Kosten entstehen.

Lösung für strukturschwache Regionen

Laut Unternehmensangaben wurde HOMESPOT speziell für Gebiete entwickelt, in denen kein oder nur langsames Festnetz verfügbar ist. Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Bewohner ländlicher Regionen, Eigentümer von Ferienhäusern sowie an „digitale Nomaden“ und Vielreisende.

Da lediglich eine Stromquelle und Mobilfunkempfang benötigt werden, ist der Einsatz nahezu überall in Spanien möglich.

Konkurrenz für DSL und Glasfaser?

Mit durchschnittlichen Geschwindigkeiten um 40 Mbit/s und Spitzenwerten bis zu 300 Mbit/s positioniert sich der Dienst zwischen klassischem DSL und moderner Glasfaser. Zwar kann die Stabilität je nach Netzabdeckung variieren, doch für viele Anwendungen wie Videokonferenzen, Streaming oder Surfen reicht die Leistung mehr als aus.

Damit wird das Konzept des „Internet aus der Steckdose“ zunehmend zu einer ernstzunehmenden Alternative.

Fazit

HOMESPOT steht exemplarisch für einen Trend hin zu flexibleren Internetlösungen. Ohne lange Vertragsbindungen, Technikertermine oder bauliche Voraussetzungen bietet das Unternehmen eine unkomplizierte Möglichkeit, online zu gehen – besonders dort, wo klassische Infrastruktur an ihre Grenzen stößt. Ob sich diese Form des mobilen Breitbands langfristig gegen Glasfaser durchsetzen kann, bleibt abzuwarten, ist aber im Hinblick auf die steigende Nachfrage sehr wahrscheinlich. Für viele Nutzer in Spanien ist sie jedoch schon heute eine praktische und oft auch die einzig vernünftige Lösung.

Beachten Sie auch die Rückseite dieser Zeitung.
Dort finden Sie alle Infos auf einen Blick.

KONTAKT
Esdomo Telecom S.L.
+34 919 700 500
info@homespot.es
www.homespot.es

TEAM KRAUSE - Malerei, Fassade & Fußboden

Deutsche Meisterqualität für Ihre Immobilie auf Mallorca



Von der Ostseeküste nach Mallorca – Handwerk mit Erfahrung - Seit 2009 stehen wir für ehrliches Handwerk mit höchsten Ansprüchen. Aus einem kleinen Familienbetrieb ist ein gefragter Spezialist für exklusive Malerarbeiten auf Mallorca geworden. Unsere langjährige Erfahrung mit Immobilien an der Ostseeküste – von Scharbeutz bis Timmendorf – macht uns zum idealen Partner für Ihr nächstes Projekt.

Malerarbeiten

Wir haben ein Auge für Farben und erfahrene Hände für eine Vielzahl an Techniken. Farben schaffen Atmosphäre – ob beruhigend, inspirierend oder repräsentativ. Wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen ein individuelles Farbkonzept, das auf Ihre Räume, Wünsche und Zielgruppen abgestimmt ist. Dank präziser Ausführung und moderner Maltechniken verwandeln wir Innenräume, Decken und Wände in stimmungsvolle Lebenswelten.



Fassadenarbeiten

Ästhetik trifft Substanz – innen wie außen.

Die Fassade ist nicht nur das Gesicht Ihrer Immobilie, sondern schützt auch, was dahinter liegt. Ob historische Villa oder moderne Architektur – wir sanieren, gestalten und schützen Ihre Fassade mit Know-how, hochwertigen Materialien und einem Gespür für Stil und Substanz.

Badgestaltung

Wenn Technik und Design eins werden.

In anspruchsvollen Bereichen wie Bädern oder Wellnesszonen ist Präzision gefragt. Wir bringen wasserfeste Systeme, hochwertige Materialien und ästhetische Oberflächen in Einklang – für Räume, die langfristig begeistern.



Fußbodenarbeiten

Für einen stilvollen Auftritt – Schritt für Schritt.

Böden tragen nicht nur das Design eines Raumes, sondern auch das tägliche Leben. Ob hochwertiger Designbelag, edles Parkett oder wohnlicher Teppich – wir verlegen, sanieren und gestalten Bodenflächen, die nachhaltig begeistern und langlebig sind.

Präzision, Verlässlichkeit und Handwerk auf höchstem Niveau!

KONTAKT

Team Krause
Mo - Fr: 07.00 - 16.30 Uhr
+49 (0)174 - 30 49 722
info@malerei-mallorca.de
www.malerei-mallorca.de

TEAM KRAUSE
— Malerei • Fassade • Fußboden —



BUNYOLA

Beeindruckende Villa in stylischer Architektur



Zwischen Bunyola und Palma liegt die begehrte Urbanisation Sa Font Seca mit prächtigen Villen internationaler Eigentümer. Hier steht auf einem 1.300 m² großen Grundstück diese attraktive Neubauvilla. Sie hat einladende überdachte und freie Terrassen mit eindrucksvoller Weitsicht und einen Infinity-Pool. Die Villa ist geprägt von hochwertigen Materialien, bester Ausführung und überzeugender Haustechnik. Sie zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Funktionalität, Design und hochwertiger Ausstattung aus.

Die Wohnfläche beträgt 966 m². Der offen gestaltete Wohnbereich integriert Küche, Essplatz, Wohnzimmer, eine Gästetoilette

und eine zweite Küche. Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und eine Terrasse. Im Untergeschoss liegen Abstell- und Technikräume, ein vollständig ausgestatteter Hauswirtschaftsbereich, die stilvolle Bodega und eine Garage für 3 PKW.

Die Villa ist ein exzellenter Rückzugsort, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird und gleichzeitig naturnahes Leben ermöglicht.

m² 1.300 m² 966 4 4

Ref. 27025 • Preis € 5.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PALMA - SON VIDA

Moderne Luxusvilla in begehrter Lage am Golfplatz



In der Nachbarschaft der drei Golfplätze Son Vida, Son Muntaner und Son Quint sowie zweier Luxus-hotels steht diese moderne Luxusvilla auf einem 2.000 m² Gartengrundstück mit altem Baumbestand, grünen Wiesen und blühendem Buschwerk. Die Villa ist umgeben von einladenden überdachten und freien Terrassen mit Außenküche und einem beheizbaren, abdeckbaren Salzwasserpool mit Gegenstromanlage. Die Villa in ansprechender Architektur und bester Ausstattung bietet einen schön Blick auf den Golfplatz.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 707 m² auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss auf Straßenniveau gibt es im Eingangsbereich ei-

nen ansprechenden Innenpatio. Es folgen das großzügige Wohnzimmer, die Küche mit Esszimmer, 2 Schlafzimmer mit Bädern, Wirtschaftsraum, Gästetoilette und Doppelgarage. In der oberen Etage befinden sich die Mastersuite mit Bad, Ankleide und einer Terrasse mit Jacuzzi und Sauna.

Das Untergeschoss bietet ein separates Gäste- oder Personalapartment, das alternativ auch als Büro oder Fitness- und SPA-Bereich genutzt werden kann.

m² 2.000 m² 707 4 4

Ref. 27003 • Preis € 3.900.000 • Tel 0034 / 971 425 016



GÉNOVA Elegante Designervilla in residenter Lage



In erhöhter Lage am Stadtrand von Palma liegt das Traditionsdorf Génova, das bekannt ist wegen seiner vielen landestypischen Restaurants, die gleichermaßen bei Einheimischen und Touristen beliebt sind. Hier steht auf einem 1.119 m² großen Grundstück diese elegante Designervilla mit einem aufwändig gestalteten Landschaftsgarten und bietet einen fantastischen Panoramablick. Großzügige Terrassenbereiche mit Pergola-Beschattung und Außendusche, in die ein Infinity-Pool eingebettet ist, umrahmen die komfortable Villa.

Die Designervilla hat eine Wohnfläche von 520 m². Im Erdgeschoss liegen der Eingangsbereich, das Wohn- und Esszimmer mit offener



Küche, ein Schlafzimmer mit Bad, die Speisekammer und ein Gäste-WC. Diese Etage punktet mit einem Atrium, das natürliches Licht ins Innere bringt.

In der oberen Etage gibt es drei Schlafzimmer mit En-suite-Bädern, eine Terrasse und den Zugang zur Dachterrasse. Das Untergeschoss bietet eine Garage für 3 Fahrzeuge, ein Bad, einen Wirtschaftsraum und einen Abstellraum.

m² 1.119 m² 520 4 5

Ref. 25850 • Preis € 4.500.000 • Tel 0034 / 971 425 016



CALA PI Mediterrane Villa in 1. Meereslinie mit Königsblick



Auf einem 1.500 m² großen ebenen Grundstück in 1. Meereslinie wartet diese mediterrane Villa in Cala Pi/Vallgornera auf ihre neuen Bewohner. Die privilegierte Lage in erster Meereslinie garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre. Der Außenbereich ist durch sattgrüne Rasenflächen, hohe Palmen und blühendes Strauch- und Buschwerk geprägt. Einladende überdachte und freie Terrassen sowie ein beheizbarer Swimmingpool auf Salzwasserbasis spenden Sonne und Schatten und Abkühlung zu jeder Jahreszeit.

