



ALPENBLICK RESIDENZEN - SIEGSDORF NAHE CHIEMSEE

www.achtstein-invest.de



ALPENBLICK RESIDENZEN - SIEGSDORF NAHE CHIEMSEE

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Projekt-Überblick

Im Rahmen des Projekts „Alpenblick Residenzen – Siegsdorf, nahe Chiemsee“ investieren Sie in die Planung sowie in die Erschließung von Bauland für die Errichtung von modularen Fertighäusern.

Siegsdorf befindet sich im Chiemgau, einer beliebten Urlaubsregion zwischen dem Alpenvorland und dem Chiemsee, der nur zehn Autominuten vom Wohnviertel entfernt liegt.

Von den 12 Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe zur Sonnenstraße sind derzeit bereits neun verkauft. Diese Häuser werden nach höchsten Energiestandards errichtet und aufgrund ihrer Modulbauweise rückbaubar sein, was bedeutet, dass sie an einem anderen Standort wiedererrichtet werden können. Die ersten Häuser stehen bereits und warten auf den Anschluss an Kanalisation, Strom und Wasser.

Ein besonderes Merkmal dieses Projekts ist das Bauen auf einem Erbbaugrundstück. Der Emittent „Ecoline“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, Einfamilienhäuser für Familien er

schwinglich zu gestalten, da die hohen Kosten für Haus und Grundstück oft den Traum vom Eigenheim platzen lassen. Ecoline entwickelt das gepachtete Grundstück bis zur Baureife, einschließlich aller erforderlichen Verträge für die Besitzer.

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Eigenkapital-Refinanzierung. Ecoline reinvestiert das akquirierte Kapital abzüglich der Transaktionskosten unmittelbar wieder in das Projekt.

Kennzahlen

Fundinglimit 350.000,00 €	Min. Investment 100,00 €	Zins p.a. 9,0 %	Early Bird Zins p.a. 11,0 %
Fundingschwelle 150.000,00 €	Regellaufzeit 31.01.2025	Min. Laufzeit 30.11.2024	Max. Laufzeit 30.11.2025
Emittent Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH	Projektart Projektentwicklung	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung endfällig



Investment-Highlights

- ✓ Beliebte Urlaubsregion bietet eine erstklassige Lage
- ✓ Sehr hohe Verkaufsrate - bereits 9 von 12 verkauft
- ✓ Verzinsung von 9,0 % p.a. + 2,0 % p.a. Early-Bird-Zins
- ✓ Hoher Energiestandard
- ✓ Modulare Bauweise
- ✓ Kurze Laufzeit

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



MAKROLAGE

Leben, wo andere Urlaub machen – im idyllischen Siegsdorf im Chiemgau wird es möglich. Die traditionsreiche Kulturlandschaft zwischen Chiemsee und Alpenrand macht Siegsdorf als Wohnort sehr attraktiv. Mit seiner malerischen Mischung aus Alpenvorland, Seen und pittoresken Ortskernen ist der Chiemgau beliebtes Urlaubsziel und eine der bedeutendsten kulturellen und landschaftlichen Regionen Bayerns. Südöstlich in Bayern gelegen findet sich Siegsdorf strategisch günstig zwischen den größeren Städten Traunstein, Rosenheim und Salzburg.

Mit dem Auto oder der Regionalbahn ist die Kreisstadt Traunstein in zehn Minuten erreichbar, nach Salzburg und Rosenheim bedarf es über die nahegelegene Autobahn A8 knapp 40 Minuten mit dem Auto, die Landeshauptstadt München ist in etwas mehr als einer Stunde erreichbar. Der Chiemsee, der größte See Bayerns, ist ebenfalls nur zehn Autominuten entfernt. Die vorteilhafte Lage bietet sowohl den Bewohnern als auch Besuchern einen schnel-

len Zugang zu zahlreichen Naturschönheiten und Kulturdenkmälern der Region. Durch die Nähe zum Chiemsee und den umliegenden Chiemgauer Alpen ist Siegsdorf deshalb ein Tourismus-Magnet. Viele Besucher nutzen es als Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren, Bergtouren oder Ausflüge zum See.

