

# INVESTITION DER EXTRAKLASSE

Ferienwohnungen  
direkt am Ruppiner See

 PRIMA  
GRUPPE

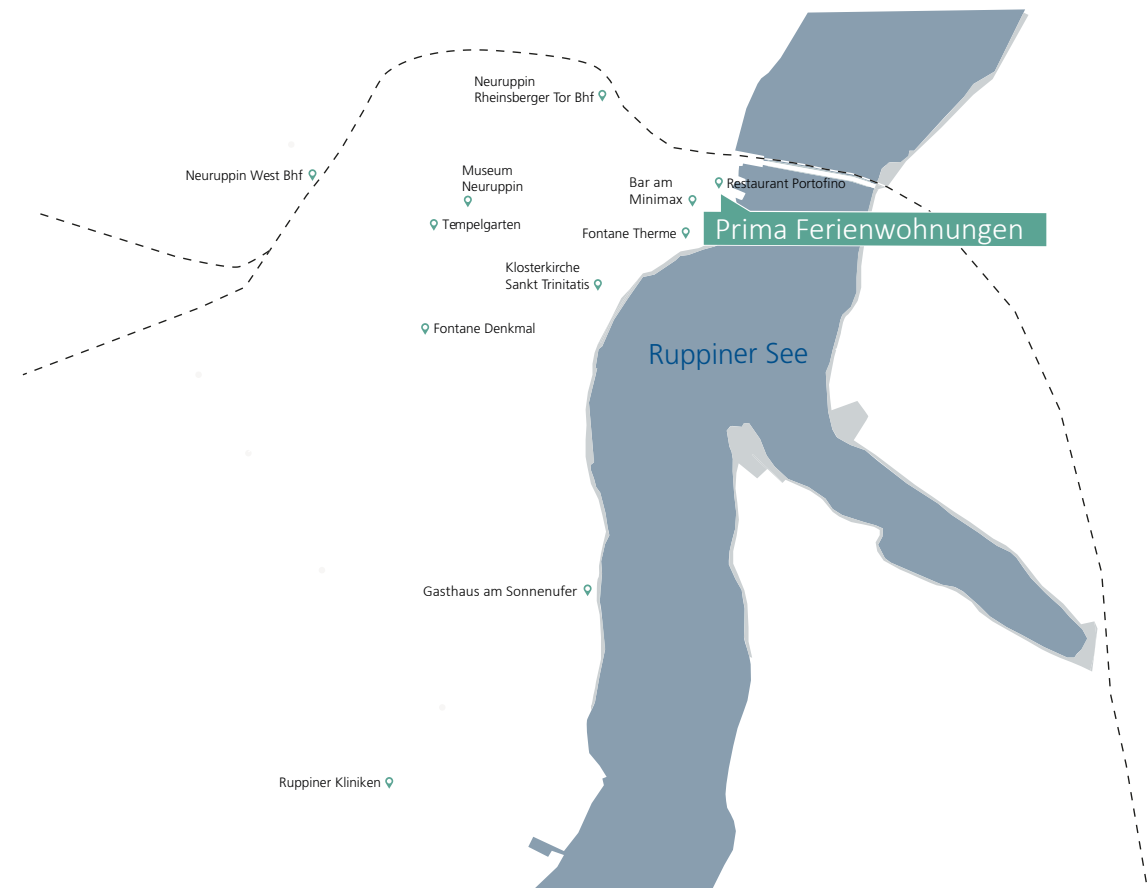


# INHALT

Die Prima Gruppe . . . . .	3
Ihre Investition der Extraklasse. . . . .	4
Eine starke Tourismusregion . . . . .	5
Die preußische Perle direkt am See . . . . .	6 - 7
Alles aus einer Hand. . . . .	8
Verwaltung Ihrer Immobilie. . . . .	9
Ferienwohnungen. . . . .	10 - 21
Lassen Sie uns rechnen . . . . .	22 - 24
Gesamtgrundriss. . . . .	25
Energieausweis. . . . .	26
Tiefgaragenstellplätze . . . . .	27
Bauherr. . . . .	28

Bildernachweiß: Adobe Stock

Künstliche Visualisierungen sind Planungsbeispiele.  
Abweichungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung sind möglich.





# DIE PRIMA GRUPPE

Die Prima Gruppe wurde von den Gesellschaftern Ronny Rohr und Kristin Heidemann in Neuruppin gegründet. Neben mittlerweile fast 20-jähriger Erfahrung als Projektentwickler/ Bauträger/ Generalübernehmer von Großbauprojekten ist seit 2017 die Entwicklung von digitalen touristischen Beherbergungskonzepten ein weiteres Handlungsfeld der Prima Gruppe entstanden. So eröffnete die Unternehmensgruppe im Jahr 2021 in Neuruppin das erste und bisher einmalige, rezeptionslose, digitale Hotel, das Sie seitdem erfolgreich betreibt. Mit der Entwicklung eines ganzen Urlaubs-Resort-Konzeptes geht die Prima Gruppe diesen Weg konsequent weiter. Die Vision, eine Art Kreuzfahrtschiffkonzept auf dem Land zu entwickeln, wird mit den Prima Resorts nun wahr.

## PRIMA LEBEN NEURUPPIN

Prima Business Park  
Prima Sonnenufer

Prima Inn  
Hotel & Hof Neuruppin

Prima Townhouses  
Zur Mesche

Prima Seetorviertel  
Mikroapartments am Minimax



# IHRE INVESTITION DER EXTRAKLASSE

## Ferienwohnungen am See

In einer bequemen Lage am Ufer des Ruppiner Sees erhebt sich die Seetor Residenz Neuruppin, das erste Projekt, welches im Seetorviertel entstanden ist. Dieses 2016 errichtete Wohnquartier bietet zusätzlich zu unseren 7 Ferienwohnungen auch noch 4 hochwertige Eigentumswohnungen und 2 luxuriöse Penthäuser. Hier, wo einst das historische Seetor in der Stadtmauer stand, ist nun ein Ort des exklusiven Wohnens entstanden.

