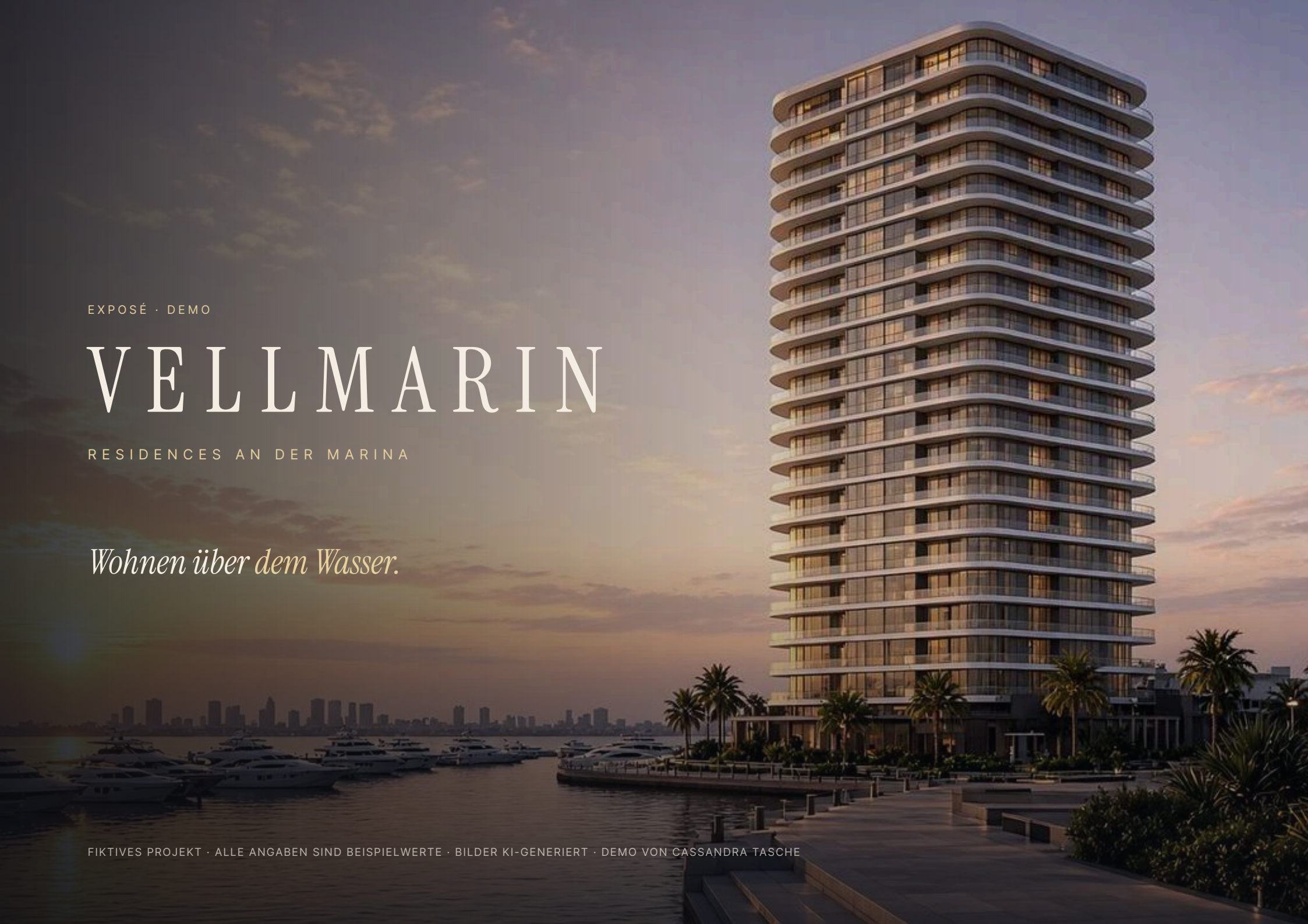


EXPOSÉ · DEMO

VELLMARIN

RESIDENCES AN DER MARINA

Wohnen über dem Wasser.

FIKTIVES PROJEKT · ALLE ANGABEN SIND BEISPIELWERTE · BILDER KI-GENERIERT · DEMO VON CASSANDRA TASCHE

DAS PROJEKT

Zwanzig Ebenen *über der Marina.*

Vellmarin steht an der Spitze eines alten Hafenbeckens. Jede Ebene ist ein kleines Stück zur Abendsonne gedreht, damit kein Salon den Sonnenuntergang verpasst. Unten liegen Lobby, Spa und der eigene Steg, oben ein Pool, dessen Kante dort endet, wo das Meer beginnt.

