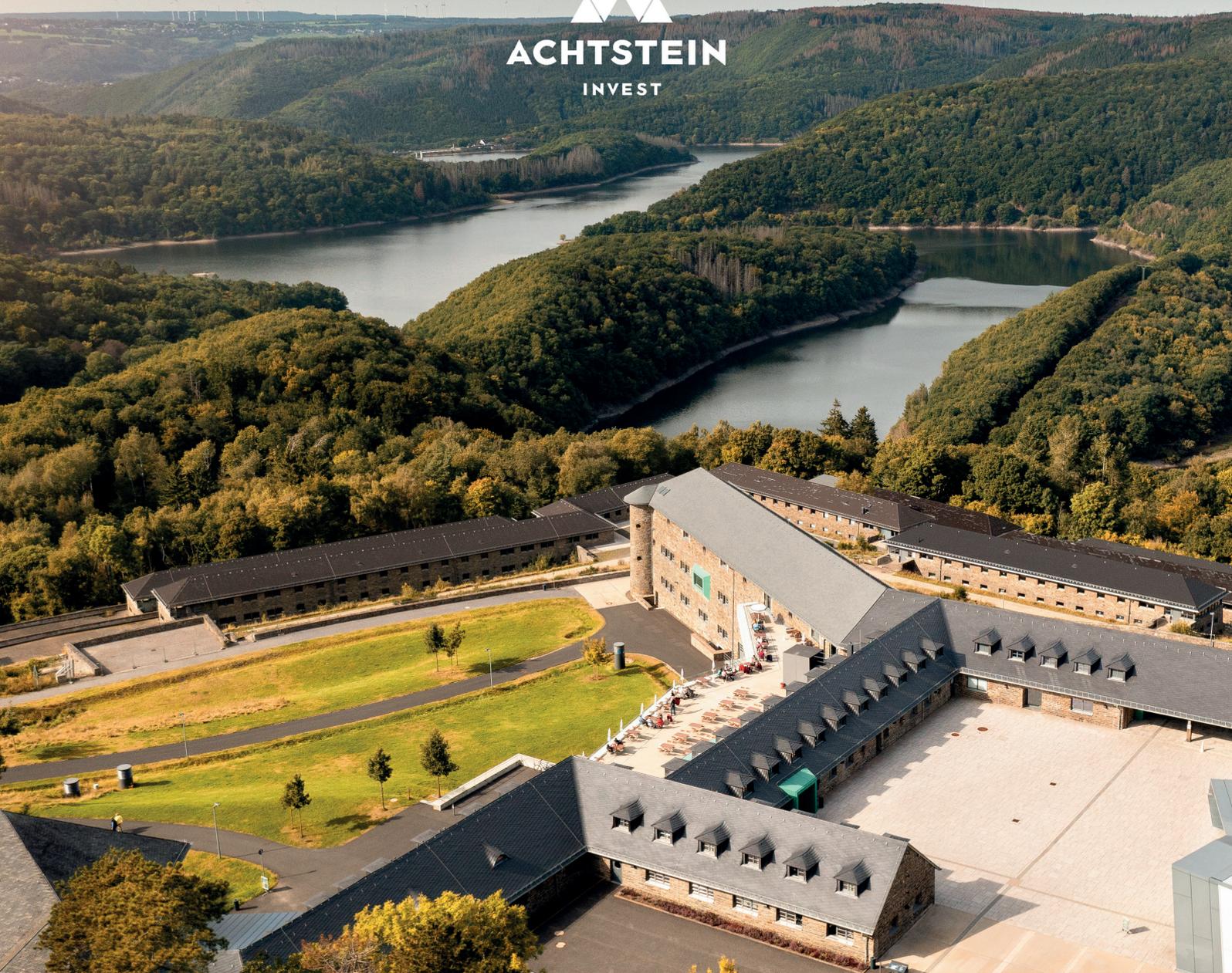




ACHTSTEIN
INVEST



VOGELSANG I

SCHLEIDEN - KREIS EUSKIRCHEN

www.achtstein-invest.de



VOGELSANG I

SCHLEIDEN - KREIS EUSKIRCHEN

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.

