

INNOCAMP



INNOCAMP
Meersburg

26 Office-Lofts
in ökologisch
wohngesunder
Massivholz-
bauweise

NEW CONCEPT

Reservieren Sie sich eine
Residenz mit „Holiday-Fun“ im neuen

INNOCAMP

in Meersburg am Bodensee!

26 neue Office-Lofts / inkl. Möblierung
in ökologisch wohngesunder Massivholzbauweise
Coworking, Konferenzraum und Lounge



profitable Anlage

verkehrsgünstige Lage

bequeme Abwicklung / Agentur-Rabatt

KfW 40 nachhaltig, Zinssatz ab 0,01 % p.a.

multifunktionale Ausstattung



Info: nannt-immobilien@t-online.de
www.nannt-immobilien.de

PREISLISTE

Nr.	Preis netto	MwSt.	Preis brutto
1 - 16	<i>reserviert</i>		
17	219.483 €	41.702 €	261.185 €
18	219.483 €	41.702 €	261.185 €
19	241.362 €	45.859 €	287.221 €
20	251.136 €	47.716 €	298.852 €
21	251.096 €	47.708 €	298.804 €
22	251.136 €	47.716 €	298.852 €
23	251.136 €	47.716 €	298.852 €
24	245.510 €	46.647 €	292.157 €
25	140.176 €	26.633 €	166.809 €
26	140.176 €	26.633 €	166.809 €

Preise zzgl. Tiefgaragenplatz 26.000 € bzw.
Außenstellplatz 9.500 €

Die MwSt. wird bei gewerblicher Vermietung bzw.
betrieblicher Nutzung ggf. als Vorsteuer vom Finanzamt
zurückerstattet.

Fragen Sie hierzu bitte Ihren oder unseren Steuerberater.

ZINSSENSATION

Das KfW Programm 263 bietet aktuell Förderkredite
für den Neubau klimafreundlicher Gewerberäume

ab **0,01 %** effektivem Jahreszins.

- 02 Konzept INNOCAMP
- 04 Highlights
- 05 Das GREENHOUSE
- 07 Die Lage
- 11 Auf einen Blick
- 12 Ökologie
- 13 Architektur
- 22 Baubeschreibung



Seestraße 16
88709 Hagnau
Tel. 07532 33250 - 33

nannt-immobilien@t-online.de
www.nannt.immobilien.de



WAS IST DAS iNNOCAMP MEERSBURG?

Konzept

Ökologische, wohngesunde und variable Gewerbeeinheiten sind der ideale Raum für die Arbeit der Zukunft. Das iNNOCAMP Meersburg bietet 26 flexible Einheiten plus eine Gewächshauseinheit, die auch untereinander kombiniert werden können. Ob Büro, Atelier, Studio oder Praxis - im iNNOCAMP finden Ihre Ideen Raum.

Die iNNOCAMP Office-Lofts richten sich an selbstständige und kreative Menschen, die es lieben in Gemeinschaft zu arbeiten, von den Netzwerken anderer zu profitieren und in Ihre eigene Zukunft zu investieren. Sie verbinden ein attraktives Arbeitsumfeld mit hoher Lebensqualität. Arbeiten und Leben in einer der attraktivsten Städte am Bodensee, einem Ort an dem andere Urlaub machen.

Die Einheiten bieten eine Teeküche und ein Duschbad. Allen Nutzern stehen zudem attraktive Gemeinschaftsräume zur Verfügung.