Traditionelle bayerische Bräuche, Feste und kulinarische Spezialitäten sind auf Veranstaltungen wie Dorffesten, Märkten und kulturellen Aufführungen in und um Siegsdorf erlebbar. Dazu zählen etwa die über 400 Jahre alte Trachtenwallfahrt zur Wallfahrtskirche Maria Eck oder die Aufführungen des Bauerntheaters Eisenärzt. Seit 1995 bietet Siegsdorf Besuchern das Naturkunde- und Mammut-Museum, in dem die naturgeschichtliche Bedeutung der Region durch zahlreiche vor Ort gefundene Exponate erlebbar gemacht wird.

MIKROLAGE

Die 12 Objekte entstehen an der Sonnenstraße in Siegsdorf auf attraktivem Bauland. In idyllischer Rendlage in unmittelbarer Nähe zum Fluss Weiße Traun und umgeben von viel Grün, liegt das Ensemble in ruhiger Nachbarschaft, in ausreichender Entfernung zur A8.

Fünf Autominuten trennen die Grundstücke von der Anschlussstelle Traunstein/Siegsdorf, die den Weg nach Salzburg und München eröffnet. Der Siegsdorfer Bahnhof ist fußläufige sieben Minuten entfernt, mit dem Fahrrad ist er in zwei Minuten zu erreichen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nachbarschaft, der nächstgelegene Supermarkt befindet sich lediglich in etwa 600m Entfernung. In ähnlicher Entfernung finden sich auch eine Bäckerei, eine Metzgerei, weitere Geschäfte und Restaurants.

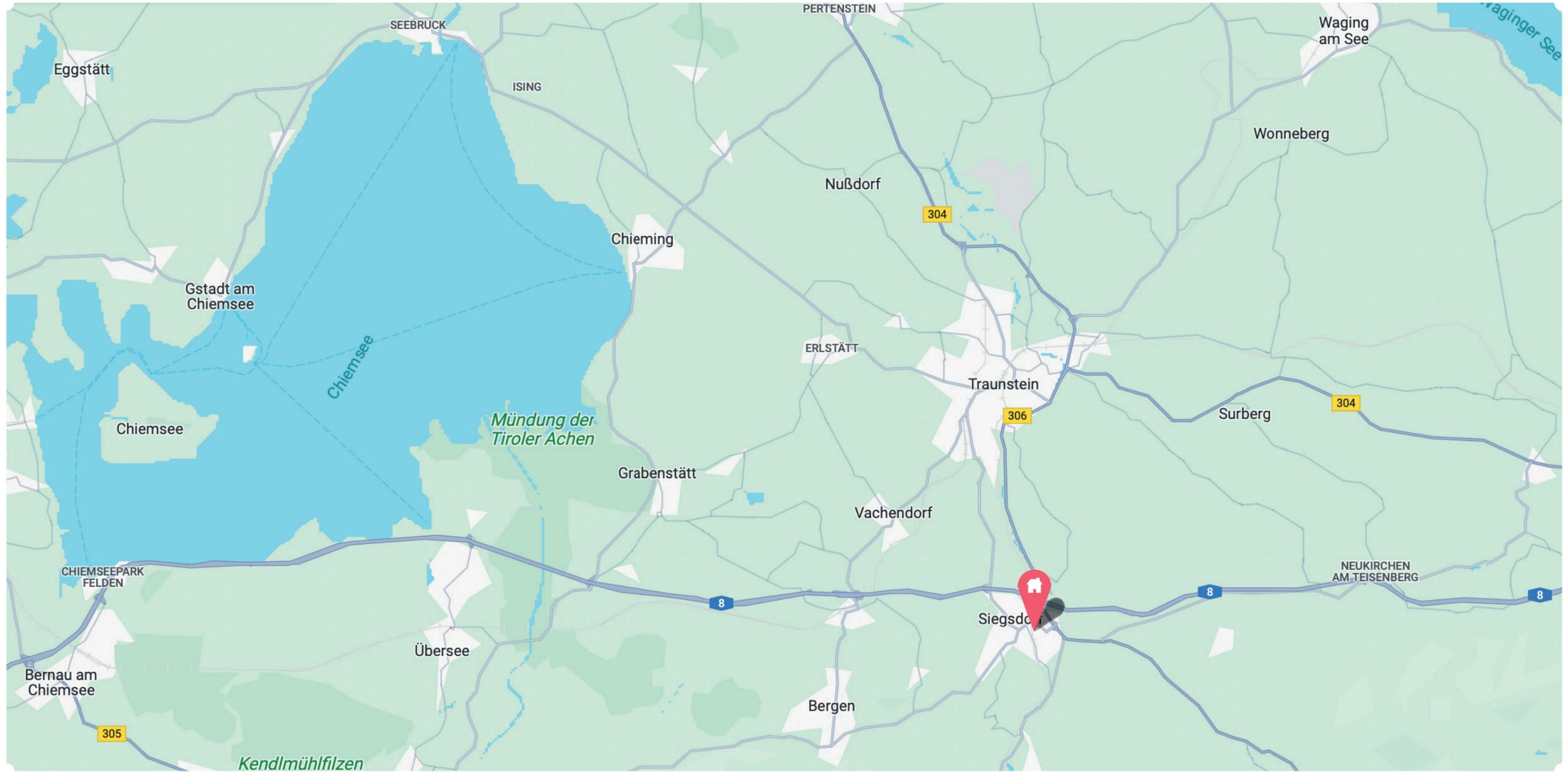
Der Standort ist für Familien mit Kindern bestens geeignet. Gleich sechs Kindergärten finden sich im Ort. Die Siegsdorfer Grund- und Mittelschule ist zu Fuß nur knapp zehn Minuten entfernt, mit dem Rad ist sie auch in fünf Minuten erreichbar. Die Grundschule umfasst ca. 280 Schülerinnen