Projekt-Überblick

Das in den 1930er Jahren entstandene Gebäude markiert den Eingang zum Gesamtkomplex Burg Vogelsang mit einer Gesamtfläche von rund 100 Hektar. Ursprünglich wurde der Komplex als „NS-Ordensburg Vogelsang“ in der Zeit des Nationalsozialismus konzipiert und gebaut, nach dem Krieg wurde er bis 2006 als Kaserne genutzt. Heute dient er unter dem Namen „Vogelsang IP“ (Internationaler Platz) hauptsächlich als Ausstellungs- und Veranstaltungsgelände, Begegnungsstätte, Ausflugsziel und Nationalparkzentrum. Die denkmalgeschützte Eingangsimmobilie wird in drei Bauabschnitte aufgeteilt und der neuen Nutzung entsprechend ausgebaut.

„Vogelsang I“ befindet sich im mittleren Teil des über 120 Meter langen Gebäudes und ist als ca. 576 m² große Fläche für die Erlebnisausstellung zur Luftkriegsgeschichte mit dem Titel „Tatort Luftkrieg“ vorgesehen. Die renommierte Arbeitsgemeinschaft Luftkriegsgeschichte Rhein/Mosel e.V. wird zusammen mit dem Institut für Landeskunde des Landschaftsverbands Rheinland (LVR) die Erlebnisausstellung realisieren. Neben diesem Ausstellungsbereich wird eine Innengastronomie entstehen. Für „Vogelsang I“ liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Fest angeschlossen an „Vogelsang I“ ist auf der Ostseite das größte private Opel-Oldtimer-Museum der Autohaus-Familie Degener sowie am Kopf

des Gebäudes ein Selbstversorger-Refugium des Deutschen Alpenvereins. „Vogelsang II“ als späterer Bauabschnitt wird dann noch die Innengastronomie um einen Kiosk und um eine Außenterrasse sowie um acht Lagereinheiten ergänzen. Denn zahlreiche „Vogelsang IP“-Partner haben attraktive Projekte auf dem Gelände realisiert und benötigen zusätzliche Kapazitäten, um Dinge vor Ort selbst einzulagern.

„Vogelsang IP“ zählt jährlich rund 380.000 Besucher, Tendenz steigend. Highlights sind bislang die Dauerausstellung über die Geschichte von Burg Vogelsang im „Dritten Reich“ sowie „Wildnis(t)räume“ des Nationalpark-Zentrums Eifel.

Alle Besucher passieren das Eingangsgebäude mit den verschiedenen Bauabschnitten. Sowohl für das Laufpublikum der Gesamtanlage als auch für gezielte Ausstellungsbesucher von „Tatort Luftkrieg“ bieten sich Gastronomie und Kiosk an.

Mehr unter www.vogelsang-ip.de

Kennzahlen

Fundinglimit 275.000,00 €	Min. Investment 200,00 €	Zins p.a. 8,1 %	Early Bird Zins p.a. 10,1 %
Fundingschwelle 75.000,00 €	Regellaufzeit 30.06.2024	Min. Laufzeit 30.04.2024	Max. Laufzeit 30.04.2025
Emittent TodaySystems GmbH	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung endfällig



Investment-Highlights

- ✓ eine besondere Immobilie in einem besonderen Umfeld
- ✓ Toplage im Nationalpark Eifel mit hohen Besucherfrequenzen
- ✓ Erfahrene Projektentwickler-Mannschaft mit über 30-jähriger Erfahrung
- ✓ Nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude
- ✓ Baugenehmigung bereits erteilt
- ✓ Attraktive Verzinsung



VOGELSANG

Vogelsang liegt mitten im Nationalpark Eifel in Nordrhein-Westfalen, oberhalb des Rurstauses. Wald, Wasser und Wildnis sind auf 110 Quadratkilometern hautnah erlebbar und ein attraktives Ziel für Wanderer in der Nordeifel. Der Nationalpark ist von 240 Kilometer langen Wanderwegen durchzogen, darunter sehr bekannte wie der Eifelsteig und der Wildnis-Trail, die Besucher auf eigene Faust erkunden können. Das Areal ist an die B266 angeschlossen und für Gäste sehr gut erreichbar.