GRUNDRISSBEISPIEL OFFICE LOFT (EINGESCHOSSIG)



iNNOCAMP

Innenraum Office-Loft (beispielhaft)



DIE INNOCAMP HIGHLIGHTS

- Inspirierendes New-Work-Ambiente
- Energiesparende und zukunftsfähige Bauweise
- Verwendung weitestgehend kreislauffähiger Baustoffe
- Wände aus leimfreiem Massivholz
- Wohngesunde Bauphilosophie
- Attraktive Gemeinschaftsangebote wie:

Konferenz- und Besprechungsräume

CoWorking Spaces

Hauseigene Carsharing Fahrzeuge

Konzept



DER LOUNGEBEREICH IM GREENHOUSE

Im Dachgeschoss steht den Nutzern der Office-Lofts „Das GREENHOUSE“ als entspannter Treffpunkt zur Verfügung. Das großzügige Gewächshaus bietet einen vielfältig nutzbaren Lounge- und Besprechungsbereich sowie eine Dachterrasse mit Seeblick.

Im Turm neben dem Treppenhaus befinden sich ergänzend dazu ein heller Konferenzraum sowie ein CoWorking Bereich.

Konzept

Foto: Martina Grosty



DAS GREENHOUSE MIT DACHTERRASSE



Foto: Andreas Lippold



Meersburg am Bodensee



MEERSBURG - NATUR, KULTUR UND SEE

Die Lage

Meersburg ist eine der Haupt-Tourismusattraktionen am Bodensee. Die Kleinstadt im Bodenseekreis mit ihren rund 6000 Einwohnern bietet kurze Wege und ein weit überdurchschnittliches Freizeit- und Kulturangebot. Die herrliche Altstadt liegt inmitten von sonnenverwöhnten Weinbergen und es gibt ein ganzjährig attraktives Freizeitangebot, mehrere Freibäder, ein Thermalbad und eine der schönsten Uferpromenaden am Bodensee. Der große Hafen bietet neben Segelbooten auch regelmäßige Schiffsverbindungen nach Bregenz, Lindau, Friedrichshafen, Konstanz und Überlingen. Konstanz, die größte Stadt am See, ist zudem, dank der rund um die Uhr verkehrenden Autofähre, nur einen Katzensprung entfernt. Es bestehen zusätzlich direkte Busverbindungen u.a. nach Konstanz, Friedrichshafen, Überlingen, Ravensburg, München und Zürich.

Das Flair der Stadt ist außergewöhnlich - mittelalterlich und zugleich mediterran. Die herrliche Natur, das große Kulturangebot und die reiche gastronomische Auswahl locken jährlich Tausende von Gästen.



DIE IDEALE LAGE

Das INNOCAMP Meersburg wird im Kleingewerbegebiet Toren, 1,30 km vom Meersburger Stadtzentrum und nur 1,50 km vom Seeufer entfernt errichtet.

Es ist ein attraktives Gebiet mit einer Mischung aus Gewerbe, freien Berufen und Wohnungen - auch Ferienwohnungen. Zwischen Stadt und Weinbergen gelegen, bietet das Gebiet kurze Wege ins Grüne.

„Das GREENHOUSE“ mit der großen Gemeinschafts-Dachterrasse hat direkten Seeblick.



INNOCAMP
Torenstr. 11

BODENSEE

0 250 500 m

Meersburg -
Konstanz

Konstanz -
Bregenz -
Konstanz

Lageplan Torenstr. 11



SEEBLICK VOM INNOCAMP
(AUFNAHME FEBRUAR 2021)

Blick von der Torenstraße



unverbindliche 3D-Darstellung

INNOCAMP MEERSBURG

Projektentwicklung:	evergreen360 UG (haftungsbeschränkt), Konstanz
Architektur:	evergreen360 mit Norbert Maier Architekt, Überlingen
Standort:	INNOCAMP Meersburg Torenstrasse 11 88709 Meersburg

DAS KONZEPT

Einzigartiges ganzheitliches Office-Loft-Konzept in ökologischer leimfreier Massivholzbauweise. 26 flexible Studio-Einheiten im „New-Work-Style“ für Menschen die ein inspirierendes Arbeitsumfeld suchen. Das Projekt liegt in einer der begehrtesten Urlaubsregionen Deutschlands und bietet attraktive Arbeits- und Lebensformen sowie Renditen.