Die Villa mit Doppelgarage hat eine Wohnfläche von 205 m². Im Erdgeschoss gelangt man über ein repräsentatives Entree in den



großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Abstellraum. Erlesene Materialien, ein hochwertiger Kamin und ein durchdachtes Lichtkonzept schaffen ein einzigartiges Ambiente. Weiter gibt es auf dieser Ebene zwei Schlafzimmer und zwei Bäder.

Die Master-Suite mit luxuriösem Bad und weitläufiger Terrasse nimmt das gesamte Obergeschoss ein. Auch von hier gibt es einen unvergleichlichen Panoramablick auf das Meer.

m² 1.504 m² 205 3 3

Ref. 27474 • Preis € 4.100.000 • Tel 0034 / 971 163 400



SANTA PONSA Eindrucksvolle Villa zwischen Tradition und Moderne



 Auf einem 1.689 m² großen Gartengrundstück in begehrter Villenwohnlage von Santa Ponsa steht diese Villa, die mit einem Gebäudeteil aus Naturstein und einem postmodernen Teil mit bodentiefen Verglasungen eine gelungene Verbindung zwischen Tradition und Moderne eingeht. Die Außenbereiche beeindrucken mit großzügigen überdachten und freien Terrassen, in die ein einladender Swimmingpool eingebettet ist. Der Garten überzeugt durch grüne Rasenflächen, alten Baumbestand und blühendem Buschwerk. Es gibt 4 PKW-Stellplätze.

Die vollständig und umfangreich sanierte Villa hat eine Wohnfläche

von 398 m². Im Erdgeschoss liegen das Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Wirtschaftsraum, 1 Schlafzimmer mit Bad, Gästetoilette, Abstellraum und Zugang zur Poolterrasse. Im Obergeschoss (Straßenniveau) liegen der Eingangsbereich, das Hauptschlafzimmer mit Bad, Ankleide und Terrasse sowie 3 weitere Schlafzimmer mit Bädern und Ankleiden. Im Zuge der Sanierung erhielt die Villa edle Mikrozementböden, eine Fußbodenheizung, einen Gas-Kamin, eine Klimaanlage und eine moderne Einbauküche.

 1.689  398  5  5

Ref. 27444 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255



CALA SANTANYI Exklusive Neubauvilla in Meeresnähe



 In der begehrten Villen-Wohnlage von Sa Torre Nova entsteht derzeit in Meeresnähe diese exklusive Neubauvilla, die moderne Architektur, klare Linien und hochwertige Materialien zu einem harmonischen Gesamtbild vereint. Die Außenbereiche werden mit einem mediterranen Garten und einem einladenden Swimmingpool, der von einer großzügigen Sonnenterrasse umgeben ist, überzeugen. Die Villa wird mit modernster Haustechnik punkten: Neben der modernen Küche mit Markengeräten gibt es eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung und Klimaanlage.

Die Villa hat eine Wohnfläche von 213 m². Im Erdgeschoss be-

finden sich der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Obergeschoss liegen die Mastersuite mit Bad und Terrasse sowie zwei weitere Schlafzimmersuiten. Im Untergeschoss gibt es eine weitere Schlafzimmersuite, den Hauswirtschaftsraum, den Fitnessbereich, eine Bodega, Technikraum und Garage. Die Villa bildet einen idealen Rückzugsort für alle, die mediterranes Lebensgefühl mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbinden wollen.

 652  213  5  5

Ref. 27145 • Preis € 3.400.000 • Tel 0034 / 971 163 400

Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend Doch viele Renovierer setzen die falschen Prioritäten

Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an erster Stelle, wie eine Ipsos-Umfrage 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 José Remesal Weinbrecht von ISOTEC, der mit seinem Unternehmen auf die Sanierung von Immobilien auf Mallorca spezialisiert ist. Er berichtet, dass 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 José Remesal Weinbrecht.

Sanieren geht vor Kaschieren

Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollten 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 José Remesal Weinbrecht.

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“, so lautet das Grundprinzip der Vorgehensweise. Hochwertigem und komfortablem Wohnen steht dann nichts mehr im Wege und Renovierer erreichen damit genau das, was sie sich am meisten wünschen.

ISOTEC Mallorca • B.W.Z. Spanien SL
Carrer Illes Canàries 18 – The Circle – Oficina 06
Polígono Industrial Son Bugadelles
Tel.: +34 971 699 123 • info@isotec-mallorca.es
www.isotec-mallorca.es

**ISOTEC - WIR MACHEN IHR HAUS TROCKEN
ANALYSIEREN - PLANEN - SANIEREN**



NASSE WÄNDE?

TERRASSE UNDICHT?

WET WALLS? TERRACE LEAKING?
¿PAREDES HÚMEDAS? ¿FUGAS EN LA TERRAZA?

ISOTEC Mallorca B.W.Z. Spanien SL.

Carrer Illes Canàries 18 Pol. Ind, Son Bugadelles, 07180 Santa Ponsa

☎ +34 - 971 - 69 91 23

www.isotec-mallorca.es

ISOTEC®
IMMER BESSER.



PALMA - SON VIDA - Modernisierungsbedürftige Golfplatz-Villa mit viel Potenzial für eine Traumvilla

2.350
 700
 4
 4
 Ref: 26207
 Preis: € 3.950.000



SANTA PONSA - Sonniges Chalet mit Privatpool in exklusiver Golfresidenz

500
 148
 3
 2
 Ref: 27492
 Preis: € 1.250.000



SANTA PONSA - Luxus-Wohnung mit Hauscharakter und viel Privatsphäre

-
 195
 3
 3
 Ref: 27400
 Preis: € 1.350.000



SANTA PONSA - Sonnige Villa in exklusiver Residenz in ruhiger Wohnlage

607
 227
 3
 3
 Ref: 27593
 Preis: € 2.300.000



PALMA - Modernes Penthaus mit Dachterrasse in Premiulage

-
 177
 3
 2
 Ref: 27599
 Preis: € 1.450.000

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM

SANTA PONSA: +34 971 695 255 | PALMA: +34 971 425 016 | PORT ANDRATX: +34 971 671 250 | SANTANYI: +34 971 163 400

N° de registre de ROAIB: GOIBE723315/2024



BENDINAT - Luxus-Villa in Bestlage von Bendinat mit spektakulärer Aussicht
m² 1.200 m² 520 5 5 Ref: 6528 Preis: € 5.490.000



Dustin Wolff
Sales Manager | Palma-Son Vida

Attraktive Villen rund um die beliebtesten Golfplätze der Insel

Mallorca ist ein Paradies für die internationalen Freunde des Golfsports. 23 Golfplätze – drei davon privat – stehen den Golfern zur Verfügung. Für Anfänger und Fortgeschrittene gibt es den passenden Platz mit dem angemessenen Schwierigkeitsgrad. Rund um die Golfplätze sind in den letzten Jahren sehr anspruchsvolle Golf-Residenzen gebaut worden, modern oder mediterran, wie's beliebt. Jeder findet hier in jeder Größenordnung die passende Immobilie. Minkner & Bonitz ist ein kompetenter Anbieter von Golfvillen. Ich zeige Ihnen hier einige Beispiele aus unserem Portfolio. **Interessiert? Sprechen Sie mit uns.**

Santa Ponsa +34 971 695 255 | **Palma +34 971 425 016** | Port Andratx +34 971 671 250 | Santanyi +34 971 163 400
info@minkner.com | www.minkner.com



BENDINAT - Luxuriöses Anwesen in Toplage nahe der Inselhauptstadt
m² 1.260 m² 540 4 4 Ref: 26925 Preis: € 4.270.000



PALMA - SON VIDA - Moderne Villa mit bester Ausstattung direkt am Golfplatz
m² 2.000 m² 707 4 4 Ref: 27003 Preis: € 3.900.000