20
Ebenen

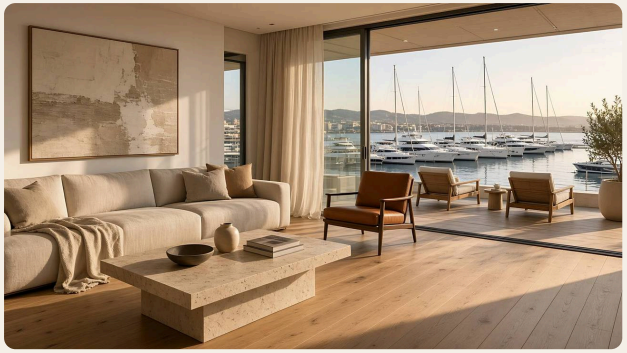
37
Residenzen in drei Typen

104–412
m² Wohnfläche

Q3 2029
geplante Fertigstellung



Drei Arten, *oben anzukommen.*



EBENEN 1 – 9

Loggia-Residenz

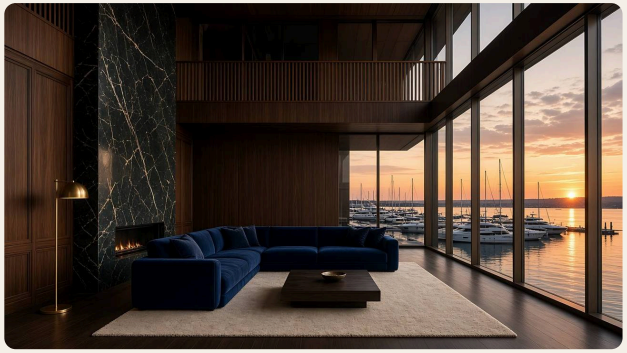
Zwei bis drei Zimmer in Eiche und Leinen, dazu eine Loggia, tief genug für einen Esstisch für acht.

KAUFPREIS
ab 1,07 Mio. €

PRO M²
ab 10.240 €

WOHNFLÄCHE
104 – 146 m²

VERFÜGBAR
8 von 18



EBENEN 10 – 17

Salon-Residenz

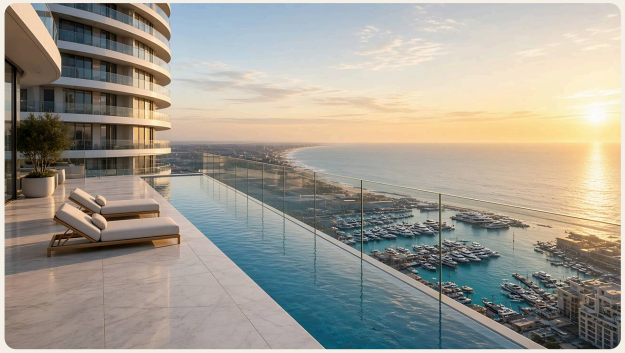
Drei bis vier Zimmer um einen Salon mit doppelter Raumhöhe.

KAUFPREIS
ab 2,09 Mio. €

PRO M²
ab 12.120 €

WOHNFLÄCHE
172 – 228 m²

VERFÜGBAR
10 von 16



EBENEN 18 – 20

Penthouse

Eine ganze Ebene, fünf Zimmer und eine Terrasse mit eigenem Pool über der Marina.