Jeden Tag können die Bewohner das beeindruckende Schauspiel der Natur genießen, die frische Brise des Sees spüren und das Leben am Wasser in vollen Zügen auskosten. Die Uferpromenade liegt direkt vor der Haustür, während die charmante Altstadt von Neuruppin mit ihren Plätzen, Geschäften und dem Markt in unmittelbarer Nähe und ohne Hindernisse zu erreichen ist. Parkplätze stehen im angrenzenden Parkhaus der Seetor Residenz Neuruppin in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Willkommen in Ihrer exklusiven Ferienwohnung unmittelbar am Ruppiner See!





# EINE STARKE TOURISMUSREGION

Ein Teil des größten Binnenwasserreviers Europas

Mit Superlativen kann das **Ruppiner Seenland** absolut punkten. **2000 Kilometer Wasserwege** sind hier miteinander verbunden. Mehr als **300 Seen** liegen in der Seenlandregion, die sich vom nördlichen Berliner Stadtrand bis zur Mecklenburgischen Seenplatte erstreckt. Der Ruppiner See ist mit einer **Länge von 14 km** sogar der **längste See Brandenburgs**. Dichte Wälder sind ein weiteres Markenzeichen der Region um Neuruppin. Fast **50% Waldfläche** bietet die großflächige Fontanestadt. Durch Architektur und Kultur ist die **400-jährige brandenburgisch-preußische Geschichte** immer noch lebendig.

Das Ruppiner Seenland ist längst kein Geheimtipp mehr. Die Investition in touristisches Angebote lohnt sich für Sie mit Sicherheit









# NEURUPPIN EINE PREUßISCHE PERLE **DIREKT AM SEE**

## Ausgangspunkt für die Entdeckung des Ruppiner Seenlands

Das Ruppiner Seenland ist eine der beliebtesten Reiseregionen Brandenburgs. Urlauber werden von Natur und Kultur verwöhnt.

Neuruppin liegt direkt am Ruppiner See und bietet einen einzigartigen Ausgangspunkt für wundervolle Entdeckungstouren in die Region.

Die Geburtsstadt Fontanes und Schinkels ist mit ihrem historischen Stadtkern, den Kirchen und großzügigen Plätzen ein Schmuckstück preußischer Baukunst. Ein absolutes Muss für Kulturliebhaber. Umgeben ist der einstige Luftkurort, mit seiner hervorragenden Luftqualität, von dichten Wäldern und unzähligen Seen.

Ob Segelflug, Radausflug, Wander- oder Paddeltour, alles ist hier möglich. Und für die kalten Tage bietet die Fontane Therme warmes, heilendes Thermalwasser und heiße Saunaaufgüsse. Hier können Urlauber ganzjährig durchatmen und Kraft tanken.



# ALLES AUS EINER HAND

## Ihr rundum Sorglospaket

### Stressfrei touristische Märkte bedienen!

Überlassen Sie die touristische Vermarktung und die Betreuung Ihrer Feriengäste ganz einfach uns.

### Auf vertraglich festgelegter Provisionsbasis kümmern wir uns um:

- die werbliche Darstellung
- das Reservierungshandling
- die Schlüsselvergabe und -Rücknahme
- die Organisation der Reinigung nach Abreise sowie um die Mietwäsche
- die Kontrolle des Inventars und die Funktionalität innerhalb der Ferienwohnung
- das Schadensmanagement
- die Fakturierung
- die Gästebetreuung vor Ort

Unser erfahrenes Fach-Team für Beherbergung ist der starke und professionelle Partner an Ihrer Seite. Unsere jahrelange touristische Erfahrung ist ein Garant für eine schnelle und hohe Auslastung Ihrer Ferienimmobilie.

Vereinbaren Sie einfach Ihren Beratungstermin.  
Wir freuen uns auf Sie.

### UNSER TIPP

Nutzen Sie auch alle attraktiven steuerlichen Vorteile, die sich für Sie aus dem Erwerb einer unserer Ferienwohnungen erzielen lassen!



Florian Kose

Vertrieb

Telefon: +49 162 630 9128

E-Mail: [fk@prima-gruppe.com](mailto:fk@prima-gruppe.com)





# DIE VERWALTUNG IHRER FERIENWOHNUNG

Ihre erste Wahl in der professionellen Verwaltung und Vermarktung von Ferienimmobilien und Hotels!

Mit der Prima Gruppe haben Sie einen zuverlässigen Partner an Ihrer Seite, der sich auf die maßgeschneiderte Betreuung und erfolgreiche Vermarktung von Ferienimmobilien und Hotels spezialisiert hat. Unser Team setzt alles daran, die Investitionen in unsere Ferienimmobilien zu optimieren und Ihnen einen sorgenfreien Betrieb zu ermöglichen. Unsere umfassenden Verwaltungsdienstleistungen umfassen nicht nur die Pflege Ihrer Immobilien, sondern auch eine strategische Vermarktung. Die Prima Gruppe versteht die einzigartigen Herausforderungen der Branche und setzen auf innovative Lösungen, um sicherzustellen, dass die Immobilien bestmöglich zur Geltung kommen. Wir sind stolz darauf, einen ganzheitlichen Ansatz für die Verwaltung und Vermarktung der Immobilien anzubieten.