und Schüler, die Mittelschule, die die Jahrgangsstufen 5 bis 10 anbietet, ca. 240 Schülerinnen und Schüler. Das nächstgelegene Gymnasium in Traunstein ist mit dem Auto in einer Viertelstunde und mit der Regionalbahn in einer halben Stunde zu erreichen.

Ein umfangreiches Freizeitangebot findet sich in der lebhaften Vereinskultur, die mehrere Sportangebote bereitstellt. Mehrere Spielplätze,

ein Schwimm- und Freibad sowie zahlreiche weitere Angebote machen die Ort- und Nachbarschaft zu einem willkommenen Zuhause für aktive Familien und Paare. Das ansässige Alters- und Pflegeheim garantiert eine Versorgung bis ins hohe Alter für die ganze Familie.





Emittent

Grußwort

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

seit mehr als 15 Jahren entwickeln und realisieren wir erfolgreich Fertighäuser. Mit der Plattform, die uns die Achtstein Invest AG bietet, freuen wir uns, Ihnen Zugang zu unserem neuen Geschäftszweig, der Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH bieten zu können. In der Fertighausbranche konnten wir vielen den Traum vom Eigenheim erfüllen. Anderen jedoch nicht – die Gesamtkosten der Finanzierung von Haus und Grundstück übersteigen teilweise die Möglichkeiten von jungen Paaren und Familien. Mit der Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH haben wir uns zum Ziel gesetzt, brachliegendes Land günstig nutzbar zu machen.

Dazu erwerben wir den Grund nicht, sondern mieten ihn an. Die rückbaubaren Modulhäuser, die auf dem Pachtland entstehen, ermöglichen höchste Flexibilität und beste moderne Standards – auch in Sachen Nachhaltigkeit. Siegsdorf ist unser Pilotprojekt, das bereits jetzt sehr erfolgreich verläuft. Von den 12 Objekten, die wir eingangs angeboten haben, sind neun bereits verkauft. Die ersten Häuser stehen bereits und warten lediglich auf den Anschluss an Kanal, Strom und Wasser. Für die schnellere Erschließung freuen wir uns auf Ihre Unterstützung.

Ihr Team der
Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH



Christian Miller
Geschäftsführer



Emittent

Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH

Die Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH ist eine neu gegründete Schwesterfirma der MS Holding GmbH. Die Geschäftsführer Wolfgang Merx und Hans-Jürgen Schröder bringen ihre Erfahrung aus dem Bau von Fertighäusern in die neu gegründete Schwester ein und ermöglichen so das Ziel von erschwinglichen Einfamilienhäusern auf gemietetem oder gepachtetem Grund, das von der Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH zu Bauland erschlossen wird.