KAUFPREIS
ab 6,55 Mio. €

PRO M²
ab 16.400 €

WOHNFLÄCHE
399 – 412 m²

VERFÜGBAR
1 von 3

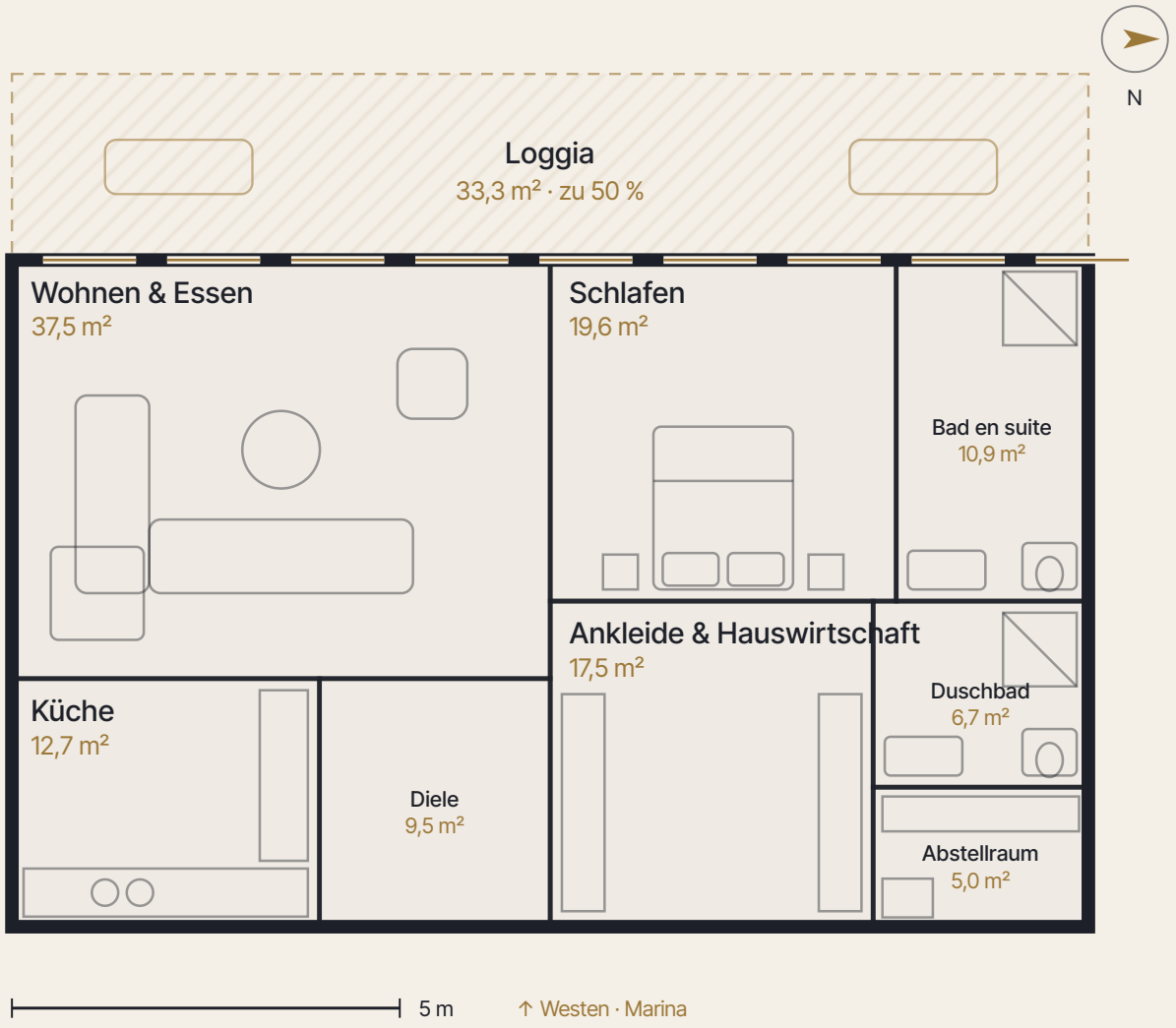
Alle 37 Residenzen

EBENE	RESIDENZ	ZI.	FLÄCHE	KAUFPREIS	€/M²	STATUS
20	Penthouse · Rundum	5	412 m²	7.250.000 €	17.600 €	frei
19	Penthouse · Rundum	5	405 m²	6.885.000 €	17.000 €	reserviert
18	Penthouse · Rundum	5	399 m²	–	–	verkauft
17	Salon · West · Marina	4	228 m²	3.275.000 €	14.360 €	frei
17	Salon · Ost · Altstadt	3	214 m²	2.890.000 €	13.500 €	frei
16	Salon · West · Marina	3	222 m²	3.145.000 €	14.170 €	frei
16	Salon · Ost · Altstadt	3	208 m²	2.770.000 €	13.320 €	frei
15	Salon · West · Marina	4	216 m²	3.015.000 €	13.960 €	frei
15	Salon · Ost · Altstadt	3	202 m²	2.650.000 €	13.120 €	reserviert
14	Salon · West · Marina	3	210 m²	2.885.000 €	13.740 €	frei
14	Salon · Ost · Altstadt	3	196 m²	–	–	verkauft
13	Salon · West · Marina	4	204 m²	2.760.000 €	13.530 €	reserviert
13	Salon · Ost · Altstadt	3	190 m²	2.415.000 €	12.710 €	frei
12	Salon · West · Marina	3	198 m²	2.635.000 €	13.310 €	frei
12	Salon · Ost · Altstadt	3	184 m²	–	–	verkauft
11	Salon · West · Marina	4	192 m²	–	–	verkauft
11	Salon · Ost · Altstadt	3	178 m²	2.195.000 €	12.330 €	frei
10	Salon · West · Marina	3	186 m²	2.400.000 €	12.900 €	frei
10	Salon · Ost · Altstadt	3	172 m²	–	–	verkauft