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM

SANTA PONSA: +34 971 695 255 | PALMA: +34 971 425 016 | PORT ANDRATX: +34 971 671 250 | SANTANYI: +34 971 163 400

N° de registre de ROAIB: GOIBE723315/2024





Exklusiv

ES CAPDELLA - Idyllisch gelegenes Grundstück mit Projekt für 2 luxuriöse Villen im Finca-Stil

m² 2.364

m² -

-

-

Ref: 25312

Preis: € 1.750.000



PAGUERA - Sonniges Hanggrundstück mit Lizenz und Traumblick

m² 1.342

m² -

-

-

Ref: 27378

Preis: € 2.590.000



PALMA - SON VIDA - Bauland mit herrlichem Weitblick im Golfer-Paradies

m² 2.346

m² -

-

-

Ref: 25955

Preis: € 3.480.000



PORT ANDRATX - CALA LLAMP - Top-Grundstück mit schönem Meer- und Panoramablick

m² 675

m² -

-

-

Ref: 20313

Preis: € 3.750.000



PORT ANDRATX - CAN BORRAS - Erstklassiges Grundstück mit Lizenz in bester Wohnlage

m² 1.338

m² -

-

-

Ref: 26860

Preis: € 3.480.000



PORT ANDRATX - Einzigartiges Meerblick-Grundstück mit erteilter Lizenz in Hafen- und Golfplatznähe

m² 882 m² - - - Ref: 26418 Preis: € 2.495.000



Andrin Vögeli
Sales Manager | Santa Ponsa

Baugrundstücke: Eigene, individuelle Träume verwirklichen

Bauland ist ein rares Gut. Die besten Plätze sind schon lange vergeben, denkt man! Doch dem ist nicht so. Immer wieder kommen bemerkenswerte Baugrundstücke auf den Markt – aus Erbschaften, Scheidungen oder anderen familienrechtlichen Gründen oder weil ein Eigentümer den Plan zum Bauen aufgegeben hat. Nach 32 Jahren Tätigkeit auf Mallorca ist Minkner & Bonitz meist der erste Ansprechpartner, wenn es um den Verkauf eines Baugrundstücks geht. Hier einige Beispiele aus unserem aktuellen Angebot.

Interessiert? Sprechen Sie mit uns.

Santa Ponsa +34 971 695 255 | Palma +34 971 425 016 | Port Andratx +34 971 671 250 | Santanyi +34 971 163 400
info@minkner.com | www.minkner.com



PALMA - SON VIDA - Grundstück in Bestlage mit Blick auf den Golfplatz

m² 3.553 m² - - - Ref: 27419 Preis: € 1.900.000



PALMA - SON VIDA - Grundstück mit genehmigtem Projekt in Palmas Villenlage

m² 2.366 m² - - - Ref: 26435 Preis: € 1.250.000

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM

SANTA PONSA: +34 971 695 255 | PALMA: +34 971 425 016 | PORT ANDRATX: +34 971 671 250 | SANTANYI: +34 971 163 400

N° de registre de ROAIB: GOIBE723315/2024

PALMA

Nachhaltige Luxus-Apartments in bester Lage



BEANTRAGT

82-125 2-4 2-3

Ref. 27411 • Preis ab € 730.000 • Tel 0034 / 971 671 250

GÉNOVA

Neue exklusive Apartments mit Hauscharakter



BEANTRAGT

194 3 2

Ref. 27131 • Preis € 1.500.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PUIG DE ROS

Nachhaltige Reihenhauses-Wohnanlage



BEANTRAGT

164 3 3

Ref. 26365-A • Preis ab € 1.000.000 • Tel 0034 / 971 425 016

PALMA

Neuer Wohnkomplex in erster Hafenlinie

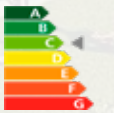


BEANTRAGT

53-290 1-4 1-4

Ref. 26138 • Preis ab € 1.320.000 • Tel 0034 / 971 425 016

COLONIA DE SANT JORDI Neubau Penthaus mit Meerblick



125



3



2

Ref. 15235 • Preis ab € 990.000 • Tel 0034 / 971 163 400

PALMA Stilvolle Wohnungen mit mediterranem Flair



105-107



2-3



2

Ref. 27623 • Preis ab € 578.500 • Tel 0034 / 971 425 016



Kamine - Fireplaces - Chimeneas

Showroom mit Öffnung nach Vereinbarung in:

Carrer de Santanyi 48 | Campos
und

Carrer des Saluet 1 | Port D'Andratx

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





SAN AGUSTIN Luxuspenthaus in begehrter Wohnlage nahe Palma



In begehrter Wohnlage am westlichen Stadtrand von Palma wird derzeit ein fantastisches Luxusprojekt mit nur fünf Wohneinheiten realisiert. Für zukünftige Eigentümer, denen das Beste gerade gut genug ist, stehen ein üppig bepflanzter Gemeinschaftsgarten mit Terrassen und Kaskaden-Swimmingpool, ein Fitness-Bereich und eine Tiefgarage zur Verfügung. Und obendrauf gibt es noch einen atemberaubenden Blick aufs Meer. Fertigstellung: Sommer 2027.

Das angebotene Penthaus hat eine Wohnfläche von 200 m², die sich aufteilen in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, drei Schlafzimmer und drei Bäder, Ankleide und Abstellraum. Von der

Terrasse hat man einen atemberaubenden Blick aufs Meer. Zusätzlich gibt es eine Dachterrasse. Zum Penthaus gehören zwei Stellplätze in der Tiefgarage.

Mit einem privaten Aufzug gelangt man direkt in das Penthaus. Eine spannende Architektur, hochwertige Materialien, beste Bauausführung und moderne Haustechnik werden den anspruchsvollen Interessenten überzeugen.

m² - m² 256 3 3

Ref. 26725 • Preis € 4.675.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PORT ANDRATX Luxus-Penthaus mit spektakulärem Meerblick



Oberhalb des Naturhafens Port Andratx in der Cala Moragues liegt eine außergewöhnliche Residenz mit nur 20 Wohnungen. Sie hat einen mediterranen Gemeinschaftsgarten mit 2 Swimmingpools. Dort wartet ein exklusives Penthaus auf seine neuen Eigentümer. Das Penthaus hat eine Wohnfläche von 182 m². Es ist von der Tiefgarage (mit einem zum Penthaus gehörenden PKW-Stellplatz) mit einem Fahrstuhl verbunden. Das Penthaus wird gekrönt von einer Dachterrasse mit Klafs Sanarium und bietet einen spektakulären Meerblick.

Das Penthaus bietet einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, drei elegante Schlafzimmer, alle mit Bad en suite, so-

wie ein Gäste-WC. Die Ausstattung entspricht höchsten Standards (Luxusküche mit Miele und Liebherr-Geräten, Smart-Home-System zur Steuerung von Alarm, Klimaanlage, Fußbodenheizung, Bang & Olofson-System, Markilux Sonnen- und Windschutzanlagen, WLAN-System mit Highspeed-Glasfaserinternet, etc.).

Eine Immobilie für den anspruchsvollen und verwöhnten Interessenten.

m² - m² 182 3 3

Ref. 26976 • Preis € 3.880.000 • Tel 0034 / 971 671 250



SANTA PONSA

Luxus-Penthaus mit beeindruckender Rooftop-Lounge



Unweit vom beliebten Port Adriano und im Umfeld von vier Golfplätzen liegt diese neuerbaute Apartment-Residenz, die von einem Luxus-Penthaus gekrönt wird. Die Residenz punktet mit einem üppig bepflanzten, mediterranem Garten, einladenden Ruhezeiten und einem großzügigen Swimmingpool. Die Residenz zeichnet sich durch ein eindrucksvolles architektonisches, nachhaltiges Konzept, Bauen nach höchsten Standards, Nutzung moderner Technologien und Ausführung in bester Handwerkskunst aus.

Das Penthaus hat eine Wohnfläche von 318 m², die sich aufteilt in ein Wohn- und Esszimmer mit offener Luxusküche, ein Büro, zwei

Schlafzimmer mit Bädern en Suite, Bad, Wirtschaftsraum, eine geräumige Sonnenterrasse und eine 150 m² Dachterrasse mit Privatpool, Außendusche, Sommerküche, Barbecue, elektrischem Sonnensegel und wunderbarem Meer- und Panoramablick.

Zum Penthaus gehören drei PKW-Stellplätze (Carports). Kurzum: Ein überzeugendes Penthaus der Premium-Klasse in einer Residenz, die ihresgleichen sucht.

m² - m² 318 2 3

Ref. 26728 • Preis € 3.650.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PORTALS NOUS

Traumhaftes Apartment mit Hafen- und Meerblick



Diese Luxusresidenz liegt oberhalb des glamourösen Yachthafens Puerto Portals und hat einen direkten Hafenzugang, so dass man fußläufig den Hafen mit seinen noblen Boutiquen, Geschäften und variationsreichen Restaurants besuchen kann. Die Residenz ist eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit Rasenflächen, Terrassen und einem einladenden Gemeinschaftspool. Kurzum: Ein stimmiges Gesamtkonzept aus Ästhetik, Komfort und moderner Funktionalität. Deshalb sind Wohnungen in dieser Residenz besonders begehrt.

