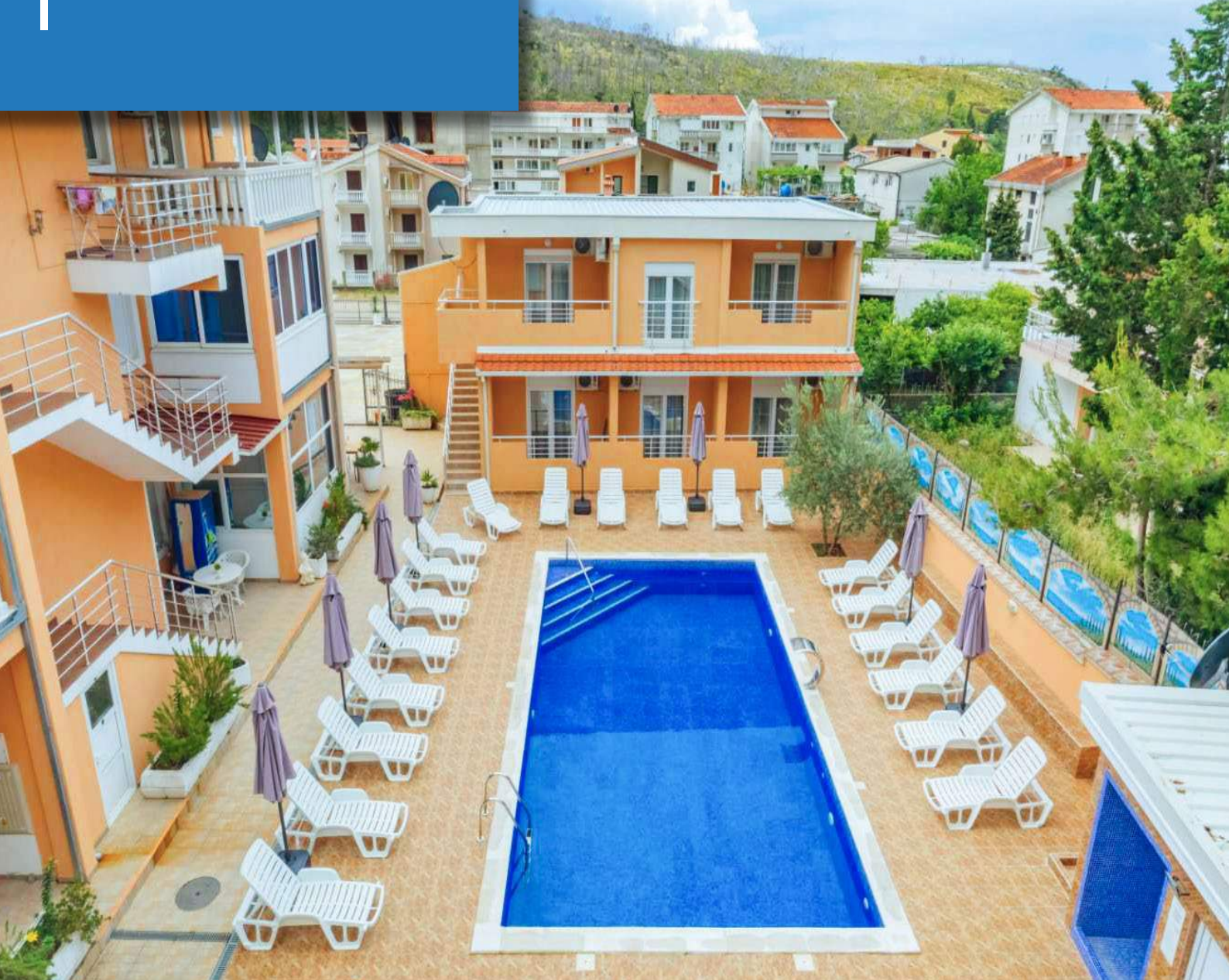


3-STERNE  
**HOTEL**  
MIT POOL  
IN MONTENEGRO

**FW**  
**FINANZWERK**









## Finanzwerk

### Ihr Partner für maßgeschneiderte Finanzlösungen

Finanzwerk steht für kompetente Beratung, nachhaltige Strategien und individuelle Finanzlösungen. Unser Ziel ist es, Sie in den Bereichen Kapitalanlagen, Finanzierung, Edel- & Technologiemetalle, Finanz- & Unternehmensberatung sowie Versicherungen optimal zu begleiten.

Mit langjähriger Erfahrung, fundiertem Marktverständnis und einem starken Netzwerk unterstützen wir Privatpersonen und Unternehmen dabei, finanzielle Chancen zu nutzen und Risiken zu minimieren. Unsere Beratung ist transparent, unabhängig und stets auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten.

Ob Sie Vermögen aufbauen, Ihre unternehmerische Zukunft sichern oder sich gegen finanzielle Risiken absichern möchten – wir

sind an Ihrer Seite und bieten Ihnen passgenaue Lösungen für langfristigen Erfolg.

Ein weiterer wichtiger Baustein unserer ganzheitlichen Finanzstrategie ist der Bereich Immobilien.