9	Loggia · West · Marina	2	146 m²	1.790.000 €	12.260 €	reserviert
9	Loggia · Ost · Altstadt	2	132 m²	1.520.000 €	11.520 €	frei
8	Loggia · West · Marina	3	143 m²	1.730.000 €	12.100 €	frei
8	Loggia · Ost · Altstadt	2	129 m²	–	–	verkauft
7	Loggia · West · Marina	3	139 m²	–	–	verkauft
7	Loggia · Ost · Altstadt	2	125 m²	1.400.000 €	11.200 €	reserviert
6	Loggia · West · Marina	2	136 m²	1.600.000 €	11.760 €	frei
6	Loggia · Ost · Altstadt	2	122 m²	–	–	verkauft
5	Loggia · West · Marina	3	132 m²	–	–	verkauft
5	Loggia · Ost · Altstadt	2	118 m²	1.285.000 €	10.890 €	frei
4	Loggia · West · Marina	3	129 m²	1.470.000 €	11.400 €	reserviert
4	Loggia · Ost · Altstadt	2	115 m²	1.235.000 €	10.740 €	frei
3	Loggia · West · Marina	2	125 m²	–	–	verkauft
3	Loggia · Ost · Altstadt	2	111 m²	–	–	verkauft
2	Loggia · West · Marina	3	122 m²	–	–	verkauft
2	Loggia · Ost · Altstadt	2	108 m²	1.125.000 €	10.420 €	frei
1	Loggia · West · Marina	3	118 m²	1.285.000 €	10.890 €	frei
1	Loggia · Ost · Altstadt	2	104 m²	1.065.000 €	10.240 €	frei

GRUNDRISS

Loggia-Residenz

Typ A · Ebene 6 West



Wohnen & Essen	37,5 m²
Küche	12,7 m²
Diele	9,5 m²
Schlafen	19,6 m²
Bad en suite	10,9 m²
Ankleide & Hauswirtschaft	17,5 m²
Duschbad	6,7 m²
Abstellraum	5,0 m²
Loggia (33,3 m², zu 50 %)	16,7 m²