Die angebotene Wohnung in der zweiten Etage hat eine Wohnflä-

che von 98 m² und eine Terrasse mit Königsblick von 100 m². Die Wohnfläche des jüngst umfassend renovierten Apartments teilt sich auf in ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, offene Luxusküche, Masterschlafzimmer mit Bad en Suite, zwei weitere Schlafzimmer, ein Bad, Wirtschaftsraum und Gäste-WC. Die Terrasse ist ausgestattet mit stilvollen Sitzbereichen und Infrarotheizung und bildet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien. Im Kaufpreis ist ein privater PKW-Stellplatz enthalten.

m² - m² 98 3 2

Ref. 26037 • Preis € 3.350.000 • Tel 0034 / 971 695 255



PALMA-PORTIXOL Kernsaniertes Luxusapartment an der Strandpromenade



In bester Lage der Strandpromenade und nur wenige Gehminuten von Kathedrale und Palmas Altstadt entfernt, beeindruckt eine erst 2025 modernisierte Apartmentanlage. Sie bietet erstklassige Gemeinschaftseinrichtungen wie Sonnenterrassen, zwei Swimmingpools, Paddle-Platz, Kinderspielplatz und einen 24/7-Sicherheitsdienst. Sie hat einen direkten Zugang zur Promenade mit Restaurants und Bars sowie zum Strand. Zur angebotenen Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Die angebotene Wohnung hat eine Wohnfläche von 212 m². Sie zeichnet sich aus durch elegantes Design und höchsten Wohn-

komfort. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin öffnet sich über eine große, in der Wand ver-senk-bare Glasschiebefront zur Terrasse und bietet einen fantastischen Meerblick.

Weiter hat die Wohnung zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite, eine Ankleide, einen Wirtschafts-, Technik- und Abstellräume sowie ein Gäste-WC. Altstadt, Strand und Meer, was will man mehr?

m² - m² 212 2 2

Ref. 27181 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 425 016



SANTA PONSA Beeindruckendes Penthaus mit spektakulärem Meerblick



In begehrter Wohnlage mit sensationellem Blick auf die Bucht von Santa Ponsa und den beliebten Strand liegt diese moderne, gepflegte Wohnanlage, in der dieses vollständig und hochwertig sanierte Penthaus zum Verkauf steht. Die Wohnanlage verfügt über einen ansprechenden Gemeinschaftsbereich mit Swimmingpool. Das Penthaus ist über einen Aufzug zu erreichen. Das Herzstück des 317 m² großen Penthauses bildet der lichtdurchflutete und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten mit Blick auf das türkisfarbene Meer.

Die offene, moderne Küche ist mit Markengeräten ausgestattet. Vier

komfortable Schlafzimmer mit vier Bädern bieten ausreichend Platz für die große Familie. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende, weitläufige Terrasse mit verschiedenen Bereichen zum Entspannen und Genießen – von der stilvollen Lounge über den großzügigen Barbecue-Bereich bis hin zum privaten Jacuzzi.

Und natürlich gibt es auch von hier einen sensationellen Blick auf Strand und Meer. Zwei PKW-Stellplätze sind angemietet.

m² - m² 317 4 4

Ref. 27465 • Preis € 2.790.000 • Tel 0034 / 971 695 255

BODEGA 65 - Die besondere Bodega mit Mallorca Geschichte

Ein wunderbares Weingut, dass durch Leidenschaft geprägt ist.



Thomas Wambsganss auf seinem Weingut



Ein Wein ist immer ein Abbild der Gegend, in der er wächst



Wein in Steingutkrügen - ästhetisch und funktionell

Moderne Weintradition in Cas Canar – Die Bodega 65
Mitten im kleinen mallorquinischen Dorf Cas Canar verbindet die Bodega 65 auf beeindruckende Weise regionale Weintradition mit modernem Bio-Weinbau. Wo einst eine Schuhfabrik stand, entsteht heute unter der Leitung von Thomas Wambsganss Wein höchster Qualität – nachhaltig, innovativ und mit viel Leidenschaft.

Wambsganss stammt aus einer traditionsreichen Winzerfamilie in der Pfalz und ist seit 2004 auf Mallorca aktiv. Bereits bei Castell Miquel und später auf dem Weingut Mandia Vell setzte er neue Maßstäbe – insbesondere bei der Eleganz und Struktur von Weiß- und Roséweinen.

Bekannt wurde er auch durch seine unverwechselbaren Steingutkrüge: lichtundurchlässig, ästhetisch und funktional – ein Markenzeichen seiner Weine.

Auf Bodega 65 bewirtschaftet Wambsganss gemeinsam mit seinem Team 14 Hektar Rebfläche im Inselinneren und Osten Mallorcas. Rund 35.000 Flaschen Wein entstehen jährlich – vom Rebschnitt bis zur Abfüllung liegt alles in seiner Hand.

Produziert werden ein reinsortiger Chardonnay, ein eleganter Sauvignon Blanc sowie die Cuvée Dos, eine Weißweinkomposition mit außergewöhnlichem Charakter.

Ergänzt wird das Sortiment durch einen Rosé und die Cuvée Uno – ein spannender, teilweise als Orange Wine vergorener Tropfen aus drei mallorquinischen Rebsorten.

Ein besonderer „tierischer“ Akzent: Ein Riesenschneider namens „Riesling“ gehört fest zum Team und sorgt für gute Stimmung im Weingut.

„Qualität wächst im Weinberg.
Im Keller geht es darum, die
geerntete Qualität zu erhalten.“

Thomas Wambsganss

Bodega 65 steht für eine neue Generation mallorquinischer Weinkultur – tief verwurzelt in der Tradition, aber mit dem Blick fest in die Zukunft gerichtet.

Thomas Wambsganss
Gerente | Betriebsleiter
+34 674 300 403
thomas.wambsganss@bodega65.com

Silke Lebelt
+34 650 422 143
silke.lebelt@bodega65.com

Cami Sencelles - Pina (MA-3140), km 1,9 | 07140 Sencelles | Mallorca

SENCELLES
BODEGA
65

MONTIMARE - Ein mediterraner Aperitivo aus dem Herzen Mallorcas

Montimare stammt aus Sineu, im Herzen Mallorcas, und verbindet lokale Zutaten mit einer zeitgemäßen Interpretation des mediterranen Aperitivos. Die ursprüngliche Mallorca Edition wird aus Bio-Orangen und -Zitronen, mallorquinischen Mandeln und mediterranen Kräutern hergestellt.

Das Ergebnis ist ein frischer, aromatischer Likör, der eigens für den Spritz entwickelt wurde. Hinter Montimare steht Pieter-Jan Pattyn, ein belgischer Chocolatier und Destillateur, dessen beruflicher Weg von der Schokoladenherstellung in Nicaragua bis zur Kreation von „The Drunken Horse Gin“ führte. Nachdem er sich auf Mallorca niedergelassen hatte, widmete er sich über ein Jahr lang der Entwicklung und Verfeinerung der Rezeptur. Gemeinsam mit dem Mallorquiner Nicolas Chornet-Barceló nahm Montimare schließlich Gestalt an. Die Mallorca Edition steht für unkomplizierten Genuss: Mit Schaumwein und Sodawasser auf Eis in einem großen Weinglas serviert, wird daraus der **Montimare Spritz**. Leicht und erfrischend passt er zum Aperitivo, zu einem ausgedehnten Mittagessen oder zu einem Abend mit Freunden. Ergänzt wird die Kollektion durch Montimare Hibiscus, die leuchtend pinke Variante. Mit seinem blumigeren Charakter vereint er Hibiskus und Lavendel mit Orangen und Zitronen und bildet die Grundlage für den Hibiscus Sour, der in einem niedrigen Glas auf Eis serviert wird.

Die Flaschen sind ebenso unverwechselbar wie die Drinks selbst. Der visuelle Auftritt von Montimare entstand in Zusammenarbeit mit Stick No Bills® und greift die farbenfrohe Welt historischer Reiseplakate aus dem Mittelmeerraum auf. Die Galerie von Stick No Bills® in Palma befindet sich in der historischen Druckerei Imprenta Nueva Balear, neben El Corte Inglés an den Avenidas.



Montimare Mallorca Edition und Hibiscus

Heute können Besucher Montimare in der Carrer Es Fossar 20 in Sineu entdecken.

Verkostungen und Workshops geben Einblicke in die Herstellung des Likörs. Gäste können ihre eigene Mischung kreieren und anschließend einen nahe gelegenen, biozertifizierten Garten besuchen, um mehr über die Zutaten zu erfahren. Zum Abschluss genießen sie einen Montimare Spritz mit Blick über die Ebene Pla de Mallorca.

Montimare ist außerdem im eigenen Onlineshop, bei ausgewählten Händlern wie Can Gourmet in Palma sowie in Lokalen wie dem Terreno Club erhältlich.

UNSERE ERLEBNISSE



MONTIMARE WORKSHOP (KREIERE DEINE EIGENE MISCHUNG)

Kreiere deine eigene Mischung in unserer Destillerie in Sineu. Entdecke unsere pflanzlichen Zutaten, aromatischen Kräuter und mediterranen Zitrusfrüchte und stelle deine eigene 10-cl-Flasche Montimare her.