Trotz der herausfordernden Zeiten der Corona-Pandemie freuen wir uns, auf eine erfreuliche Bilanz hinweisen zu können. Durch eine engagierte Verwaltung gelang es, inmitten der Unsicherheiten positive Auslastungszahlen zu verzeichnen. Durch strategische Anpassungen und eine proaktive Herangehensweise ist es gelungen, die Attraktivität der zu betreuenden Immobilien zu erhalten und gleichzeitig die Sicherheit und das Wohlbefinden unserer Gäste zu gewährleisten. Die Prima Gruppe steht für Stabilität, Flexibilität und den unermüdlichen Einsatz, auch in schwierigen Zeiten eine positive Entwicklung zu gewährleisten. In den vorliegenden Statistiken können Sie die Auslastung unserer zu betreuenden Ferienwohnungen in Neuruppin über die vergangenen Jahre hinweg nachvollziehen. Selbst während epidemischer Zustände konnten wir trotz besonderer Herausforderungen positive Auslastungszahlen erzielen.

2020	Auslastung	2021	Auslastung	2022	Auslastung	2023	Auslastung
FeWo 1	52,88 %	FeWo 1	85,71 %	FeWo 1	92,58 %	FeWo 1	61,54 %
FeWo 2	72,88 %	FeWo 2	78,30 %	FeWo 2	75,55 %	FeWo 2	73,63 %
FeWo 6	66,85 %	FeWo 6	67,58 %	FeWo 6	74,73 %	FeWo 6	63,19 %
FeWo 7	40,27 %	FeWo 7	57,42 %	FeWo 7	71,43 %	FeWo 7	62,36 %
FeWo 9	64,11 %	FeWo 9	36,82 %	FeWo 9	56,59 %	FeWo 9	90,44 %
FeWo 10	41,64 %	FeWo 10	36,81 %	FeWo 10	57,69 %	FeWo 10	50,82 %
FeWo 11	72,33 %	FeWo 11	39,56 %	FeWo 11	76,10 %	FeWo 11	54,95 %
	<b>58,71 %</b>		<b>57,46 %</b>		<b>72,10 %</b>		<b>60,99 %</b>