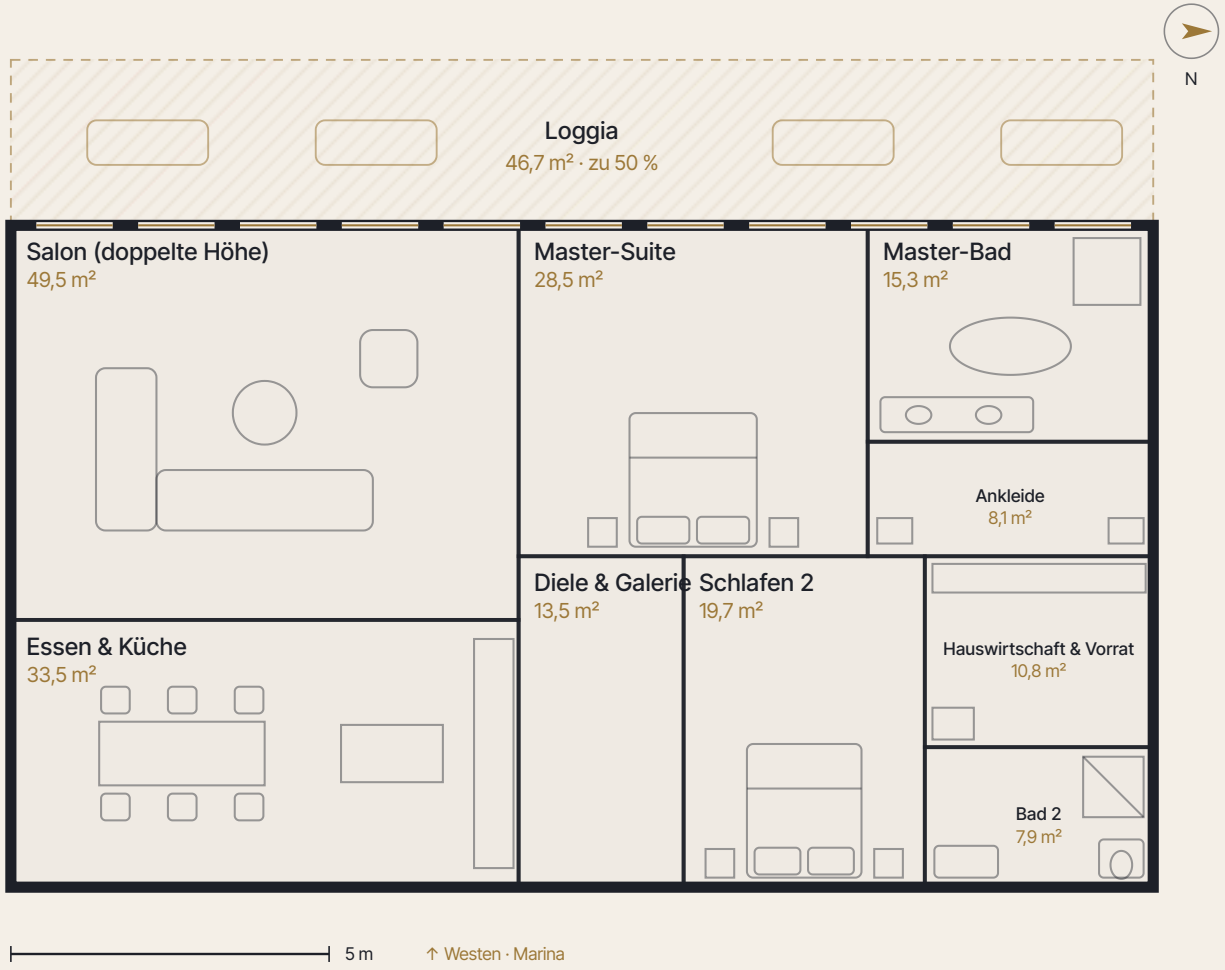
Wohnfläche ca. **136,1 m²**

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, Außenflächen anteilig. Beispielgrundriss eines fiktiven Projekts. Möblierung und Maße dienen der Darstellung.