30 €
Ca. 1,5 Stunden



MONTIMARE WORKSHOP + BESUCH IM BIOGARTEN

Genieße nach dem Workshop in Sineu eine Führung durch einen Biogarten und entdecke die Zutaten von Montimare. Entspanne anschließend in unserer Gartenlounge mit Panoramablick.

30 €
+25 €*
Ca. 3 Stunden



MONTIMARE WORKSHOP + GARTENBESUCH + TAPAS

Ergänze deinen Besuch mit einer Auswahl an Tapas aus regionalen Zutaten, damit du nicht hungrig nach Hause gehst.

30 €
+40 €*
Ca. 3,5 Stunden



MONTIMARE COCKTAIL- WORKSHOP

Lerne, eine Auswahl unserer Signature-Cocktails mit Montimare zu mixen.

30 €
Ca. 1,5 Stunden

KONTAKT

Pieter Jan
+34 674 88 01 61
pj@montimaremallorca.es
Es Fossar 20 | 07510 Sineu

Onlineshop
www.montimaremallorca.es





Mehr Meer und mehr Intimität geht nicht: Dieses exklusive Penthaus krönt ein Haus mit nur drei Wohnungen in erster Meereslinie von Cas Catalá zwischen Bendinat und Palma – eine der begehrtesten Wohnlagen der Insel. Das Haus bietet einen mediterran angelegten Gemeinschaftsgarten und einen direkten Zugang zu einem kleinen, ruhigen Strand, der fast ausschließlich von den Anwohnern genutzt wird – ein privates Paradies, um das Meer, den Strand und die Sonne genießen zu können. Es ist ein Privileg, hier leben und wohnen zu dürfen.

Das exklusive Penthaus hat eine Größe von 155 m², die sich aufteilen in ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie vier Schlaf-

zimmer und zwei Bäder. Die Terrasse ist windgeschützt und teilweise überdacht, so dass sie nahezu ganzjährig genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehören eine private, geschlossene Garage sowie ein PKW-Stellplatz. Und hier noch ein besonderer Tipp: Direkt benachbart liegt das 5-Sterne-Hotel Maricel und luxuriösem SPA-Bereich und exzellentem Restaurant. Auf gute Nachbarschaft!

m² - m² 155 4 2

Ref. 26051 • Preis € 2.650.000 • Tel 0034 / 971 695 255



Exklusiv



Dieses außergewöhnliche Luxus-Apartment liegt in einer modernen Residenz in erster Meereslinie auf der begehrten Halbinsel „La Mola“. Die Residenz im modernen-mediterranen Baustil hat in sechs Gebäuden 26 Wohnungen, einen großzügigen Gemeinschaftspool mit Sonnenterrassen aus Holz sowie einen direkten Meerzugang. La Mola zählt zu den besten Wohnlagen im Südwesten Mallorcas. Umgeben von eleganten Villen und kleinen Residenzen verbindet die Lage Ruhe und Privatsphäre mit der Nähe zum lebendigen Hafen von Port Andratx.

Das angebotene Apartment mit 226 m² mit exklusiver Ausstattung

erstreckt sich über die gesamte erste Etage und beeindruckt mit mehr als 100 m² Terrassenfläche sowie einem durchdachten, lichtdurchfluteten Raumkonzept.

Es gibt ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Wirtschafts- und Abstellraum und drei Schlafzimmer mit Bädern en Suite sowie eine Gästetoilette. Von allen Wohn- und Schlafräumen sowie den Außenflächen kann man einen ungehinderten Blick aufs Meer genießen.

m² - m² 226 3 3

Ref. 27472 • Preis € 2.550.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PALMA

Penthaus in 1. Meereslinie mit herrlichem Hafenblick



Soeben wurde Palmas Flaniermeile, der Paseo Marítimo, nach umfangreichen, mehrjährigen Umbauarbeiten der Öffentlichkeit übergeben und ist wieder ein beliebter Anziehungspunkt für Einheimische und Gäste der Metropole. Die wichtigsten Sehenswürdigkeiten, kulturelle Einrichtungen, Shopping-Möglichkeiten, Bars, Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Hier steht das gepflegte Apartmenthaus, in dem die Atico-Wohnung (Fahrstuhl von der Tiefgarage bis zur Wohnebene) zum Verkauf steht.

Das Penthaus hat eine Wohnfläche von 244 m², die sich wie folgt aufteilen: Zunächst gibt es ein großes Wohn- und Esszimmer mit

integrierter Küche und Zugang zu einer großen, überdachten Terrasse, von der man einen fantastischen Blick auf den Hafen und die Bucht von Palma hat. Weiter gibt es vier Schlafzimmer mit Bädern en Suite, ein Arbeitszimmer und einen Wirtschaftsraum sowie eine Gästetoilette. Zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sind im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist komfortabel ausgestattet und wendet sich an Interessenten, die das urbane Wohnen lieben.

m² - m² 266 4 4

Ref. 20444 • Preis € 2.290.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PORTALS NOUS

Komfortables Apartment mit Hafen- und Meerblick



In begehrter Wohnlage oberhalb des beliebten Hafens Puerto Portals liegt diese anspruchsvolle Residenz, von der man einen direkten Zugang zum Hafen mit seiner Promenade mit Boutiquen, Bars und Restaurants hat. In wenigen Autominuten erreicht man den Königlichen Golfplatz von Bendinat, internationale Schulen und die Metropole Palma. Die Residenz ist eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit Rasenflächen, Terrassen und großer Swimmingpool-Anlage. Auf dem Grundstück gibt es private PKW-Stellplätze, die den einzelnen Wohnungen zugewiesen sind.

Das umfassend renovierte Apartment hat eine Wohnfläche von 108

m² und verfügt über ein helles Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und zwei großzügige Bäder, eines davon en Suite. Die einladende, überdachte Terrasse misst 30 m² (!) und bietet einen fantastischen Blick auf das Meer, den Hafen und die Garten- und Pool-Bereiche der Residenz.

Das Apartment ist komfortabel ausgestattet, u.a. mit einer Klimaanlage mit Kühl- und Heizfunktion. Lage, Blick, Größe und Ausstattung machen dieses Apartment zu einer attraktiven Investition.

m² - m² 108 2 2

Ref. 27340 • Preis € 1.680.000 • Tel 0034 / 971 695 255



ILLETAS Elegantes Apartment mit wunderschöner Aussicht



 Am Küstenstreifen zwischen Palma und Santa Pon-
sa liegt der beliebte Ort Illetas. Hier beeindruckt
eine charmante, moderne Apartmentresidenz., in
der die angebotene Wohnung liegt. Zu ihr gehört ein
PKW-Außenstellplatz, der sich unmittelbar neben einer benachbar-
ten Residenz befindet und bequem erreichbar ist. Von dieser Anlage
aus führt zudem ein direkter Zugang zum Strand, so dass das Meer
in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Das hell und modern einge-
richtete Apartment überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung.

Das Apartment hat eine Wohnfläche von 92 m². Es wurde 2025 mit
hochwertigen Materialien und bester Ausführung modernisiert und



ist damit in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung ist anspre-
chend möbliert und dekoriert. Große Fensterflächen sorgen für viel
Tageslicht.

Die Wohnung hat ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, 2
Schlafzimmer, 2 Bäder und eine 14 m² große Sonnenterrasse, die
mit Markisen ausgestattet ist und einen beeindruckenden Meer- und
Panoramablick bietet. Eine hoch interessante Investition.

m² - m² 92 2 2
Ref. 27251 • Preis € 1.295.000 • Tel 0034 / 971 695 255



CALA D'OR Stilvolle Wohnung mit Blick auf den Yachthafen



 In privilegierter Lage direkt am Yachthafen von Cala
d'Or liegt diese charmante Residenz im ibizenkischen
Baustil. Die gepflegte Residenz hat einladende Ge-
meinschaftsterrassen mit einem einladenden Swim-
mingpool und einen ansprechend gestalteten mediterranen Garten.
Der Hafen von Cala d'Or gilt als einer der attraktivsten Yachthäfen
an Mallorcas Südostküste und verbindet nautisches Flair mit einem
gepflegten, internationalen Ambiente. Entlang der Marina befinden
sich stilvolle Restaurants, charmante Cafés und ansprechende Bou-
tiques.

Die Wohnung im zweiten Obergeschoss und wurde kürzlich umfas-



send renoviert (neue Fußböden, doppelt verglaste Fenster sowie Kli-
maanlage in allen Räumen). Sie hat eine Wohnfläche von 89 m², die
sich aufteilen in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener
Küche, zwei komfortable Doppelschlafzimmer sowie zwei moderne
Badezimmer.