Circa 30 Millionen Einwohner leben im Zwei-Autostunden-Radius entfernt. In nur etwa einer Autostunde ist der Nationalpark von den nächsten Ballungsräumen aus erreichbar. Die Region Köln/Bonn liegt rund 65 km nordöstlich entfernt. Westlich befinden sich Aachen (40 km) und aus Belgien kommend Lüttich (60 km) sowie das niederländische Maastricht (60 km).



Willkommen in der Hauptstadt des Nationalparks Eifel! Die Stadt Schleiden in Nordrhein-Westfalen bezeichnet sich selbst als die „heimliche Hauptstadt“ des Nationalparks, denn rund 50 Prozent ihrer Fläche liegen in dem Großschutzgebiet. Zur ehemaligen Kreisstadt Schleiden gehören der Kneipp-Kurort Gemünd sowie 16 kleinere Orte im Schleidener Tal und auf der Hochfläche.

Die Gegend ist ein beliebtes Wander- und Ausflugsgebiet, das mit einem einladenden Rad- und Wanderwegenetz inklusive 27 km Eifelsteig viele Aktivurlauber an-

lockt. Wer es ruhiger angehen möchte, erkundet bei einer Nostalgiefahrt mit der Olefthalbahn das Schleidener Tal.

Vogelsang ist ein circa 100 Hektar großes Gelände bei Schleiden. Die malerische Lage mitten in der Natur des Nationalparks, gelegen auf einem Bergsporn in 480 Metern Meereshöhe, führt zahlreiche Wanderer und Naturliebhaber nach Vogelsang. Doch dieser Ort ist mehr, denn es ist auch ein Lehr- und Lernort deutscher Geschichte.