GRUNDRISS

Salon-Residenz

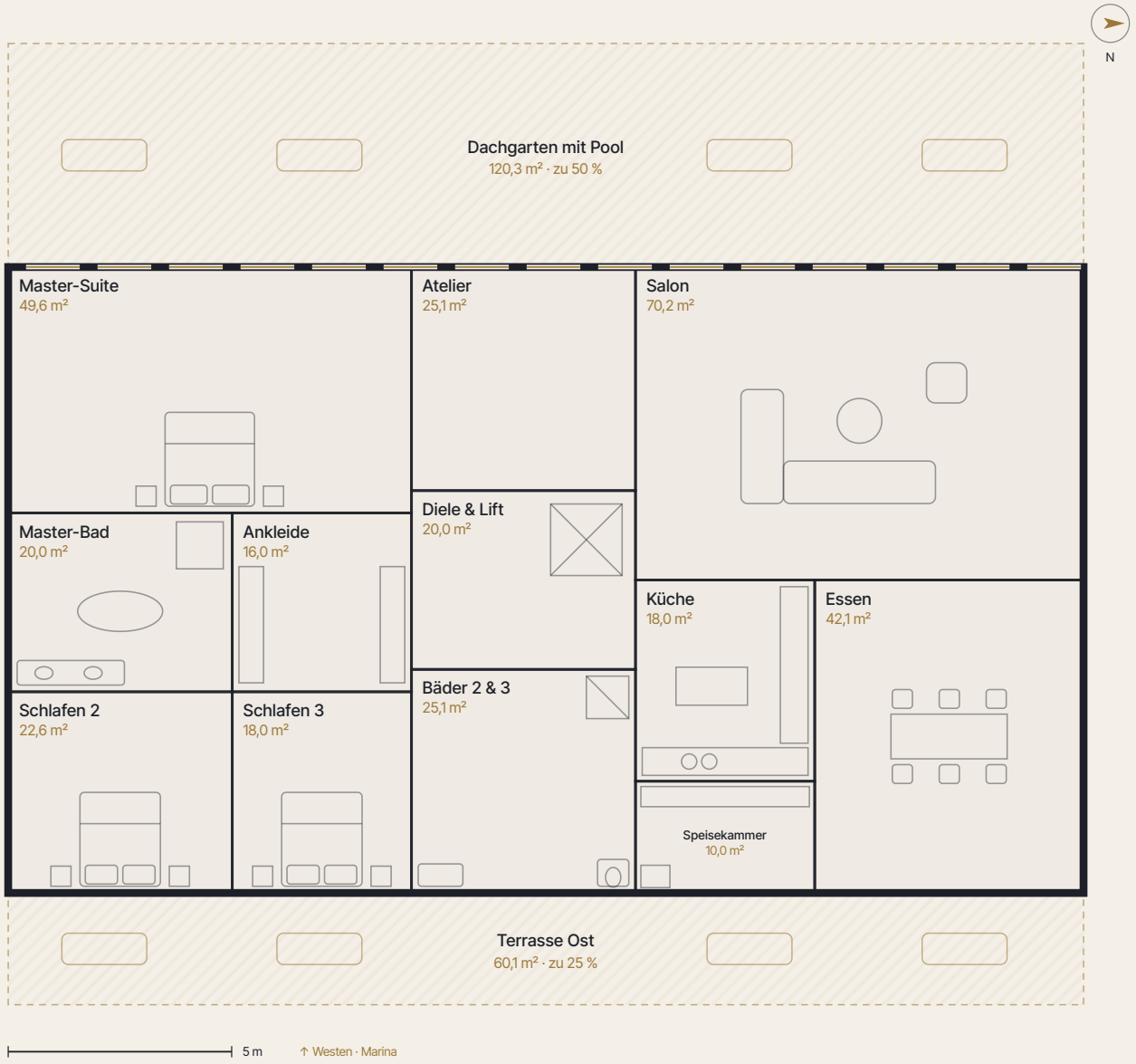
Typ B · Ebene 14 West



Salon (doppelte Höhe)	49,5 m²
Essen & Küche	33,5 m²
Master-Suite	28,5 m²
Master-Bad	15,3 m²
Ankleide	8,1 m²
Diele & Galerie	13,5 m²
Schlafen 2	19,7 m²
Hauswirtschaft & Vorrat	10,8 m²
Bad 2	7,9 m²
Loggia (46,7 m², zu 50 %)	23,4 m²

Wohnfläche ca. **210,2 m²**

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, Außenflächen anteilig. Beispielgrundriss eines fiktiven Projekts. Möblierung und Maße dienen der Darstellung.



GRUNDRISS

Penthouse

Typ C3 · Ebene 20

Master-Suite	49,6 m²
Atelier	25,1 m²
Salon	70,2 m²
Master-Bad	20,0 m²
Ankleide	16,0 m²
Diele & Lift	20,0 m²
Schlafen 2	22,6 m²
Schlafen 3	18,0 m²
Bäder 2 & 3	25,1 m²
Küche	18,0 m²
Speisekammer	10,0 m²
Essen	42,1 m²
Dachgarten mit Pool (120,3 m², zu 50 %)	60,2 m²
Terrasse Ost (60,1 m², zu 25 %)	15,0 m²