ZAHLEN UND FAKTEN

Grundstück:	1.610 m ²
Gesamtfläche (BGF):	2.649 m ²

Aufteilung	
26 Office Homes:	813 m ²
Konferenzraum 1:	42 m ²
Gemeinschaftsdachterrasse:	164 m ²
Tiefgarage:	547 m ²
Nebenflächen:	328 m ²

Baurechtlicher Status:	Baugenehmigung erteilt
------------------------	------------------------

Auf einen Blick

WOHNGESUNDE MATERIALIEN

Moderne Gebäude belasten die Umwelt und das Klima besonders durch den Einsatz falscher Materialien. So stammt rund 60% des deutschen Abfallaufkommens aus der Bauwirtschaft und etwa 40% des CO₂-Ausstoßes.

Das Innocamp wird auf bauökologische Weise und weitestgehend aus kreislauffähigen Materialien nach dem Cradle to Cradle (C2C) Konzept errichtet werden. Ein umweltfreundliches Konzept um Baustoffe zu bewerten und entwickeln, die nach dem Gebrauch wiederverwendet oder in den Kreislauf der Natur zurückgeführt werden können und zudem „wohngesund“ sind. Es wird wo immer möglich auf Folien und Stoffe verzichtet die die Umwelt und die Wohngesundheit belasten. Als Bauholz kommen so weit wie möglich regionale Hölzer zum Einsatz. Alle Hölzer werden nach dem FSC oder PEFC Standard zertifiziert. Sämtliche Baustoffe und Produkte werden weiterhin hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und Qualität optimiert.

Alle Details zu den verwendeten Materialien finden Sie in der Baubeschreibung am Ende dieser Broschüre.