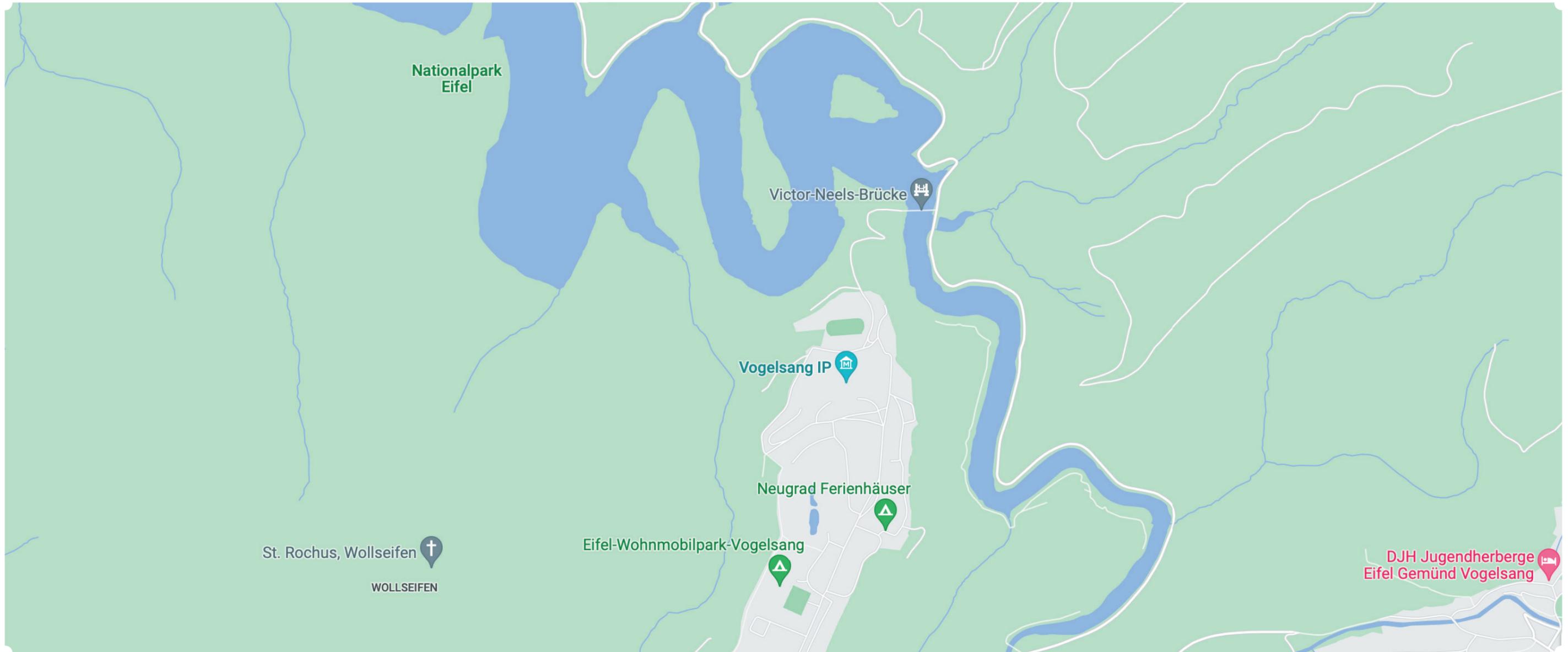
In den 30er Jahren befand sich hier die

„NS-Ordensburg Vogelsang“, die von den Nationalsozialisten teilweise bebaut und als Schulungsstätte genutzt wurde. Sie gilt bundesweit als eine der größten erhaltenen Bauensembles aus der NS-Zeit. Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Gelände belgischer Truppenübungsplatz und Kaserne. Seit 2006 entwickelt sich ein neuer Ort: „Vogelsang IP“ als „Internationaler Platz“ für Toleranz, Vielfalt und friedliches Miteinander.

Besucher lernen Vogelsang in Dauerausstellungen, bei Geländefüh-

rungen, durch Turmaufstiege oder über vertiefende Angebote zu unterschiedlichen Themenschwerpunkten kennen. Übernachtungen oder Sportangebote (Schwimmbad, Turnhalle, Sportplatz) sind ebenfalls möglich. Seit der Öffnung für Besucher 2006 haben bereits 2,3 Millionen Menschen die Angebote wahrgenommen.





Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen, lieber Anleger,

mit „Vogelsang I“ haben wir ein Investitionsobjekt der besonderen Art für Sie. Gelegen inmitten des wunderschönen Nationalparks Eifel ist das Gebäude ein Teil von „Burg Vogelsang“, einem rund 100 Hektar großen Gelände, das sich als historischer Lehr- und Lernort versteht und zugleich – aufgrund der einzigartig umgebenden Naturlandschaft – auch ein beliebtes Ziel bei Wanderern ist. Jährlich lockt der Ort mit den bereits seit Jahren bestehenden Museen, Ausstellungen und Tagungen über 380.000 Besucher an, Tendenz steigend: Erwartet werden in den kommenden Jahren bis zu 500.000 Besucher pro Jahr.

Der Standort hat Zukunft, nicht zuletzt durch die schon zahlreichen Nutzungen auf dem Gelände, darunter Gästehäuser, Ferienwohnanlagen, ein Kultur-Kino, und wird stetig erweitert. Neben kleineren Projektentwicklungen befinden sich weitere für die Gesamtentwicklung bedeutsame Projekte in der Realisierungsphase. Darunter auch die Einrichtung eines Vier-Sterne-Hotels am besten Platz von Vogelsang, am westlichen Hang mit einzigartigem Blick auf den Rurstauee. Allein diese fortschreitende Entwicklung unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Mit dem Projekt „Vogelsang I“ bieten wir Ihnen die Chance, an diesem einzigartigen Ort zu partizipieren. Nachdem wir schon mit der TodaySystems-Gruppe unser Projekt „Leben im TodayHaus“ erfolgreich mit der Unterstützung von Achtein Invest AG realisieren durften, freuen wir uns nun auf dieses neue Projekt.