Wohnfläche ca. **411,9 m²**

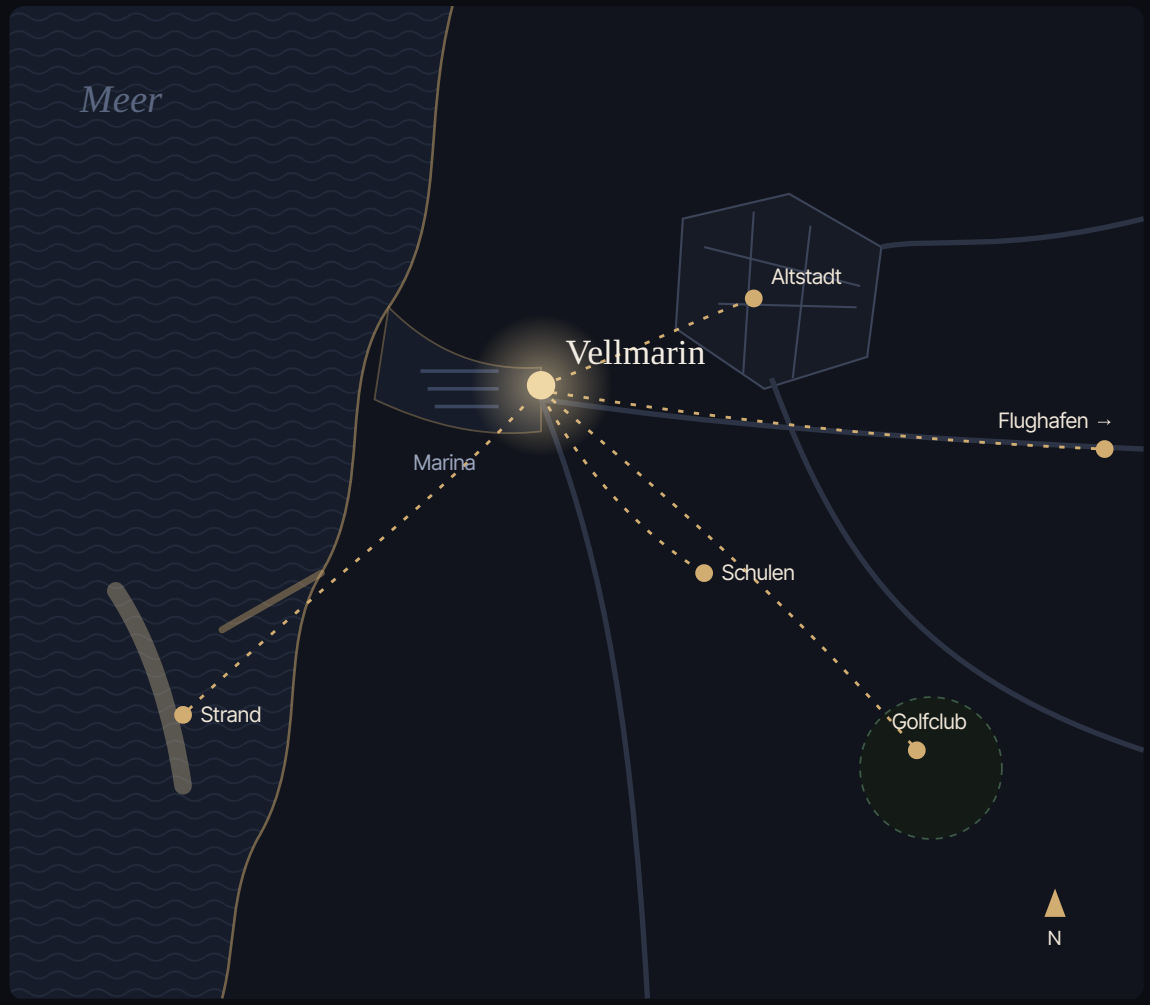
Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, Außenflächen anteilig. Beispielgrundriss eines fiktiven Projekts. Möblierung und Maße dienen der Darstellung.

LAGE · FIKTIVER ORT

Vorne das Wasser, *hinten die Altstadt.*

Marina & Steg	direkt vor der Tür
Altstadt	8 Min. zu Fuß
Strand	1,2 km · 5 Min. Rad
Schulen	6 und 10 Min.
Golfclub	12 Min. Auto
Flughafen	25 Min. Auto

Ort, Karte und Entfernungen sind erfunden. Keine echte Adresse.



AUSSTATTUNG

Was man anfasst, *soll bleiben.*

Böden & Wände

Travertin in Bädern, Diele und Lobby · Eichenparkett im Fischgrät, 22 cm · Einbauten und Türen in Nussbaum

Klima

Fußbodenheizung und Flächenkühlung · Wärmepumpe mit Umweltwärme · Lüftung mit Wärmerückgewinnung · Dreifachverglasung

Sicherheit

Concierge rund um die Uhr · Aufzug nur auf die eigene Ebene · Wohnungstüren RC3

Service

Concierge für Reservierungen und Handwerker · Spa-Etage · Dachpool · Gästeapartment

Küche

Maßgefertigt mit Steinplatte und Insel · Einbaugeräte auf Profiniveau · Hersteller im Beispiel offen

Smart Home

Licht, Klima, Vorhänge per Taster und App · offenes Bussystem (z. B. KNX) · Glasfaser

Ankommen

Tiefgarage mit Kennzeichenerkennung · Wallbox 11 kW je Platz vorgerüstet · gekühlter Paketraum

Wasser

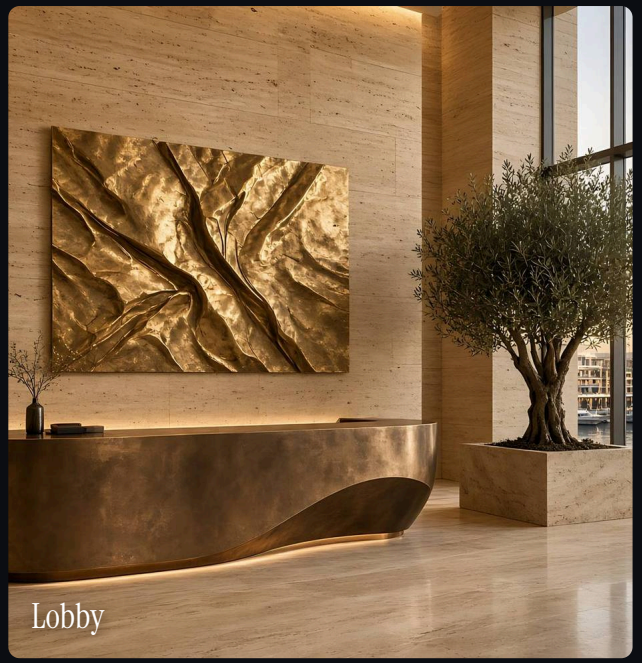
Eigener Steg · Liegeplätze für Penthäuser · Promenade vor der Lobby