Zusätzlich gibt es eine 10 m² große, teilweise überdachte Terrasse,
die wie eine private Aussichtslounge einen unvergleichlichen Blick
auf das mediterrane Leben im Yachthafen gewährt.

m² - m² 89 2 2
Ref. 27259 • Preis € 517.500 • Tel 0034 / 971 163 400



CALA MAYOR

Großzügige Neubauresidenz vor den Toren Palmas



 In privilegierter Lage von Cala Mayor und dicht vor den Toren Palmas entsteht derzeit eine attraktive und innovative Neubauresidenz mit nur sechs Wohnungen. Die Residenz ist eingebettet in einen mediterranen Garten mit grünen Rasenflächen, Büschen und Bäumen – ein edler, privater Rückzugsort. Weiter gibt es dort Gemeinschaftsterrassen mit einem stilvollen Swimmingpool.

Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz mit einem Abstellraum. Die Tiefgarage und die Wohnebenen sind mit einem Fahrstuhl verbunden.

Die Wohn-/Nutzflächen liegen zwischen 178 und 226 m², die sich

aufteilen in ein offen gestaltetes Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche mit hochwertigen Markengeräten, die Mastersuite mit Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen, und Terrassen.

Die Erdgeschoss-Apartments verfügen über großzügige Terrassen und Gärten, die Wohnung im Obergeschoss über überdachte und freie Terrassen.

Die exklusiven Penthäuser schließlich haben geräumige Panoramaterrassen mit schönem Meerblick.

 -  128 - 226  3  2

Ref. 27666 • Preis ab € 2.800.000 • Tel 0034 / 971 425 016





LLUCMAJOR Repräsentatives Anwesen mit Reitanlage und 22 Luxussuiten



Dieses eindrucksvolle, repräsentative Anwesen hat ein 32 ha großes Grundstück und bietet einen fantastischen Blick auf das Tramuntana-Gebirge.

Das Anwesen vereint Luxus, Komfort und vielfältige private oder gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es als private Residenz und Rückzugsort oder als Hotelbetrieb mit Reiterhof. Die parkartig angelegten Außenbereiche mit Weinreben, Mandel- und Orangenbäumen bieten großzügige überdachte und freie Terrassen, einen Swimmingpool, einen Whirlpool und ein Restaurant.

Highlight ist eine Reitanlage mit Platz für 50 Pferde in 5 U-förmigen Boden mit je 10 Boxen, zwei Sattelkammern, zwei Dressur-

plätzen, einem Springplatz sowie einer Reithalle.

Das Anwesen hat sechs Gebäude mit insgesamt 22 Luxussuiten, jeweils mit privatem Garten und Terrasse sowie insgesamt 25 Badezimmer.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 2.400 m². Die bebaute Fläche der Reitanlage beträgt 5.000 m², ergänzt durch zwei Versorgungshallen von je 600 m².

Die Ausstattung mit Fußbodenheizung, Klimaanlage und Solar entspricht besten Standards. Ein hervorragendes Investment.

m² 320.000 m² 7.845 22 25

Ref. 27071 • Preis € 25.000.000 • Tel 0034 / 971 163 400





CAPDELLA Großzügiges Anwesen in idyllischer Umgebung



 Auf einem 16.000 m² großen Grundstück und ruhiger, leicht erhöhter Lage am Ortsrand von Capdella liegt dieses eindrucksvolle Anwesen mit einem Landhaus, das den Charme eines traditionellen Gutshauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. Bemerkenswert sind schon die Außenanlagen mit Rasenflächen und mediterranen Pflanzen sowie mit großzügigen überdachten und freien Terrassen, Swimmingpool, Poolhaus mit Außenküche, Essbereich, Sauna und Badezimmer. Ein Carport für zwei Fahrzeuge runden das Angebot im Außenbereich ab.

Die bebaute Fläche des Landhauses beträgt 360 m². Mehrere um einen Innenhof angeordnete Gebäudeteile schaffen eine besondere

Wohnatmosphäre mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereichen. Das Landhaus verfügt über den Eingangsbereich, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleide, zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern, Büro, Wirtschaftsraum und Gästetoilette.

Ein besonderes Ambiente entsteht durch handverlegte Stein- und Marmorböden, ein historisches Holztor und ein Kreuzgratgewölbe. Ein Highlight.

 16.000  360  3  4

Ref. 27468 • Preis € 6.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255



LLUCMAJOR Spektakuläres Landhaus mit Reitanlage



 Ein exklusives Paradies für Freunde des Reitsports steht in Llucmajor zum Verkauf. Es hat 60.000 m² und besteht aus einem außergewöhnlichen Landhaus, das umgeben ist von überdachten und freien Terrassen, einer Poolterrasse mit einem 22 m x 4 m langen Infinity-Pool sowie einem Chill-Out-Bereich zum Entspannen, Sonnen und Genießen. Weiter gibt es den Pferdesport-Bereich mit einem offenen Stall, drei großzügigen Wechselweiden, einem weitläufigen Paddock sowie einem professionellen Sandplatz (30 m x 70 m) und einem Roundpan (20 m Durchmesser).

Das Landhaus mit Garage hat eine Wohnfläche von 605 m². Im Erd-

geschoss gibt es den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin sowie hohen Decken. In einem separaten Flügel befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein Bad. Weiter gibt es eine Garderobe und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss liegt die Mastersuite mit Ankleide, Bad und privater Terrasse. Das Landhaus wurde mit besten Materialien und moderner Haustechnik erstellt und ist ein Refugium für Freunde des Pferdesports mit Naturverbundenheit.

 61.890  605  3  2

Ref. 26988 • Preis € 6.300.000 • Tel 0034 / 971 163 400



PORRERES

Exklusives Landgut mit Weinberg und Olivenhain



Dieses exklusive Landgut mit 63.299 m² prägt sich wunderbar in das authentische Landschaftsbild zwischen Felanitx und Porreres ein, denn es hat einen eigenen Olivenhain mit ca. 1.300 Olivenbäumen und einen eindrucksvollen Weinberg mit 5.100 Reben. Die Außenbereiche punkten weiter mit überdachten und freien Terrassen, schattigen Plätzen unter alten Bäumen, einem Lagerfeuerplatz und einer Boule-Bahn. Der Poolbereich überzeugt durch einen 5 x 15 m großen, beheizbaren Pool, Dusche, Erdsauna, Whirlpool und Poolhaus mit Schlafzimmer und Außenküche.

Das Gebäudeensemble besteht aus Haupthaus, Weinkeller für

bis zu 1.000 Flaschen, Casita, Gewächshaus sowie einem historischen Wachturm aus dem 15. Jahrhundert. Die Wohnfläche des Haupthauses beträgt 350 m² und hat im Erdgeschoss einen Wohn- und Essbereich, eine offene Küche drei Schlafzimmer-Suiten Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss liegt die Master-Suite mit Bad und Balkon. Die Innenarchitektur verbindet traditionelle Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Eine seltene Premium-Immobilie.

m² 63.299 m² 350 5 5

Ref. 27208 • Preis € 4.950.000 • Tel 0034 / 971 163 400



Exklusiv

ALGAIDA

Imposante Neubaufinca mit historischem Charme



Auf einem 14.383 m² großen, ebenen Grundstück bei Algaida am Fuße des Puig de Randa liegt diese im traditionellen Herrenhausstil neu erbaute Natursteinfinca, die eine überzeugende Verbindung von mallorquinischer Architektur mit neuen technologischen Lösungen darstellt. Die Außenbereiche beeindrucken mit einladende Terrassenbereiche mit fantastischer Aussicht, einem beheizbaren Salzwasser-Swimmingpool sowie einer mediterranen Bepflanzung mit Zypressen, Mandelbäumen und Buschwerk, das zu verschiedenen Jahreszeiten blüht.

Die Wohnfläche beträgt 280 m². Im Erdgeschoss befinden das

das Wohn-/Esszimmer mit Küche sowie ein Schlafzimmer mit Bad und vorgelagerter Terrasse. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafzimmer mit Bädern. Das Masterschlafzimmer mit Bad hat einen Zugang zur Dachterrasse, ebenfalls mit Königsblick. Weiter gibt es ein Untergeschoss mit Tiefgarage, Technikräumen und Bereichen, die für den Einbau von Fitness- und Sauna vorbereitet ist. Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien sowie beste Handwerkskunst machen dieses Landhaus zu einem Gesamtkunstwerk.

m² 14.383 m² 280 4 5

Ref. 27448 • Preis € 4.780.000 • Tel 0034 / 971 163 400



PETRA Tradition trifft Eleganz – hochwertige Neubaufinca



 Auf einem 32,132 m² großen Grundstück in erhöhter Lage in der Nähe des Dorfes Petra wird zur Zeit dieses wunderschöne Landhaus mit herrlichem Blick auf den Puig de Bonany errichtet. Es verbindet traditionellen Charme mit zeitgemäßer Architektur in einer einzigartigen Lage. Auf dem Naturgrundstück stehen Pinien, Johanniskraut- und Olivenbäume. Die Außenbereiche der vollständig mit typischen Natursteinmauern eingefriedeten Grundstücks überzeugen mit einer großzügigen Pergola-Terrasse, einem 35 m²-Infinity-Pool und einer Garage für 2 PKW. Die Wohnfläche beträgt 553 m², die sich über zwei in L-Form



angelegten Gebäude verteilt. Im Haupthaus liegen der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, die Mastersuite mit Ankleide, Kamin und Bad sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Im Seitenflügel gibt es ein Studio und weitere Räume, die sich gut für einen Wellnessbereich eignen. Das Landhaus wird höchst komfortabel ausgestattet (Aerothermal-System, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Smart-Home-System, Starlink-Internet, Natursteinelemente und Holzbalkendecken).