Die Grundstücke verbleiben in den Händen der Eigentümer und garantieren diesen somit regelmäßige Einkünfte aus Miete oder Pacht. Gleichzeitig wird Bauland geschaffen, wo vorher keines war – mithilfe der Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH wird das Grundstück entwickelt und zur Baureife gebracht, inklusive aller Verträge für Besitzer und Mieter.

Die modularen Einfamilienhäuser bestehen aus hochwertigen und nachhaltigen Holzmaterialien und entsprechen höchsten Energiestandards. Die modulare Bauweise ermöglicht höchste Flexibilität: Sollten sich die Lebensumstände ändern, ist es möglich, das massive Holzhaus in vier Teile zu zerlegen und beliebig zu bewegen.

Mit den Erfahrungen in der Realisierung von kleinen Bungalows über Mehrfamilienhäuser und kompletten Hotel- oder Gewerbeimmobilien verfügt die Ecoline Bauen auf Mietgrund GmbH zusammen mit der Ecoline Holzsystembau GmbH & Co. KG über umfangreiche Expertise zu Projektentwicklung, nachhaltigem Holzbau und modernsten Standards in der Energieeffizienz.

Finanzierung

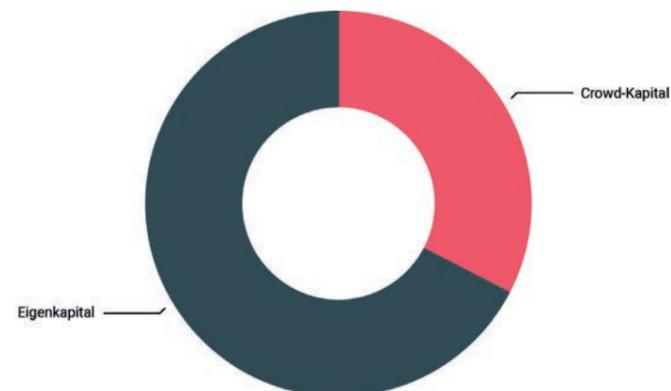
Bei diesem Projekt handelt es sich um die anteilige Finanzierung der Planungs- und Erschließungskosten für das 5.656 m² große, zusammenhängende Erbbaugrundstück in der Sonnenstraße 23 D-Q, 88313 Siegsdorf, welche für das Immobilienprojekt „Alpenblick Residenzen - Siegsdorf nahe Chiemsee“ vorgesehen ist. Der Emittent plant, auf dem genannten Grundstück 12 Einfamilienhäuser sowie 30 Außenstellplätze zu errichten. Mit dem Bau der Immobilien wurde bereits begonnen, die Fertigstellung der Häuser ist für das 4. Quartal 2024 vorgesehen. Die Errichtung der Einfamilienhäuser ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage.

Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus den Verkäufen zurückgeführt werden. Die Verträge für die Planungs- und Erschließungskosten sind bereits abgeschlossen. Hinsichtlich des Verkaufs der 12 Einfamilienhäuser liegen derzeit bereits neun von zwölf notariell beglaubigte Kaufverträge vor.

Das Projekt wurde bisher vollständig aus Eigenkapital finanziert. Dieses soll bis zu EUR 350.000,00 aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden. Die Zinsen für den Anleger betragen 9,0 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von insgesamt 11,0 % p.a. (act/365)(Early-Bird-Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 31.01.2025. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 2 Monaten vor und 10 Monaten nach der Regellaufzeit zurückzahlen (Rückzahlungsfenster). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 150.000,00 erreicht wird. Eine Bankfinanzierung wurde bislang nicht in Anspruch genommen und ist auch für die Errichtung der Häuser nicht erforderlich.