# GRUNDRISSSE

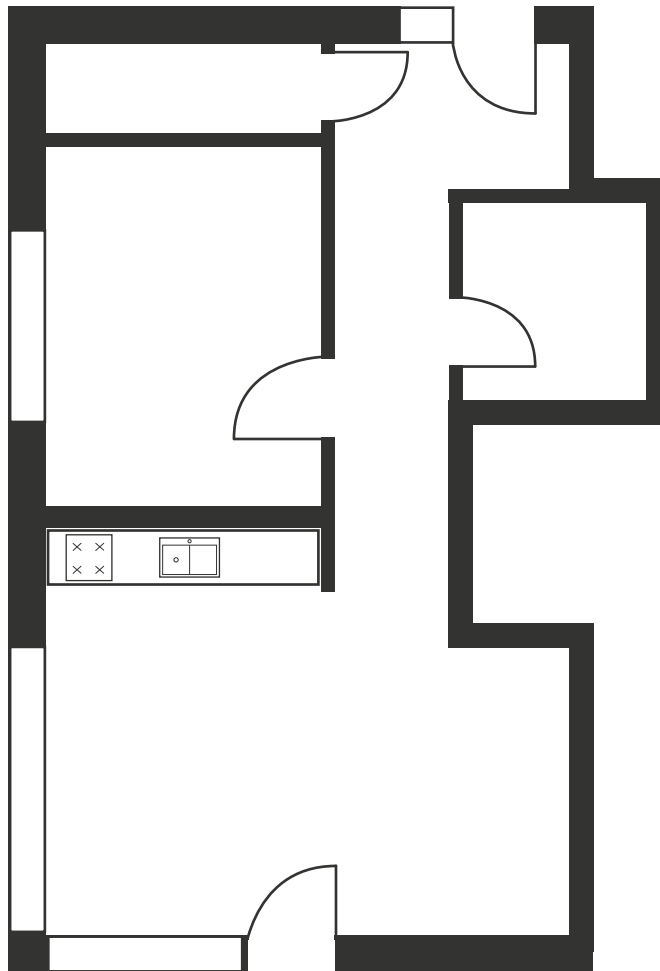
## Ferienwohnung 1

**Wohnfläche**

ca. 48,9 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**

171.000,00 €







# GRUNDRISS

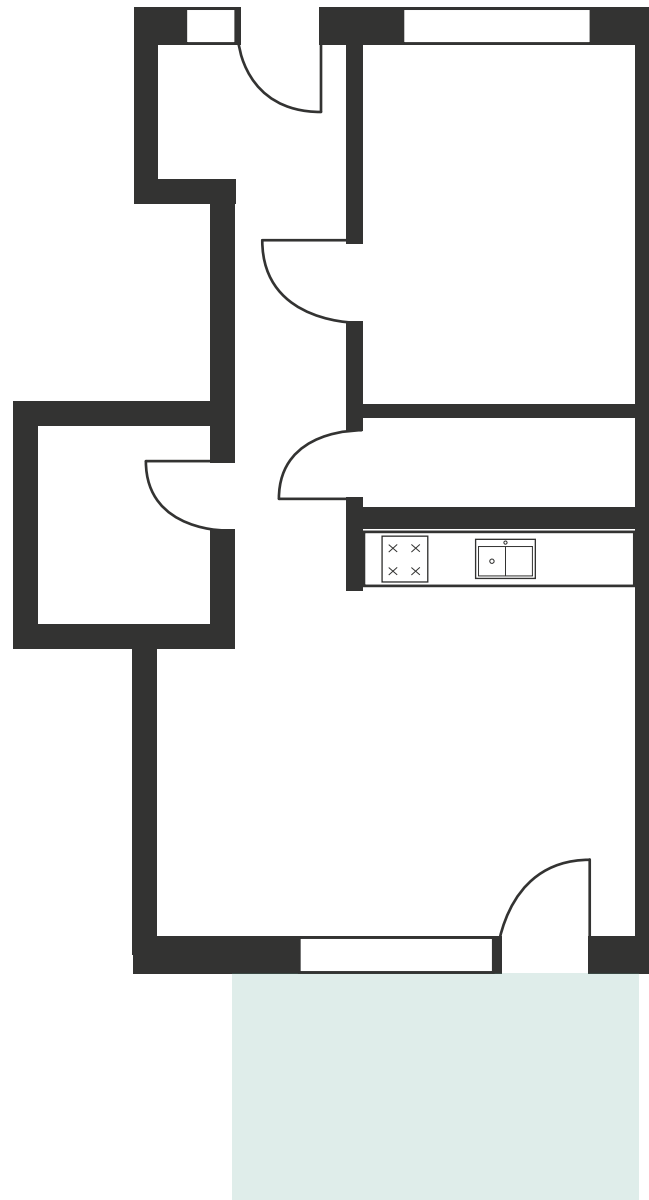
## Ferienwohnung 2

Wohnfläche

ca. 47 m<sup>2</sup>

Kaufpreis

164.500,00 €







# GRUNDRISSSE

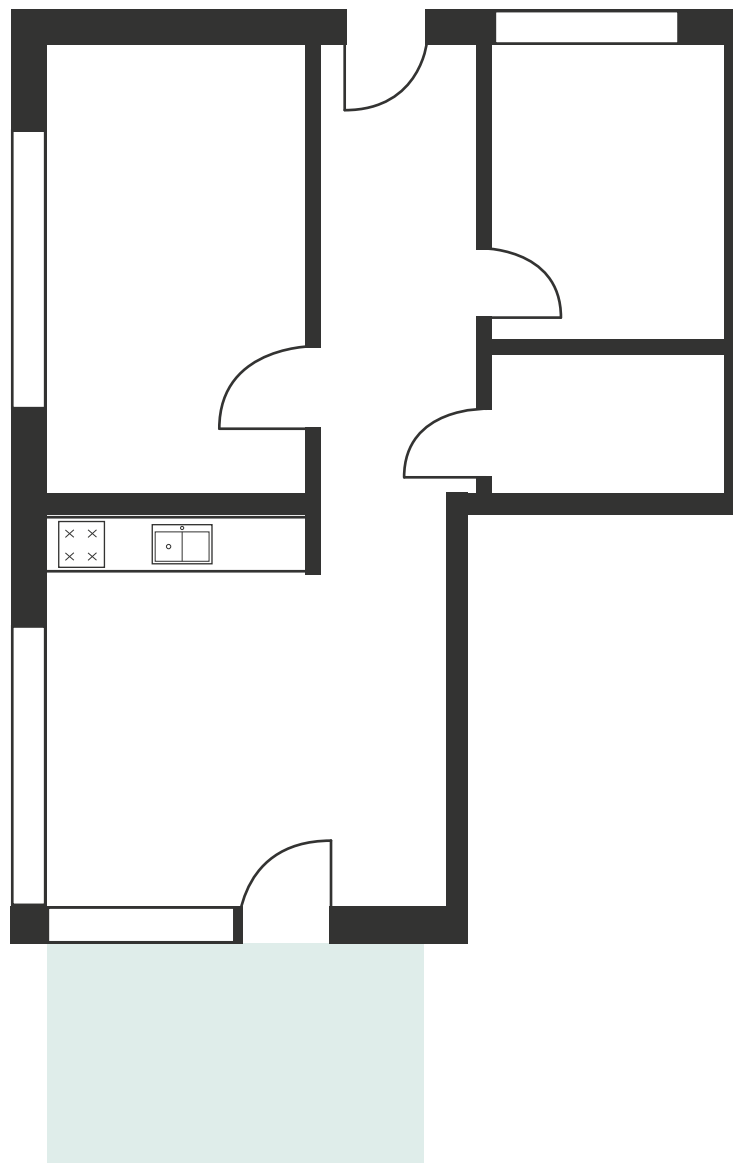
## Ferienwohnung 6

**Wohnfläche**

ca. 56 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**

196.000,00 €







# GRUNDRISS

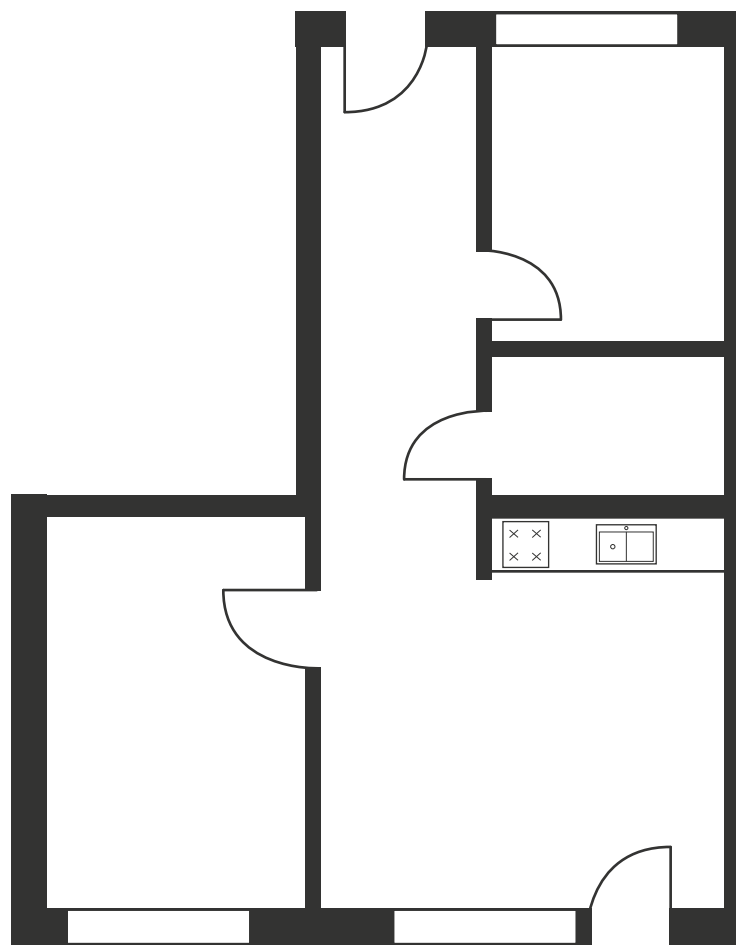
## Ferienwohnung 7

**Wohnfläche**

ca. 54,1 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**