ENERGIESPARSAM

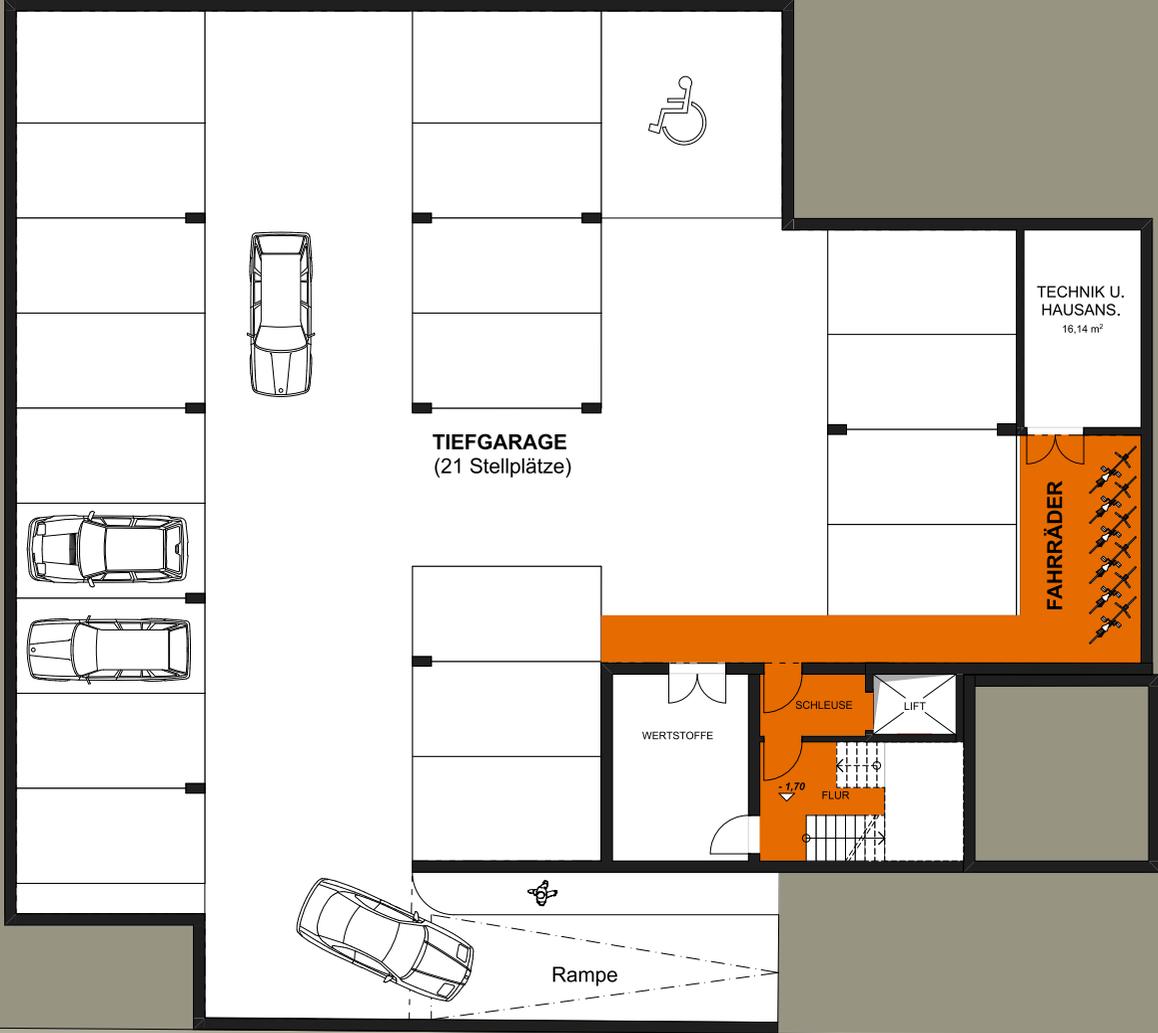
Um auch während des Betriebs einen dauerhaft niedrigen Energieverbrauch zu garantieren streben wir ein Gebäude analog zum KfW 55 Standard im Wohnbau an. Die hochwertige Dämmung aus Naturstoffen bietet ein hohes Wärmespeichervermögen und puffert so auch heiße Sommertage ab.

Mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird der Heizwärmebedarf gedeckt. Die Beheizung der einzelnen Einheiten erfolgt über Lehm-Wandheizungselemente die eine angenehme Strahlungswärme abgeben.

WASSERSPARSAM

In Sachen Wasser bietet das INNOCAMP eine ökologische Regenwassernutzung für die die Toilettenspülung und Bewässerung der Freianlagen.