Harald Ebels,

Gründer und Geschäftsführer der TodaySystems-Gruppe



Harald Ebels

Gründer und Geschäftsführer
der TodaySystems-Gruppe

Emittent

TodaySystems
FUTURE OF CONSTRUCTION

TodaySystems GmbH

Die TodaySystems GmbH gehört zur TodaySystems-Gruppe aus Mönchengladbach und Viersen. Gründer und Geschäftsführer ist Harald Ebels, der seit über 30 Jahren erfolgreich als selbstständiger Unternehmer in der Immobilien- und Kapitalanlage-Wirtschaft tätig ist.

Die TodaySystems-Gruppe hat zahlreiche Unternehmens- und Immobilienprojekte entwickelt und umgesetzt - von der Projektentwicklung über umfangreiche Bebauungsplanverfahren bis zur technischen und wirtschaftlichen Entwicklung von neuen Bausystemen für den Wohnungsbau und im Bereich des in den nächsten Jahren in Europa stark expandierenden Self-Storage Business.

www.todaysystems.de

Referenzen



Katharinenhof

Brüggen / Niederrhein

Entwicklung eines ortsprägenden Neubau-Quartiers zusammen mit der Gemeinde. Entstanden sind 5 Wohn- / Geschäftshäuser und 16 Einfamilienhäuser.



Roonstraße

Köln

Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Eigentumswohnungen und einer Hausbrauerei.



Parkgürtel

Köln

Entwicklung und Umbau von Bestandsimmobilien. Geschaffen wurden 24 moderne Wohnungen sowie 12 Stadthäuser.

Finanzierung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, die als Erlebnisausstellung mit Gastronomieanteil genutzt wird. Der Emittent beabsichtigt, das Objekt Vogelsang I, in Schleiden - Kreis Euskirchen, bis zum Ende der Regellaufzeit (30.06.2024) zu verkaufen. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Eine Bankfinanzierung besteht nicht.

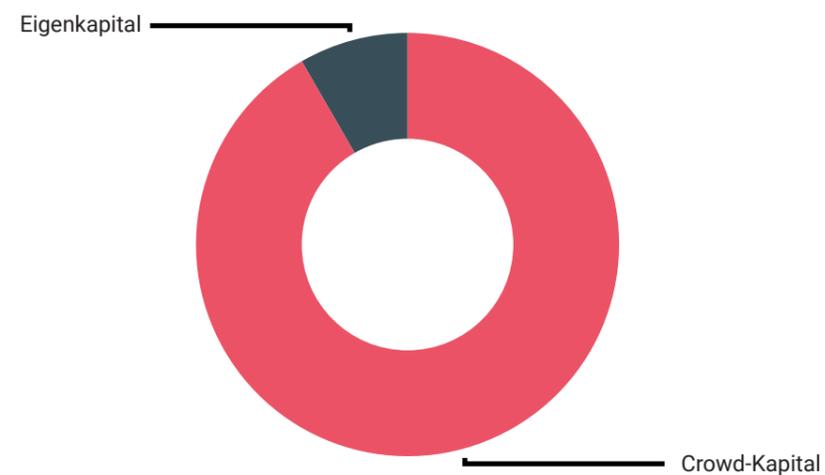
Die bis jetzt entstandenen Kosten wurden bislang aus Eigenkapital des Emittenten aufgewendet und sollen durch die Anlegergelder (Crowdinvesting) optimiert werden.

Es wird mit Verkaufserlösen von EUR 360.000,00 bis 390.000,00 gerechnet. Die Rückführung des Crowd-Kapitals, erfolgt aus dem Verkauf des Objektes.

Die Zinsen für den Anleger betragen 8,1 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 10,1 % p.a. (act/365)(EarlyBird Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 30.06.2024. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von zwei Monaten vor und zehn Monate nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (**Rückzahlungsfenster**). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 75.000,00 erreicht wird.

MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	275.000,00 €
Eigenkapital	25.000,00 €
Gesamt	300.000,00 €



MITTELVERWENDUNG

Kaufpreis- und Nebenkosten	80.000,00 €
Planungs- und Sanierungskosten + Umbaumaßnahmen	145.000,00 €
Vermarktungs- und Transaktionskosten	75.000,00 €
Gesamt	300.000,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Verteten durch

Jürgen Mertens

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, AdobeStock, Shutterstock, Unsplash, Dieter Zehner



www.achtstein-invest.de