189.000,00 €







# GRUNDRISS

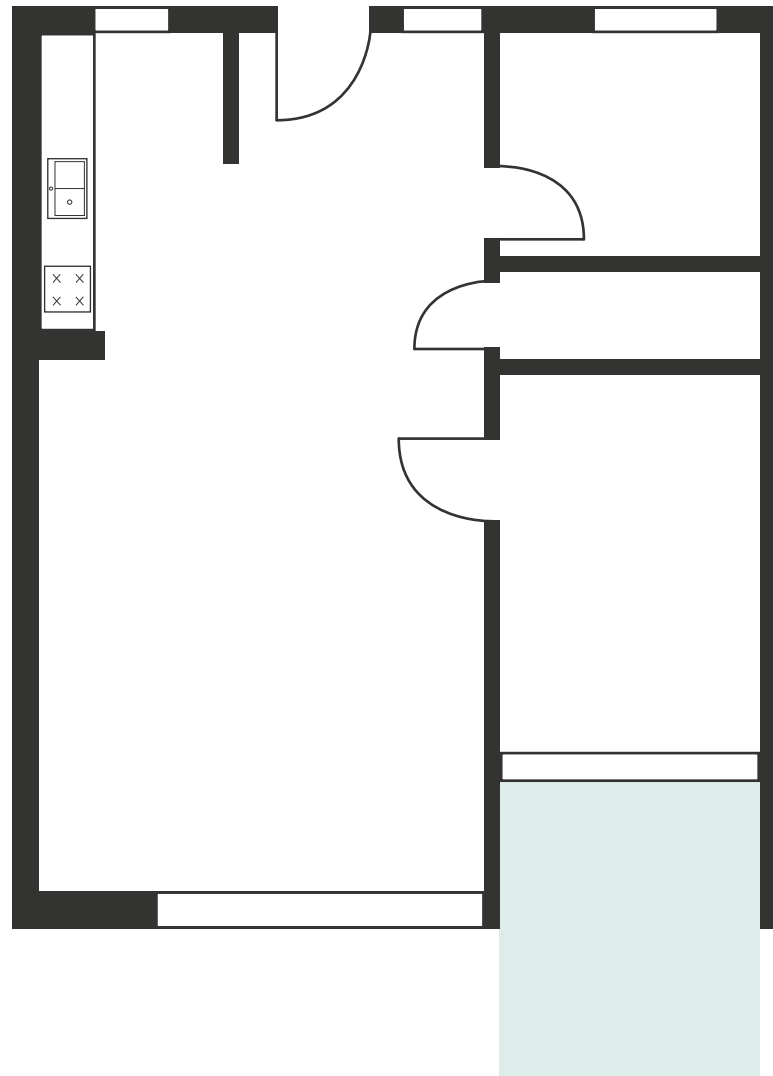
Ferienwohnung 9 / 10

**Wohnfläche**

ca. 66,2 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**

231.000,00 €







# GRUNDRISS

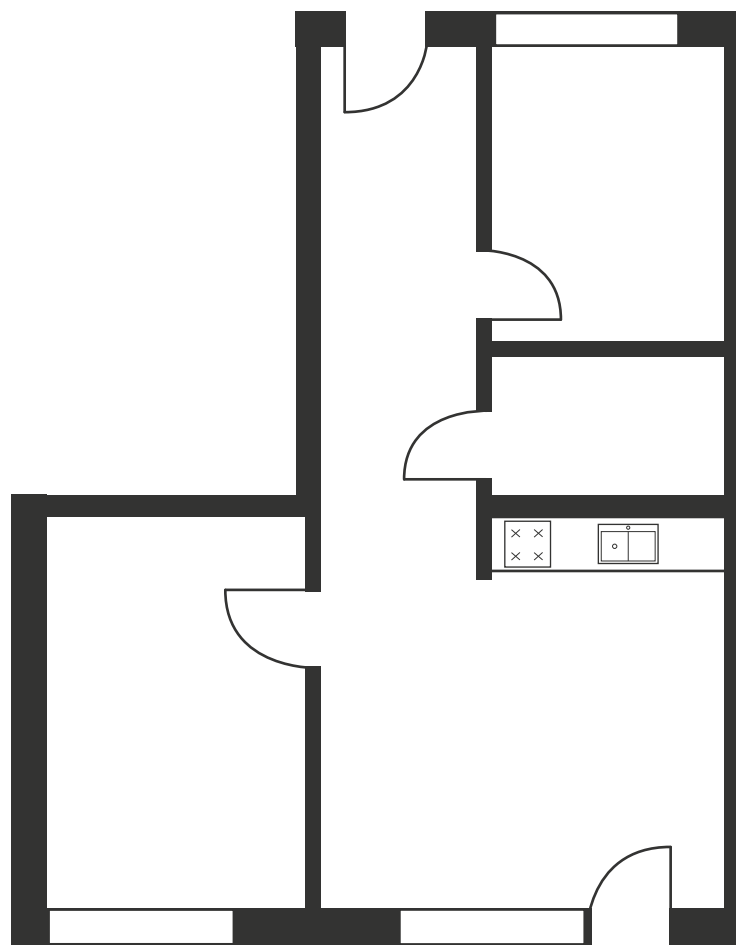
## Ferienwohnung 11

**Wohnfläche**

ca. 56 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**

190.000,00 €







# LASSEN SIE UNS RECHNEN

## Beispielkalkulationen für unsere Wohnungskategorien

Unsere Ferienwohnungen befinden sich allesamt im EC und stellen so eine reibungslose Anreise für jedes Alter dar.

Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse. Für unsere Kalkulation ist dementsprechend nicht nur die Wohnfläche, sondern auch die Lage der Wohnung entscheidend. Die Übernachtungspreise schlüsseln wir in Haupt und Nebensaison auf.

Bei unseren Berechnungsannahmen sind wir mit 56 % Durchschnittsbelegung unter der aktuell erzielten Durchschnittsbelegung in unserer Reiseregion geblieben.



# LASSEN SIE UNS RECHNEN

## Beispielrechnung 1, Ferienwohnung 11

### Finanzierungsbeispiel mit **20,00%** Eigenkapital auf das Gesamtinvestment

<b>Eigenkapital</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>Zins</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsbindung</b>	Zinsen p.a.	6.536,00 €
20,00%	80,00%	4,00%	1,50%	10	Tilgung p.a.	2.451,00 €
40.850,00 €	163.400,00 €	6.536,00 €	2.451,00 €		Kapitaldienst p.a.	8.987,00 €

### Prima-Vermietung geschätzt

Saison	Wochen	Belegung	Bel./ Wo.	Preis/ Tag	Preis/ Woche	Vermietung
Hauptsaison	16	70%	11,2	105,00 €	735,00 €	8.232,00 €
Nebensaison	36	50%	18	92,00 €	644,00 €	11.592,00 €
<b>Summen</b>	<b>52</b>		<b>29</b>			<b>19.824,00 €</b>

Miete inkl. USt.	19.824,00 €		
Nettomiete (ohne USt.) 7%	18.527,10 €		
Miete nach Abzug Provision (25%)	13.895,33 €	Provision	4.631,78 €
Betriebskosten	2.754,00 €		

Ergebnis vor Steuern und nach Betriebskosten	11.141,33 €
Abzüglich Kapitaldienst (Zins und Tilgung)	8.987,00 €
<b>Ergebnis</b>	<b>2.154,33 €</b>

**Eigenkapitalrendite 5,27%**

### Finanzierung

	Eigenkapital		ODER	Eigenkapitalquote	20%
	Eigenkapitalquote		oder	Eigenkapital	40.850,00 €
Zinssatz		4,00%			
Tilgung		1,50%			
Zinsbindung		10			
Hauptsaison		16	Wochen		
Nebensaison		36	Wochen		
Auslastung	Hauptsaison	70%			
Preis	Nebensaison	50%			
	Hauptsaison	105,00 €	Jahresauslastung	56%	
	Nebensaison	92,00 €			

### Investment

Kaufpreis ohne USt., ohne Ausstattung	190.000,00 €
Nebenkosten (7,5%)	14.250,00 €
Ausstattung	
<b>Gesamtinvestment</b>	<b>204.250,00 €</b>



# LASSEN SIE UNS RECHNEN

## Beispielrechnung 2, Ferienwohnung 1+2

### Finanzierungsbeispiel mit **20,00%** Eigenkapital auf das Gesamtinvestment

<b>Eigenkapital</b>	<b>Fremdkapital</b>	<b>Zins</b>	<b>Tilgung</b>	<b>Zinsbindung</b>	<b>Zinsen p.a.</b>	5.882,40 €
20,00%	80,00%	4,00%	1,50%	10	Tilgung p.a.	2.205,90 €
36.765,00 €	147.060,00 €	5.882,40 €	2.205,90 €		Kapitaldienst p.a.	8.088,30 €

### Prima-Vermietung geschätzt

Saison	Wochen	Belegung	Bel./ Wo.	Preis/ Tag	Preis/ Woche	Vermietung
Hauptsaison	16	73%	11,68	100,00 €	700,00 €	8.176,00 €
Nebensaison	36	48%	17,28	85,00 €	595,00 €	10.281,60 €
<b>Summen</b>	<b>52</b>		<b>28,96</b>			<b>18.457,60 €</b>

Miete inkl. USt.	18.457,60 €				
Nettomiete (ohne USt.) 7%	17.250,09 €				
Miete nach Abzug Provision (25%)	12.937,57 €	Provision	4.312,52 €		
Betriebskosten	2.754,00 €				

Ergebnis vor Steuern und nach Betriebskosten	10.183,57 €
Abzüglich Kapitaldienst (Zins und Tilgung)	8.088,30 €
<b>Ergebnis</b>	<b>2.095,27 €</b>

**Eigenkapitalrendite** **5,70%**

### Finanzierung

	Eigenkapital	ODER	Eigenkapitalquote	20%
	Eigenkapitalquote	oder	Eigenkapital	36.765,00 €
Zinssatz				
Tilgung	4,00%			
Zinsbindung	1,50%			
	10			
Hauptsaison	16	Wochen		
Nebensaison	36	Wochen		
Auslastung	Hauptsaison 73%			
Preis	Nebensaison 48%	Jahresauslastung 56%		
	Hauptsaison 100,00 €			
	Nebensaison 85,00 €			