Grundriss ERDGESCHOSS

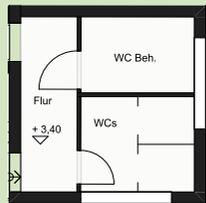


0 m 5 m

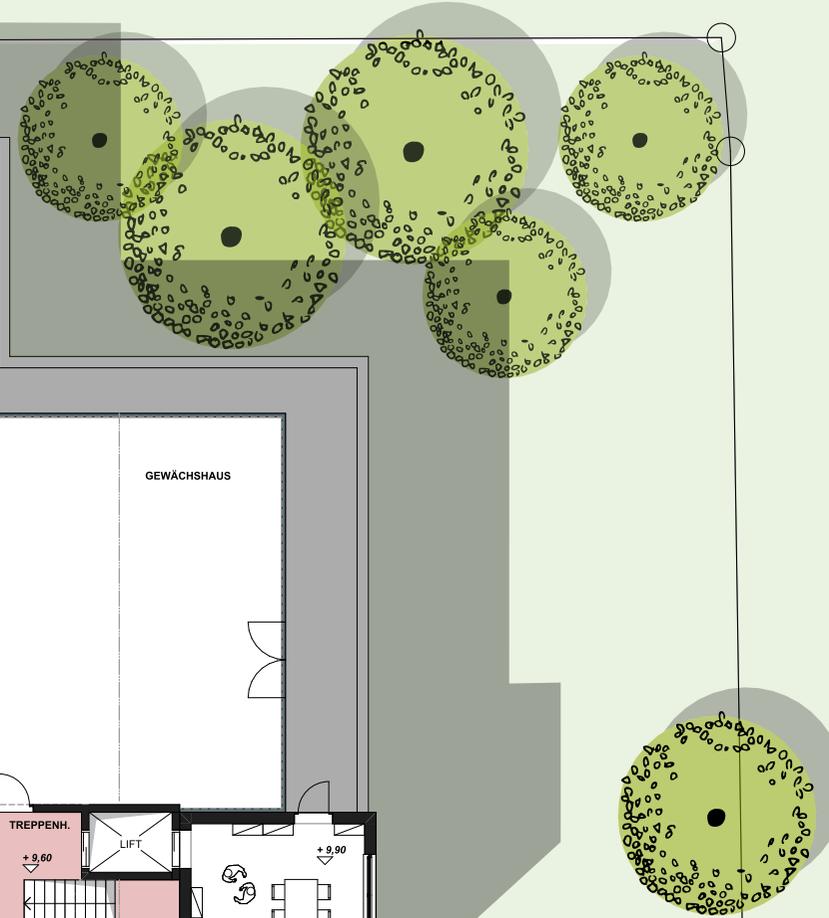
Grundriss OBERGESCHOSS



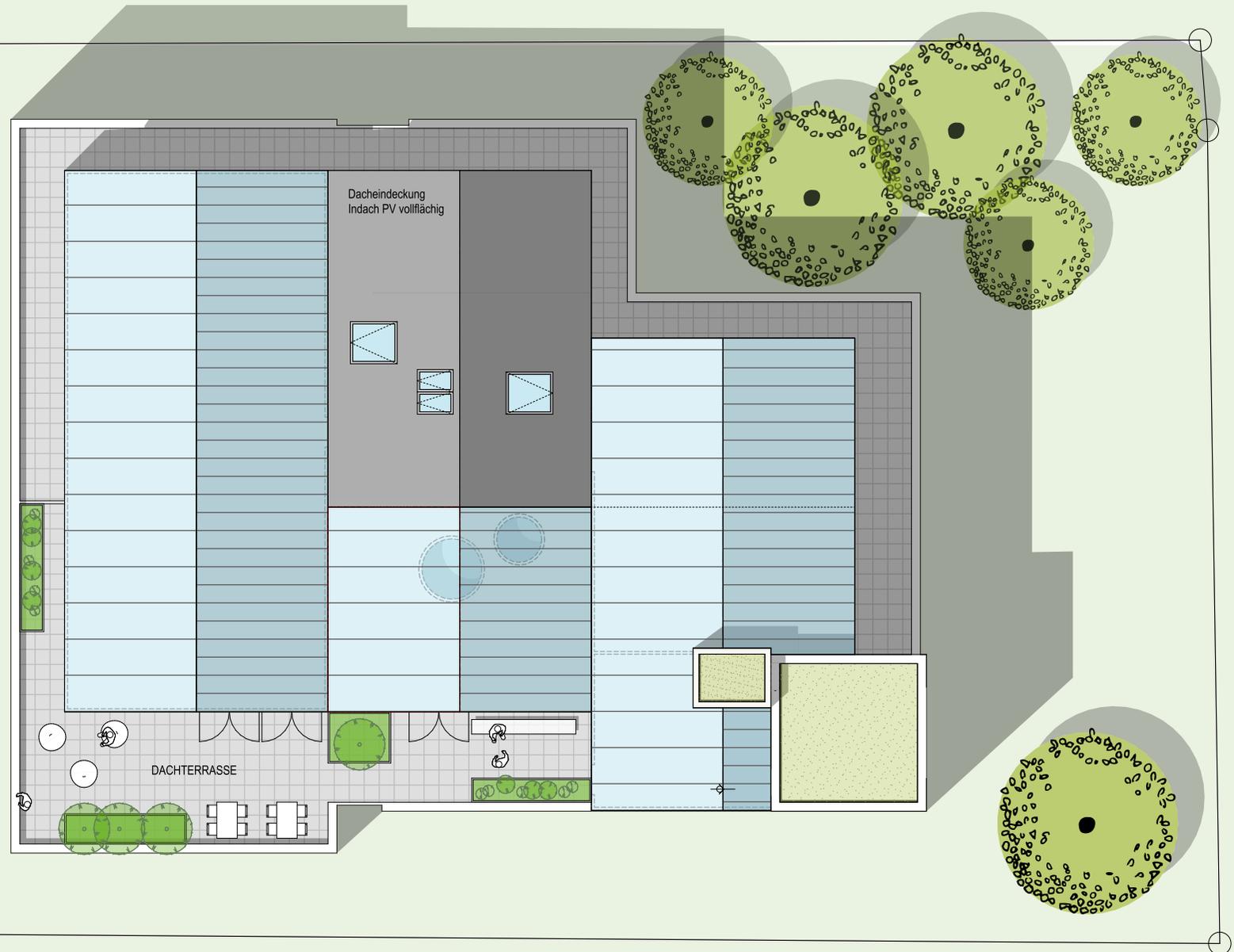
Grundriss ZWISCHENGESCHOSS



Grundriss DACHGESCHOSS



Grundriss DACHAUFSICHT



Ansicht NORDOST (Torenstrasse)



Ansicht SÜDWEST



Ansicht SÜDOST



Ansicht NORDWEST



Schnitt AA



Blick von Süd-Osten



Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung dient als erste Orientierung. Vor dem eigentlichen Kauf wird die endgültige Ausführung definiert und beim Kauf notariell protokolliert.

Individuelle Wünsche werden soweit wie möglich berücksichtigt.

Inklusiv-Planungsleistungen für alle Einheiten im INNOCAMP Meersburg

- Entwurfsplanung (Maßstab 1:100)
- Baugrunduntersuchung
- Energieausweis
- Brandschutzkonzept (liegt bereits vor)

Baubeschreibung



LEISTUNGSÜBERSICHT Office-Lofts

RoHBaU

Bodenplatte und erdberührte Wände im Untergeschoss als Stahlbeton-Konstruktion