m² 32.132 m² 553 4 4

Ref. 27084 • Preis € 3.850.000 • Tel 0034 / 971 163 400



ANDRATX Traumhafte Finca mit Meerblick in idyllischer Lage



 Auf einem 62507 m² großen Naturgrundstück an den sanften Hängen des Tramuntana-Gebirges liegt diese im traditionellen Stil (Herrenhaus-Architektur, Holzbalkendecken, Kamin und Holzofen) erbaute Landhaus mit separatem Gästehaus. Die Außenbereiche sind geprägt von großzügigen überdachten und freien Terrassen, einem Swimmingpool, Barbecue-Bereich mit Holzofen, Kinder-Spielhaus, zahlreichen Oliven- und Obstbäumen und einem Carport für mehrere PKW. Zusätzlich gibt es etwa 10 weitere PKW-Stellplätze. Die Wohnfläche beträgt 432 m². Im Haupthaus gibt es die Ein-



gangshalle, ein Wohn- und Esszimmer, eine Küche mit Essecke, einen Wirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie eine überdachte Terrasse. Das Gästehaus verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Bad und eine Küche. Das Gebäudeensemble ist sehr komfortabel ausgestattet. Von vielen Plätzen von Haus und Grundstück hat man einen fantastischen Blick auf die Berge und das Meer. Ein Objekt mit viel Klasse und Charme.

m² 62.507 m² 432 5 3

Ref. 25945 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971671 250


BINISSALEM Neubaufinca mit Weinfeld und Panoramablick


Im Weinbaugebiet zwischen Binissalem und Sencelles steht diese neu gebaute Finca auf einem 14.206 m² großen Grundstück mit eigenem Weinfeld rund um das Gebäudeensemble, das aus dem Haupthaus und einem Gästehaus besteht. Das Anwesen ist durch traditionelle Trockensteinmauern begrenzt. Ein alter Olivenbaum am Eingang begrüßt Bewohner und Gäste. Die Finca hat einladende Terrassen und einen Swimmingpool. Der Panoramablick erstreckt sich über die eigenen Reben bis zur Tramuntana und zur historischen Dorfkirche.

Die Finca hat eine Gesamtwohnfläche von 332 m². Das Haupthaus hat ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit beachtlicher Raum-

höhe, Galerie und moderner Gestaltung mit großen Fensterfronten, sichtbaren Holzbalken und einer traditionellen Natursteinwand mit Kamin. Die offene Designerküche mit Miele-Geräten, großer Kochinsel und einer stilvollen Vintothek unter der Treppe erfüllt höchste Ansprüche. Die Finca hat 4 Schlafzimmer und 4 Bäder.

Das Anwesen verbindet mallorquinische Authentizität mit moderner Architektur.

m² 14.206 m² 332 4 4

Ref. 27136 • Preis € 3.550.000 • Tel 0034 / 971 163 400


PORTOCOLOM Modernes Landhaus mit spektakulärem Meerblick


Auf einem 15.883 m² großen Naturgrundstück wurde soeben dieses Landhaus mit spektakulärem Meerblick fertiggestellt. Es vereint moderne Architektur mit klaren Linien und Natursteinakzenten, hochwertige Materialien und mediterrane Eleganz zu perfekter Harmonie. Das Landhaus mit Doppelgarage hat großzügige Terrassenbereiche und einen 62 m² großen Swimmingpool. Das alles ist eingebettet in eine Naturlandschaft mit Mandel- und Olivenbäumen, Johannisbrotbäumen und Klee gras und lädt zum Entspannen ein.

Das Landhaus hat eine Wohnfläche von 302 m². Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin beeindruckt durch Großzügigkeit und



Tageslicht. Die integrierte Küche ist hochwertig und modern ausgestattet. Über dem Wohnzimmer gibt es eine Galerie, die als Lounge oder Büro dienen könnte. Im rechten Flügel des Hauses liegen die Mastersuite mit Bad und Ankleide sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern. Alle Schlafzimmer haben Zugang zum Garten.

Zusätzlich gibt es eine Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Bad und einem weiteren Raum.

m² 15.883 m² 302 4 4

Ref. 27142 • Preis € 3.500.000 • Tel 0034 / 971 163 400



SANT ELM

Ländliches Anwesen in traumhafter Lage



Die charmante Finca steht auf einem 18.191 m² großen Kulturgrundstück in der Gebirgslandschaft der Tramuntana zwischen S'Arraco und Sant Elm. Die Umgebung ist geprägt von ländlichen, teilweise noch bewirtschafteten Anwesen, dem Naturpark der Insel „Dragonera“, unberührten Stränden und versteckten Buchten mit kristallklarem Wasser. Bis Port Andratx sind es nur wenige Autominuten. Die Finca hat einladende überdachte und freie Terrassen mit Barbecue-Bereich, in die ein Swimmingpool eingebettet ist, einen Carport und einen eigenen Brunnen.

Die Finca hat eine Wohnfläche von 393 m². Der Hauptwohnbe-



reich liegt im 1. OG und hat ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss liegt der Gästebereich mit einer Gästewohnung (Wohnzimmer mit offener Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer) und einem Gästestudio (Wohnzimmer, Kitchenette, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer). Weiter gibt es Abstell- und Technikräume.

Die Finca ist komfortabel eingerichtet, u.a. mit Fußbodenheizung.

m² 18.191 m² 392 5 4

Ref. 20614 • Preis € 2.900.000 • Tel 0034 / 971 671 250



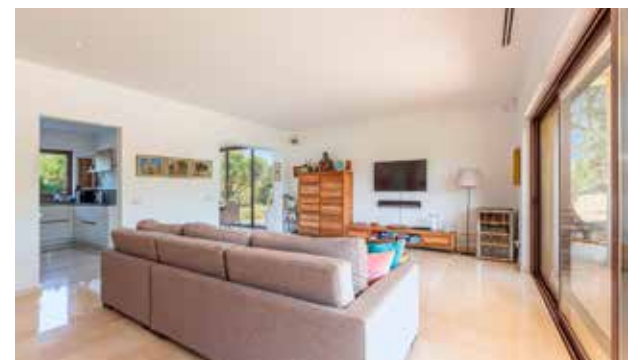
S'ARANJASSA

Komfortable Familienvilla in idyllischer Umgebung



Auf einem 7.814 m² großen Parkgarten-Grundstück steht diese gepflegte Villa im Finca-Stil, die mediterranen Charme und modernem Wohnkomfort verbindet. Das liebevoll angelegte Grundstück bietet weitläufige, sattgrüne Rasenflächen, mediterranen Baumbestand und zahlreiche Terrassen und freie Flächen zum Entspannen. Mittelpunkt des Außenbereichs ist der großzügige Pool mit Außendusche, der von Terrassen und überdachten Sitzbereichen umgeben ist. Alles bietet ein Höchstmaß von Privatheit.

Die Villa hat eine Wohnfläche über zwei Etagen von 360 m². Im Erdgeschoss liegen der Eingangsbereich, das Wohnzimmer, das



Esszimmer, die halboffene Küche, zwei Schlafzimmer mit Bädern und mit Zugang zur Poolterrasse sowie ein separater Technikraum. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern sowie Terrassen.