MITTELHERKUNFT

Crowdkapital	350.000,00 €
Eigenkapital	723.990,00 €
Gesamt	1.073.990,00 €



MITTELVERWENDUNG

Planungskosten	75.000,00 €
Erschließungskosten	899.990,00 €
Vermarktungs- und Transaktionskosten	99.000,00 €
Gesamt	1.073.990,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

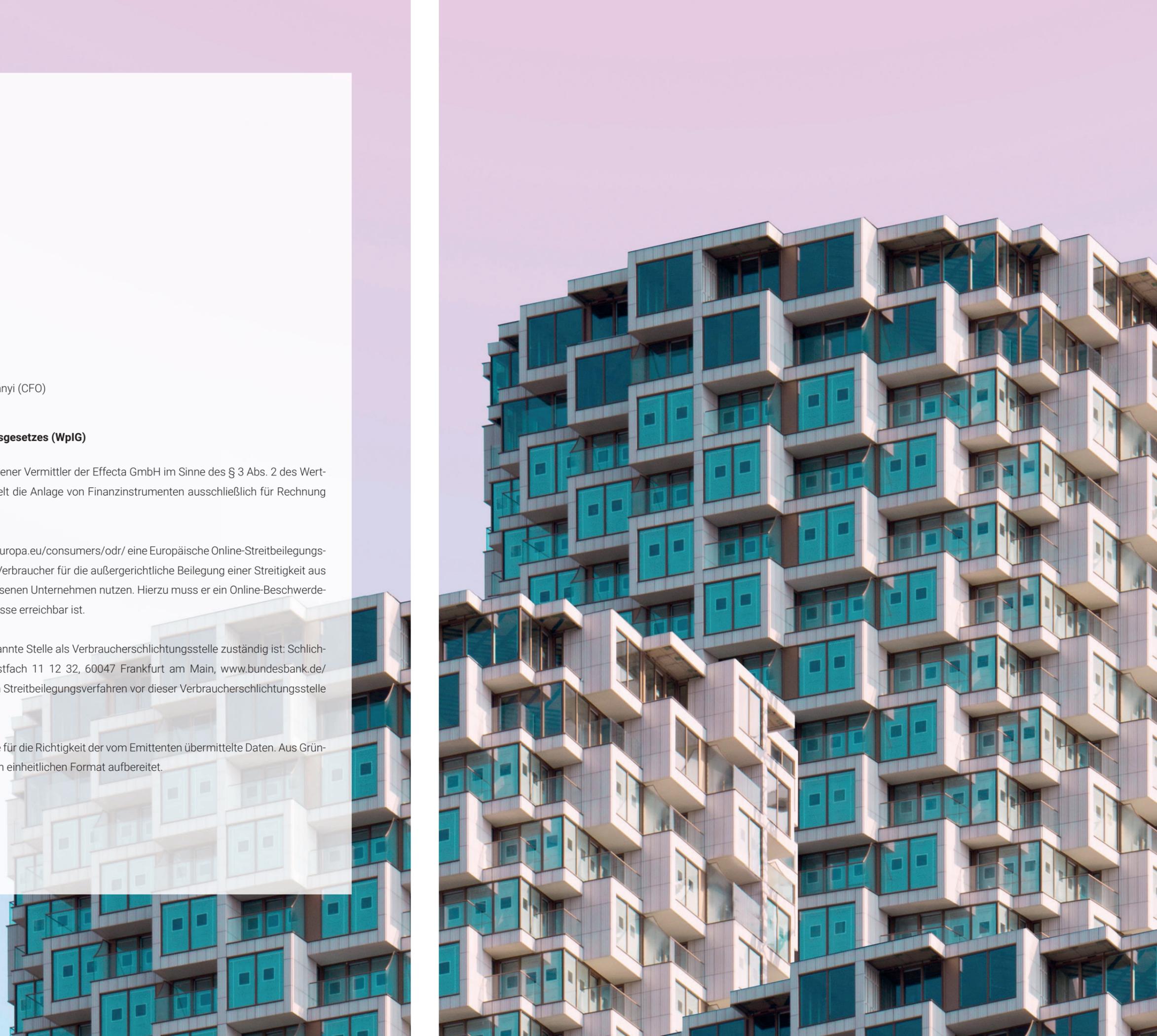
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Eigene, Shutterstock, Unsplash



www.achtstein-invest.de