

Historisches Schmuckstück



vorher



mit Renditepotenzial



Der Südosten der Insel Mallorca ist bekannt für seine ursprünglich und natürliche Art und wird als Windmühlenregion bezeichnet. Die denkmalgeschützte alte Mühle war größtenteils verfallen und sollte umfassend saniert werden. Die Getreidemühle stammt laut Grundbuch aus dem Jahr 1890, jedoch reichen die Ursprünge vermutlich noch viel weiter zurück.

Viele Deutsche träumen von einer Ferienimmobilie. Die spanische Insel Mallorca steht häufig im Mittelpunkt des Interesses, schließlich hat sich dort in den letzten Jahrzehnten eine große deutsche Gemeinde gebildet. Doch wie bei allen Immobilieninvestments spielt auch auf Mallorca die Lage eine wichtige Rolle, und der Gewinn liegt bekanntlich im Einkauf.

„Die richtige Region ist für eine hohe Rendite entscheidend“, betont Joachim Reuter, der mit seiner Firma Home4you Immobilien auf der Insel Immobilienprojekte entwickelt und verkauft. Der Südosten der Insel mit der Region Santanyi sei kaum noch bezahlbar, hingegen werde durch die neue Autobahnanbindung die Region um Felanitx und Cas Concos schnell erreichbar. „Diese Region ist aufgrund ihrer aktuell günstigen Immobilienpreise sehr interessant“, erklärt Joachim Reuter.

In Mallorca gehe der Trend zur Sanierung. „Auf den Balearen ist ein großer

Teil der Gebäude nicht mehr zeitgemäß. Diese Gebäude kann man günstig erwerben und preiswert sanieren. Schon ab 1000 Euro Umbaukosten pro Quadratmeter rechnet sich dies besser als der Kauf einer bereits fertig sanierten Immobilie“, berichtet der Geschäftsführer von Home4you. Besonders beliebt sind laut Reuter derzeit historische Stadthäuser, wie die hier vorgestellte alte Mühle.

Das Gebäude hatte vergleichsweise niedrige Decken, der Turm war teilweise eingefallen. Einen Anschluss an Wasser, Strom oder eine Heizung gab es nicht. Die alten Holzfenster waren verrottet und der Innenhof wurde für den Gemüseanbau zum Eigenverzehr genutzt.

Zielsetzung war auf Basis der vor fünfzehn Jahren durchgeführten Teilsanierung eine möglichst authentische Wiederherstellung der Mühle zu Wohnzwecken unter Beibehaltung historischer Elemente in Verbindung mit modernster Technik für eine ganzjährige Nutzbarkeit. Zunächst hat man die Innenwände der aus



Im Erdgeschoss ist ein ansprechender Wohnbereich entstanden. Schön: die dezent verputzten Wände sowie die regionaltypischen Fliesen am Boden.

Zeitgemäßer Standard: Ein gut ausgestattetes Bad wertet die Ferienimmobilie auf.

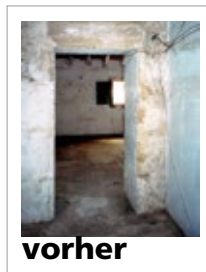


Wärmegründen auf Mallorca historisch klein gehaltenen Schlafzimmer vollständig entfernt, um ein großzügigeres Raumklima zu schaffen.

Die Natursteinmauern wurden teilweise freigelegt und entsprechende Rohrleitungen für Wasser, Abwasser und Elektro neu verlegt. Das Obergeschoss, das zuvor zur Hühnerhaltung genutzt wurde, wurde ebenfalls entkernt. Im Untergeschoss entstanden auf 120 Quadratmetern ein großer Wohn- und Essbereich, ein geräumiger Flur, ein Zugang zum Turm und die Küche mit Vorratsraum. Im Außenbereich wurden ein Lagerraum für Sonnenliegen, Waschmaschine und Hauswirtschaft, ein Außenbad, ein Technikhaus und eine schöne, überdachte Terrasse geschaffen.