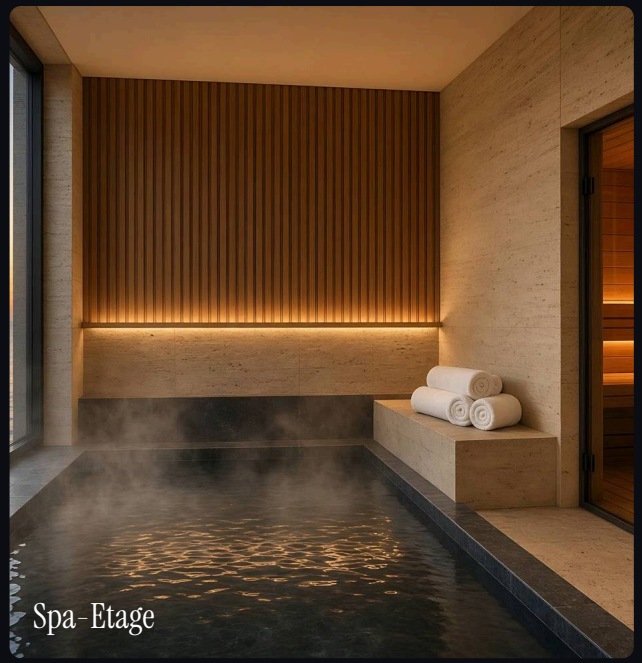
Ausstattungsbeispiele eines fiktiven Projekts. Markennamen sind bewusst nicht genannt.

DAS HAUS

Was unten *auf Sie wartet.*

Eine Lobby aus Travertin und Bronze mit Concierge, eine Spa-Etage mit Becken und Sauna, ein Pool auf dem Dach und der eigene Steg vor der Tür.


Lobby


Spa-Etage


Dachpool


Eigener Steg

ENERGIEWERTE NACH GEG · BEISPIELWERTE

Pflichtangaben

ENERGIEAUSWEIS	ENDENERGIEBEDARF	EFFIZIENZKLASSE	WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	BAUJAHR
Bedarfsausweis	27,4 kWh/(m²·a)	A+	Strom (Wärmepumpe, Umweltwärme)	2029 (geplant)



ZEITPLAN · BEISPIELWERTE

Bis Sie den Schlüssel haben

HERBST 2026
Vertriebsstart
Showroom und Bemusterung

Q1 2027
Baubeginn
Baugrube und Gründung

Q2 2028
Rohbau
Zwanzig Ebenen stehen

SOMMER 2028
Richtfest
Auf dem Dach

Q3 2029
Fertigstellung
Spa, Pool, Steg fertig

AB Q4 2029
Übergabe
Abnahme und Schlüssel

Seewende *Projektentwicklung*

Ein erfundener Bauträger für diese Demo. Zahlung in höchstens sieben Raten nach Baufortschritt gemäß MaBV, die erste Rate erst nach Beginn der Erdarbeiten. Kaufpreise zzgl. Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer je nach Bundesland 3,5 bis 6,5 %, Notar und Grundbuch ca. 1,5 bis 2 %). Keine Maklerprovision beim Kauf direkt vom Bauträger. Tiefgaragenplatz mit Ladestation im Beispiel 65.000 €. Hausgeld im Beispiel 6,80 € pro m² und Monat inkl. Concierge.

> *„Wir haben den Turm nicht für die Ansicht vom Hafen entworfen, sondern für den Blick von innen."*
> *Studio Lind & Aranda Architekten (fiktiv)*

Interesse registrieren: über das Formular auf der Webseite. Besichtigung des Showrooms nach persönlichem Termin.

Wichtiger Hinweis: Vellmarin Residences, die Seewende Projektentwicklung und Studio Lind & Aranda sind erfunden. Dieses Exposé ist eine Demo von Cassandra Tasche. Alle Preise, Flächen, Grundrisse, Termine, Energiewerte und Entfernungen sind Beispielwerte; alle Bilder sind KI-generiert. Kein Angebot, keine Rechts- oder Steuerberatung.