Außenwände: leimfreie Massivholzwände mit außenliegender ökologischer Dämmung und Holzverschalung. Innenseite Fichte naturbelassen, optional weiß lasiert.

Geschosdecken in Holzbauweise, Untersicht Fichte naturbelassen

Bodenaufbau: Trockenestrich mit Bodenbelag Linoleum oder Kautschuk als Rollenware.

Fenster: Holzfenster und Fenstertüren lasiert mit 3-fach Wärmeschutzverglasung. Außenliegende elektrische Raffstoren/Jalousien.

Türen: Eingangstürelement aus Massivholz lasiert (teilweise mit nebenstehendem Glaspanel). Innentüren: Holztüren

InnEnaUSBaU

Kitchenette mit Waschbecken, Kühlschrank und auf Wunsch Doppelkochfeld

Duschbad mit Bodenbelag Linoleum oder Kautschuk, Wände Massivholzplatte, im Spritzbereich wasserabweisend lasiert. Dusche mit Duschtasse, Rück- und Seitenwände sowie Eingangsseite Glas. WC und Waschbecken Duravit, Armaturen hansgrohe. Handtuchheizung.

Innenwände als Massivholz- oder Holzständerkonstruktion mit Verkleidung aus Holzplatte lasiert, weitere Materialien optional z.B. Lehm- oder Stohbau -platte verputzt.

Heizung in allen Aufenthaltsräumen.