### Investment

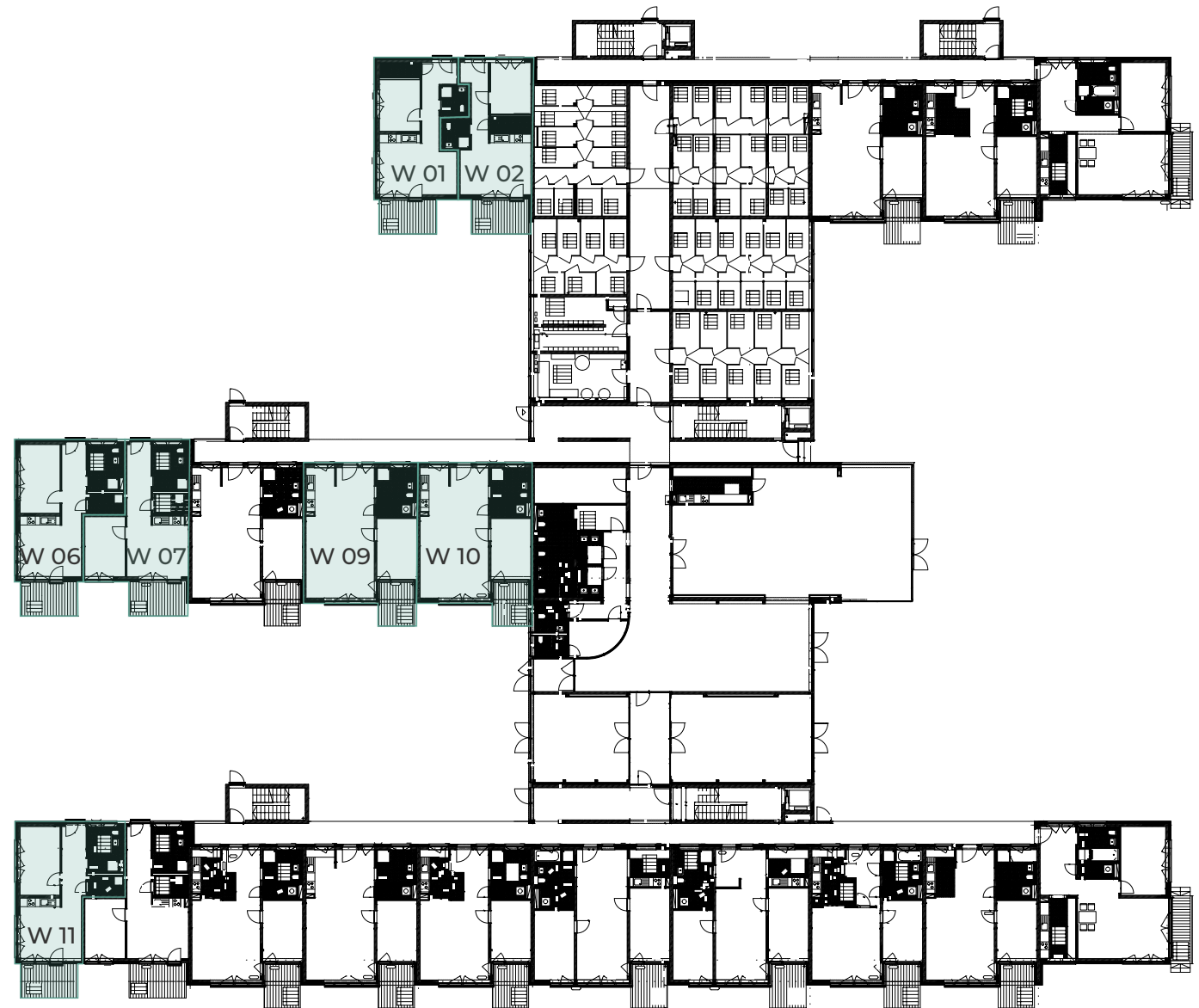
Kaufpreis ohne USt., ohne Ausstattung	171.000,00 €
Nebenkosten (7,5%)	12.825,00 €
Ausstattung	
<b>Gesamtinvestment</b>	<b>183.825,00 €</b>

Bitte beachten Sie, dass alle finanziellen Berechnungen und Prognosen in diesem Exposé auf Durchschnittswerten basieren und daher Abweichungen unterliegen können.



# GESAMTGRUNDRISS

Erdgeschoss



# ENERGIEAUSWEIS

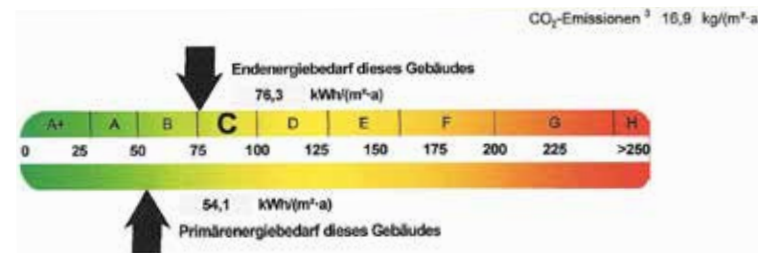
Die hochwertige Innenausstattung der Ferienwohnungen lässt keine Wünsche offen:

- Balkon oder Terrasse mit Holzbelag
- Parkett,
- Fußbodenheizung,
- elektrischer Sonnenschutz,
- Dreifachverglasung
- zum Teil klimatisierte Wohnräume für das perfekte Raumklima
- Bäder mit Badewanne und Dusche (ebenerdig)
- separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wechselsprechanlage mit Bildfunktion
- ohne Barrieren und mit dem Fahrstuhl erreichbar
- separate Abstellräume