Die Villa ist mit moderner Haustechnik (Fußbodenheizung, Klimaanlage, moderne Einbauküche) ausgestattet, aber auch nachhaltig durch die Solaranlage. Auf dem Grundstück gibt es einen eigenen Brunnen.

m² 7.814 m² 360 4 4

Ref. 27562 • Preis € 1.995.000 • Tel 0034 / 971 425 016



PORT ANDRATX - Hochwertig ausgestattete Villa in privilegierter Panoramalage

 1.587
  480
  4
  5
 Ref: M27506
 Miete p.M.: € 30.000



PORTALS NOUS - Elegante Villa nahe dem Luxus-Hafen Puerto Portals

 714
  280
  5
  4
 Ref: M12263
 Miete p.M.: € 14.900



CAMP DE MAR - Moderne Luxus-Villa in Strand- und Golfplatznähe

 810
  612
  5
  4
 Ref: M26980
 Miete p.M.: € 12.500



SANTA PONSÀ - Hochwertige Villa mit traumhaftem Blick in bester Wohnlage

 850
  252
  4
  4
 Ref: M10944
 Miete p.M.: € 15.000



COSTA DE LA CALMA - Elegante Neubauvilla mit hochwertiger Ausstattung

 848
  300
  4
  4
 Ref: M27473
 Miete p.M.: € 8.000

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM

SANTA PONSÀ: +34 971 695 255 | PALMA: +34 971 425 016 | PORT ANDRATX: +34 971 671 250 | SANTANYI: +34 971 163 400

N° de registre de ROAIB: GOIBE723315/2024



PORT ANDRATX - Mediterranes Luxus-Anwesen mit Meerzugang sowie Spa- und Fitness-Bereich
m² 1.864 m² 713 4 5 Ref: M12344 Miete p.M.: € 17.000



Oscar Chuctaya
Renta Agent | Port Andratx

Villen zur Saison- oder Langzeitmiete – eine Alternative zum Kauf

Manche Interessenten ziehen es vor, eine Immobilie lieber zu mieten als zu kaufen. Dafür gibt es viele vernünftige Gründe: Der eine will seine Liquidität nicht auf längere Zeit binden und mit seinem Kapital „arbeiten“. Der Andere hat schon ein Mallorca-Projekt gefunden und will während der Bauzeit ein „Zuhause“ haben und nicht in einem Hotel wohnen. Wieder andere haben im Alter ihre Mallorca-Immobilie verkauft, haben „ihr Feld bestellt“ und wollen jetzt lieber zur Miete wohnen. Und, und, und. Ich stelle Ihnen heute einige attraktive Immobilien aus unserem Mietbestand vor. **Interessiert? Sprechen Sie mit uns!**

Santa Ponsa +34 971 695 255 | Palma +34 971 425 016 | Port Andratx +34 971 671 250 | Santanyi +34 971 163 400
info@minkner.com | www.minkner.com



SANTA PONSA - Moderne Villa mit exklusiver Ausstattung in Hafennähe
m² 1.250 m² 315 6 6 Ref: M12244 Miete p.M.: € 11.500



SANTA PONSA - Sehr schöne Villa in begehrter Residenz am Golfplatz
m² 800 m² 252 5 5 Ref: M26797 Miete p.M.: € 6.900

MINKNER & BONITZ IMMOBILIEN | WWW.MINKNER.COM | INFO@MINKNER.COM

SANTA PONSA: +34 971 695 255 | PALMA: +34 971 425 016 | PORT ANDRATX: +34 971 671 250 | SANTANYI: +34 971 163 400

N° de registre de ROAIB: GOIBE723315/2024

CAFÉ MOZART MALLORCA

Der beliebte Treffpunkt Santa Ponsas seit Februar auch in Portals Nous



Café Mozart: Von Santa Ponsa nach Portals Nous Ein Stück österreichischer Kaffeehauskultur auf Mallorca

Seit 1999 gehört das Café Mozart zum gastronomischen Leben in Santa Ponsa. Was einst als klassisches Café begann, hat sich über die Jahre zu einem beliebten Treffpunkt für Einheimische, Residenten und Urlauber entwickelt. Frühstück, internationale Gerichte, hausgemachte Kuchen, Eis, Kaffee und Cocktails gehören zum vielseitigen Angebot. Nun schreibt das Café Mozart seine Erfolgsgeschichte an einem zweiten Standort weiter. In Portals Nous eröffnete im Februar 2026 der zweite Standort des Café Mozart nahe dem bekannten

Yachthafen Puerto Portals. Seitdem hat sich auch das neue Lokal schnell zu einem **beliebten Treffpunkt für Residenten, Urlauber und Stammgäste** entwickelt. Die großzügige Sonnenterrasse und das moderne, zugleich gemütliche Ambiente laden Gäste zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. *Ein großer öffentlicher Parkplatz in unmittelbarer Nähe sorgt zudem für eine komfortable Anreise.*

Auch kulinarisch bleibt das Konzept international: Auf der Frühstückskarte finden sich verschiedene Stilrichtungen – von Wiener und französischen Varianten bis hin zu mallorquinischen Spezialitäten. Dazu kommen Snacks, Kuchen, Kaffeespezialitäten und am Abend Cocktails und andere Drinks. Die Speisen- und Getränkekarte ist im Übrigen in beiden Cafés völlig identisch. Stammgäste



Veganes Frühstück für den gesundheitsbewussten Genießer



Kaiserschmarrn – eine traditionelle österreichische Nachspeise mit „Suchtgefahr“

CAFÉ MOZART - PORTALS NOUS

Das Erfolgskonzept hat sich am neuen Standort bereits voll etabliert



aus Santa Ponsa sollen bei einem Besuch in Portals schließlich nicht auf ihren Lieblingsdrink verzichten müssen.

Mit dem neuen Standort in Portals Nous verbindet sich die vertraute Gastfreundschaft des Hauses mit dem eleganten und internationalen Flair der Region. Damit bleibt das Motto des Café Mozart aktuell: ein Ort zum Ankommen, Genießen und Zusammensitzen – jetzt gleich an zwei Standorten im beliebten Südwesten Mallorcas.

► Täglich geöffnet – 365 Tage im Jahr !



Açaí & Guaraná Bowl – fruchtig, frisch und voller Energie für den Start in den Tag



Mojito Strawberry – ein Cocktaillklassiker mit frischen Zutaten

IMPRESSUM**Herausgeber:**

Minkner & Bonitz 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:

Walter Breidenbach

Grafikdesign:

Walter Breidenbach

Fotografie:

Constantin Rahmfeld

Anzeigen:

Irene Hallegger

Autoren:

Anna Tarragona
Alejandro Palomino
Andrin Vögeli
Anna Tarragona
Carlos Anglada
Daniel Gingerich
Daniel Pires
Dr. Manuel Stiff
Dr. Sabine Hellwege
Edith Minkner
Holger Fischer
Kinga Veréb
Lars Höhne
Lilo Geiger
Lutz Minkner
Marvin Bonitz
Oscar Chuctaya
Ralf Becker

Verantwortlich im Sinne

des Presserechts:

Edith Minkner, Lutz Minkner
Minkner & Bonitz 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 Rich-
tigkeit von Fremangaben,
Hinweisen und Preisen
sowie für eventuelle Druck-
fehler keine Haftung
übernommen werden.

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



Port d'Andratx
AMIGA
BOUTIQUE DE MODA

Follow me



Facebook

C./ des Saluet N° 1 - Local 11 | 07156 Port d'Andratx | +34 971 674 450

EINLADUNG

Das andere Mallorca - herausragende Landschaftsmalerei

Antonio Falcó



Ausstellung ohne Vernissage: 08.09.2026 – 31.12.2026

Galería Minkner | Mo-Fr: 10:00h - 18:30h

Avenida Rey Jaime I, 109 | 07180 Santa Ponsa



EINFACH BESSER LEBEN.



Neher Insektenschutz
Weinor Markisen
Roma Rolläden & ZipScreens
Ehret Alu-Klappläden
Solisysteme – Bioklimatische Pergola
Neher Multiraum – Terrassenverglasungen

C/. Mar Mediterraneo 61, Loc.1
Polígono Son Bugadelles
07180 Santa Ponsa
Tel. +34 971 698 081
info@netec-mosquiteras.com
www.netec-mosquiteras.com



INTERNET AUF MALLORCA

SO EINFACH & SO GÜNSTIG.



VERGESSEN SIE KABEL, GLASFASER ODER SATELLIT!

Router 230V einstecken - das war's auch schon.

- Wlan: WIFI 6
- Netzwerk: LTE / 5G
- Speed: max. 300 Mbit/s
- User: bis zu 64 Endgeräte
- Abdeckung: 250 m²
- Lieferung: 1 - 3 Werktage

TARIF < HOMESPOT FLAT > 49,90€ / Monat

Perfekt für Mallorca-Residenten

- Günstig: Sie zahlen einen monatlichen Festpreis
- Schnell: Internet mit bis zu 300 Mbit/s - für Surfen, Streaming und Arbeiten
- Einfach: Gerät auspacken, anschließen und direkt online gehen
- Verlässlich: Seit 28 Jahren Ihr deutscher Internetanbieter in Spanien
- Fair: Keine Mindestvertragslaufzeit - Sie können jederzeit kündigen

TARIF < HOMESPOT DIA > 9,90€ / Monat

Perfekt für Ferienimmobilien

- Günstig: Sie zahlen nur für die Nutzungstage (2,90€ / Tag) vor Ort - inkl. Kostenschutz mit max. 59,90€ pro Monat
- Schnell: Internet mit bis zu 300 Mbit/s - für Surfen, Streaming und Arbeiten
- Einfach: Gerät einstecken und direkt loslegen
- Verlässlich: Seit 28 Jahren Ihr deutscher Internetanbieter in Spanien
- Fair: Keine Mindestvertragslaufzeit - Sie können jederzeit kündigen

Kontakt: Esdomo Telecom S.L. | +34 919 700 500 | info@homespot.es | www.homespot.es