WaSSER TECHnIK

Ökologische Regenwassernutzung zur Toilettenspülung.

Auf Wunsch ist gegen Aufpreis eine individuelle Anlage zur Trinkwasseraufbereitung und -belebung möglich.

ELEKTRoTECHnIK

Anschluss an das öffentliche Stromnetz sowie Stromerzeugung durch Photovoltaikmodule auf dem Gewächshaus entsprechend gesonderter Fachplanung. Einbau eines zentralen Stromspeichers für das gesamte Haus mit primärer Nutzung des Eigenstromes für den Betrieb der Wärmepumpe. Für die Nutzung des hauseigen erzeugten Stromes kann ein gesonderter Vertrag abgeschlossen werden.

Jeder Tiefgaragen-Stellplatz erhält eine abschließbare 220V Steckdose deren Verbrauch auf den Stromverbrauch der eigenen Office-Loft Einheit an gerechnet wird. Für die nachträgliche Installation einer Ladestation / Wallbox werden Leerrohre vorgesehen.

Rauchmelder in jeder Einheit.

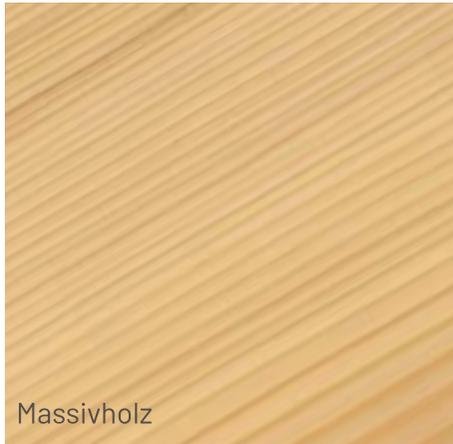
WÄRME & HEIZUNG

Wir streben ein Gebäude analog zum KfW 40 Standard im Wohnbau an. Die hervorragenden Dämmwerte in Kombination mit der Wärmerückgewinnung beim Lüften garantiert dauerhaft niedrige Energiekosten. Die natürlichen Dämmstoffe bieten zudem einen sehr guten sommerlichen Wärmeschutz.

Die Heizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Eigenstromerzeugung. In den Einheiten werden Wandheizungselemente als Lehmputzpanel montiert. Wärme wird direkt an den uns umgebenden, großen Oberflächen eingetragen. Die behagliche Strahlungswärme ist sofort und auch schon bei niedrigen Raumtemperaturen spürbar.

Luftwechsel und Feuchteschutz durch ein dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Besseres Raumklima durch diffusionsoffene Bauweise und Speicherfähigkeit von Wasserdampf.

Da aufgrund der Nutzung mit einem sehr geringen Warmwasserverbrauch zu rechnen ist, erfolgt die Bereitstellung von Warmwasser für Duschbad und Kitchenette/Teeküche über individuelle Durchlauferhitzer in jeder Einheit.



Massivholz



Beispiel Holzfaserdämmung



Beispiel Lehmbauplatte
ClayTec (unverputzt)



Decke Atrium und Lobby
Holzwolle-Leichtbauplatte



Beispiel Linoleum-Bodenbelag
GerFloor Marmorette



Beispiel Kautschuk-Bodenbelag
norament arago

LEISTUNGSÜBERSICHT öffentliche Bereiche

aTRIUm UnD LoBBY

Fenster	Pfosten-Riegel- Verglasung
Boden	Trockenestrich mit Kautschukbelag oder Linoleum
Wände	Trockenbauwand
Decke	Holzwolle - Leichtbauplatte
Glaswände	Glas und Rahmen nach Angaben Brandschutz (Holzrahmen mit Glasaufhängung)
Möblierung Empfang	eingerrichtet gemäß Planung
Möblierung Lobby	eingerrichtet gemäß Planung