## Energieausweis

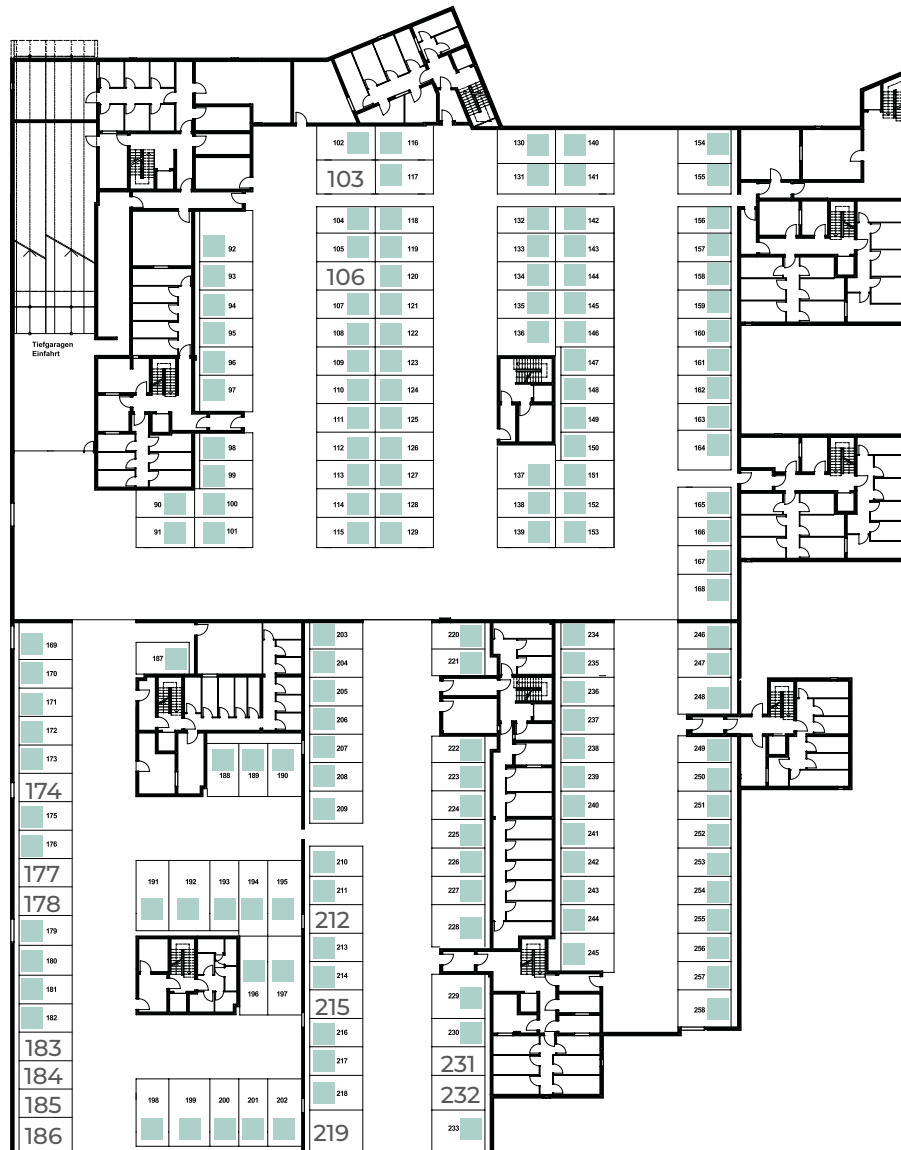
Energieausweis: bedarfsorientiert Endenergiebedarf:

75,70 kWh (m<sup>2</sup>a); Klasse C Hauptenergieträger:  
Fernwärme Energiestandard: Neubaustandard





# TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE



Erleben Sie die unschlagbare Bequemlichkeit eines eigenen Tiefgaragenstellplatzes, der unmittelbar vor Ihrer Haustür am Ufer des Ruppiner Sees liegt! Vergessen Sie den Stress der Parkplatzsuche und genießen Sie die Sicherheit und den Komfort, Ihr Fahrzeug direkt vor Ihrer Wohnung abzustellen.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Neuruppins bieten wir exklusive Tiefgaragenstellplätze an, die Ihnen nicht nur ermöglichen, Ihr Auto sicher zu parken, sondern auch einen unvergleichlichen Lebensstil zu erleben. Mit Ihrem eigenen Stellplatz haben Sie die Freiheit, jederzeit zu kommen und zu gehen, ohne sich Gedanken über Parkplatzengpässe oder die Sicherheit Ihres Fahrzeugs machen zu müssen.

Die Lage unserer Wohnanlage ist einfach unschlagbar: Nur wenige Schritte entfernt vom Ufer des Ruppiner Sees und den charmanten Annehmlichkeiten der Innenstadt. Mit Ihrem Tiefgaragenstellplatz direkt vor Ihrer Tür haben Sie die Möglichkeit, das Leben in vollen Zügen zu genießen, ohne sich über Parkplatzprobleme Gedanken machen zu müssen.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihren Alltag zu vereinfachen und sich einen exklusiven Tiefgaragenstellplatz in einer der besten Wohngegenden Neuruppins zu sichern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einzigartige Möglichkeit zu erfahren. Anpassungen in der Verfügbarkeit sind möglich.

Kaufpreis 35.000,-€

■ Vergeben

Die Prima Gruppe kann auf fast 20 Jahre Erfahrung bei der Umsetzung großer Bauvorhaben zurückschauen.

Wir setzen unsere Projekte von der Idee bis zur Schlüsselübergabe zuverlässig und erfolgreich um.

Ronny Rohr & Kristin Heidemann  
Geschäftsführer

### **Vereinbaren Sie ihren Beratungstermin.**

Florian Kose  
Vertrieb  
Telefon: +49 162 630 9128  
E-Mail: [fk@prima-gruppe.com](mailto:fk@prima-gruppe.com)

### **Die angebotenen Objekte befinden sich:**

An der Seepromenade 38 - 40  
16816 Neuruppin

Stand: 05.02.2024

Künstliche Visualisierungen sind Planungsbeispiele.  
Abweichungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung sind möglich.



### INHALT & KONZEPTION

Prima Gruppe  
Junckerstraße 10  
16816 Neuruppin  
Tel.: 03391 40020-0  
[info@prima-gruppe.com](mailto:info@prima-gruppe.com)  
[www.prima-gruppe.com](http://www.prima-gruppe.com)