Im Obergeschoss entstanden auf rund 80 Quadratmetern ein großes Schlaf- und Ankleidezimmer, ein Gäste-, ein Arbeitszimmer und ein Bad. Die rund ein Meter starken Außenwände sowie die für die Stadthäuser typische tragende Mittelwand stellten die Grundlage für das neu aufgesetzte Walmdach. Die Dachdeckung erfolgte mit regionaltypischen Rundziegeln.

Die Innenwände wurden teilweise wieder mit Sanierputz verkleidet und matt weiß gestrichen. Sie bieten so einen willkommenen optischen Kontrast zu

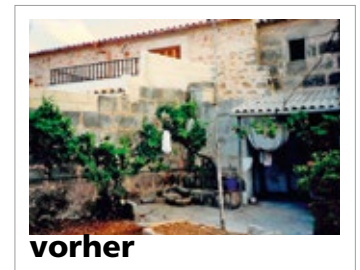


vorher



Sichtbare Baugeschichte: Die sanierte Natursteinwand im Essbereich stellt einen Bezug zur Historie der denkmalgeschützten ehemaligen Mühle her.

Kein Vergleich zu vorher: Im Außenbereich ist eine schöne Terrasse mit einem kleinen Garten entstanden. Hier lässt es sich gut ausruhen und entspannen.



den Natursteinwänden. Die vorhandenen Rundbögen haben die Handwerker herausgearbeitet und die schwarzen Deckenbalken im Erdgeschoss freigelegt und hellweiß gestrichen. Damit konnte eine optische Höhe geschaffen werden, ohne weiter in die Statik des Gebäudes einzugreifen.

Eine moderne Heizanlage mit Solar Kollektoren und Pufferspeicher sorgt für Heizwärme und Warmwasser – ideal in dieser sonnenreichen Gegend. Die Wasserversorgung findet einerseits über das öffentliche Leitungsnetz, andererseits über die sanierte historische Zisterne statt. Die Türen und Fenster wurden durch zeitgemäße Kunststoff-Bauelemente erneuert. Der Turm wurde im Innen- und Außenbereich saniert und eine optisch hochwertige „Glasetage“ eingebracht, damit die Höhe des Turms von unten vollständig sichtbar ist. Anstelle

der alten Lüftungsschlitze hat man Fenster eingebaut. Im Gartenbereich war das Ziel eine hohe Nutzbarkeit mit geringstmöglichem Pflegeaufwand.

Die überdachte Terrasse sorgt für Schatten in den heißen Sommermonaten und bietet willkommenen Regenschutz in der Winterzeit. Die Baukosten beider Sanierungsteile beliefen sich laut der Firma Home4you auf rund 1250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Sie lagen aufgrund des Denkmalschutzes und der Sondereinbauten leicht über dem Basiswert der regionalen Baupartner.

Topmodern ist die Steuerungstechnik, denn das Objekt ist vernetzt. Die Steuerung von Licht, Musik und Haustechnik erfolgt über „Alexa“. Klimaanlage und Heizung werden online gesteuert. Die Besitzer können dadurch die Haustechnik jederzeit auch dann überwachen, wenn sie nicht auf der Insel sind. ■

FAKTEN

Projekt:
Sanierung einer denkmalgeschützten Mühle auf Mallorca

Verwendete Produkte:
Dämmsysteme: Würth,
Klimatisierung: Daikin,
Heiztechnik: Elco, Beleuchtung: Philips, Hausgeräte: Bosch-Siemens, Elektrotechnik: Hager, Armaturen: Grohe, Sanitärtechnik: Geberit

Projektentwicklung und Vermittlung von Ferienimmobilien auf Mallorca:
Home4you Immobilien
Cardinalstraße 5
50670 Köln
Telefon 0221/33963020
www.home4you.info; dies ist eine Marke der more4you-cologne GmbH