GEWÄCHSHaUS „DaS GREEnHoUSE“

Dach u. Fassade	Stahlkonstruktion verzinkt mit Isolierverglasung,
Türen	Glas-Metalltüren
Einrichtungen / Ausstattungen	
Aussenlounge	eingerrichtet gemäß Planung
Konferenzräume	eingerrichtet gemäß Planung:

UnTERGESCHoSS / TIEFGaRaGE

Wände	Stahlbeton
Garagentor	Gittertor, fernsteuerbar
Fenster	Offene Lüftungsöffnungen mit Holzlamellen
Türen	nach Vorgaben Brandschutz

PREISLISTE ERDGESCHOSS



Nr.	Fläche in m ²	allgemeine Fläche, Anteil	Gesamtfläche inkl. allg. Anteil	Miteig. Anteil in 10.000 ^{stel}	Kaufpreis inkl. MwSt.
-----	--------------------------	---------------------------	---------------------------------	--	-----------------------

1	EG	24,68	18,52	43,2	341	253.848€
2	EG	25,59	19,18	44,77	353	262.848€
3	EG	24,45	18,36	42,81	338	251.458€
4	EG	32,96	24,72	57,68	455	337.684€
5	EG	32,96	24,72	57,68	455	337.684€
6	EG	36,45	27,32	63,77	503	372.558€
7	EG	37,97	28,47	66,44	524	387.746€
8	EG	37,96	28,47	66,43	524	387.646€
9	EG	37,97	28,47	66,44	524	387.746€
10	EG	37,97	28,47	66,44	524	387.746€
11	EG	36,56	27,43	63,99	505	373.656€
12	EG	20,74	15,54	36,28	286	214.386€
13	EG	20,74	15,54	36,28	286	214.386€

Stellplatz 9.500€

Tiefgaragenplatz 26.000€

PREISLISTE OBERGESCHOSS



Nr.	Fläche in m ²	allgemeine Fläche, Anteil	Gesamtfläche inkl. allg. Anteil	Miteig. Anteil in 10.000 ^{Stel}	Kaufpreis inkl. MwSt.
-----	--------------------------	---------------------------	---------------------------------	--	-----------------------

14	OG	24,65	12,82	37,47	236	196.383 €
15	OG	25,52	13,15	38,67	242	202.556 €
16	OG	24,45	12,60	37,05	232	194.265 €
17	OG	32,96	17,06	50,02	314	261.185 €
18	OG	32,96	17,06	50,02	314	261.185 €
19	OG	36,45	18,74	55,19	345	287.221 €
20	OG	37,97	19,56	57,53	360	298.852 €
21	OG	37,96	19,56	57,53	360	298.852 €
22	OG	37,97	19,56	57,53	360	298.852 €
23	OG	37,97	19,56	57,53	360	298.852 €
24	OG	36,56	19,56	56,12	360	292.157 €
25	OG	20,74	10,86	31,60	200	166.809 €
26	OG	20,74	10,86	31,60	200	166.809 €

Stellplatz	9.500 €
Tiefgaragenplatz	26.000 €

Technische Änderungen vorbehalten. Die Baubeschreibung kann sich ändern.
Maßgebend ist die Baubeschreibung laut Kaufvertrag.

Urheberrecht

Das gesamte Exposé, alle Zeichnungen, Untersuchungen, Ausarbeitungen, Berechnungen, Texte, Tabellen etc. fallen unter § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Empfänger zum eigenen Gebrauch als Entscheidungsgrundlage sowie zur weiteren Nutzung anvertraut. Weitergabe und Vervielfältigungen (auch auszugsweise) bedürfen der schriftlichen Genehmigung von evergreen360. Alle Rechte, insbesondere die Urheberrechte, verbleiben bei evergreen360 bzw. den Entwurfsverfassern.

ImPRESSUm:

innocamp und **innocamp360** sind Marken der
evergreen360 UG (haftungsbeschränkt)
Bücklestr. 3
78467 Konstanz