Ob als stabile Kapitalanlage, Altersvorsorge oder zur Eigennutzung – Immobilien bieten attraktive Möglichkeiten, Vermögen nachhaltig zu entwickeln. Im Rahmen unseres Immobilienkonzepts präsentieren wir Ihnen ausgewählte Objekte, die durch Lage, Wertentwicklung und Qualität überzeugen.

Entdecken Sie in unserem aktuellen Immobilien-Exposé exklusive Angebote und erfahren Sie, wie Sie mit der richtigen Immobilie Ihre finanziellen Ziele unterstützen können.

# Inhalt

Das vorliegende Exposé ist eine Zusammenstellung der wichtigsten Daten und Fakten, die wir Ihnen bereits vor der Besichtigung zeigen, welche Räume und Möglichkeiten Ihnen das Objekt eröffnet.

- 04 Objektbeschreibung
- 05 Qualitätsmerkmale
- 06 Objektdaten & Ausstattung
- 07 Außenbereich
- 08 Poolbereich
- 09 Zimmer
- 10 Grundrisse EG
- 11 Grundrisse 1.OG
- 12 Grundrisse 2.OG
- 13 Lage
- 14 Umgebung
- 15 Highlights



# Attraktives 3-Sterne-Hotel mit Pool an der Adriaküste von Montenegro

Dieses gepflegte 3-Sterne-Hotel vereint eine erstklassige Lage an der montenegrinischen Küste mit einer großzügigen Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem Grundstück von rund 1.436 m<sup>2</sup> bietet es eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt über 950 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Wohneinheiten, ein großes Restaurant sowie zusätzliche Gewerbeflächen.

Den Gästen stehen 79 Betten in komfortabel ausgestatteten Zimmern und Studios zur Verfügung – alle mit Klimaanlage und Küchenzeile. Ein besonderes Highlight ist der Außenpool (10 x 5 m), der zum Entspannen einlädt, ergänzt durch eine großzügige Sonnenterrasse. Für die gastronomische Versorgung steht eine moderne Großküche

bereit, die direkt mit dem Restaurantbereich verbunden ist.

Zur weiteren Ausstattung gehören rund 60 Sitzplätze im Restaurant, 18 Stellplätze für Gäste sowie zusätzliche Räumlichkeiten für Personal. Das Hotel ist bestens instand gehalten und verfügt über eine moderne Wärmepumpe sowie eine Videokameraüberwachung.

Mit seiner Kombination aus zentraler Lage, solider Kapazität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Hotel ein attraktives Investmentobjekt an der beliebten Adriaküste von Montenegro.



# Qualitätsmerkmale

- 3-Sterne-Hotel mit gepflegtem Gesamtzustand
- Grundstücksfläche 1.436 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzfläche 1075,68 m<sup>2</sup>
- 79 Betten in komfortablen Zimmern & Studios
- Alle Zimmer mit Klimaanlage & Küchenzeile
- Restaurant mit rund 60 Sitzplätzen
- Professionell ausgestattete Großküche
- Außenpool (10 x 5 m) mit Sonnenterrasse
- Videokameraüberwachung für Sicherheit
- 18 Stellplätze für Gäste und Personal
- Moderne Wärmepumpe für effiziente Versorgung
- Zentrale, strandnahe Lage in Sutomore



# Objektdaten & Ausstattung

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| Objektart            | Hotel                                       |
| Baujahr              | EG: 2005, 1.OG + 2.OG: 2012, Pool: 2019     |
| Etagenzahl           | 3                                           |
| Wohn- und Nutzfläche | 1075,68 m <sup>2</sup>                      |
| Grundstücksfläche    | 1436 m <sup>2</sup>                         |
| Betten               | 79 insgesamt                                |
| Balkon               | Ja                                          |
| Terrasse             | Ja (Erdgeschoss)                            |
| Pool                 | Ja                                          |
| Essbereich           | Ja, für 60 Personen                         |
| Küche                | Ja, Gastroküche + Miniküche in jedem Zimmer |
| Klimatisierung       | Vollständig                                 |
| Stellplätze          | 18 eigene Parkplätze                        |
| Ort                  | Sutomore                                    |
| Land                 | Montenegro                                  |



Pool



Klimatisierung



Gastroküche



Balkon

# Außenbereich

Außenbereich mit Sitzgelegenheiten, Parkplätzen und mediterranem Ambiente.



Das Hotel verfügt über zahlreiche Stellplätze direkt am Haus und bietet Gästen bequemen Komfort bei der Anreise. Gepflegte Sitzbereiche im Freien und das ummauerte Grundstück schaffen eine angenehme Atmosphäre in ruhiger Lage.

# Poolbereich

Einladender Poolbereich mit Sonnenterrasse und Liegeflächen.



Der großzügige Pool mit 10 x 5 und 1,40 m Tiefe bildet das Herzstück des Außenbereichs. Außenduschen, komfortable Liegeflächen und die weitläufige Sonnenterrasse schaffen die ideale Umgebung für Erholung und echtes Urlaubsfeeling.

# Zimmer

Komfortable Zimmer mit Balkon, Bad, Küche und Klimatisierung.

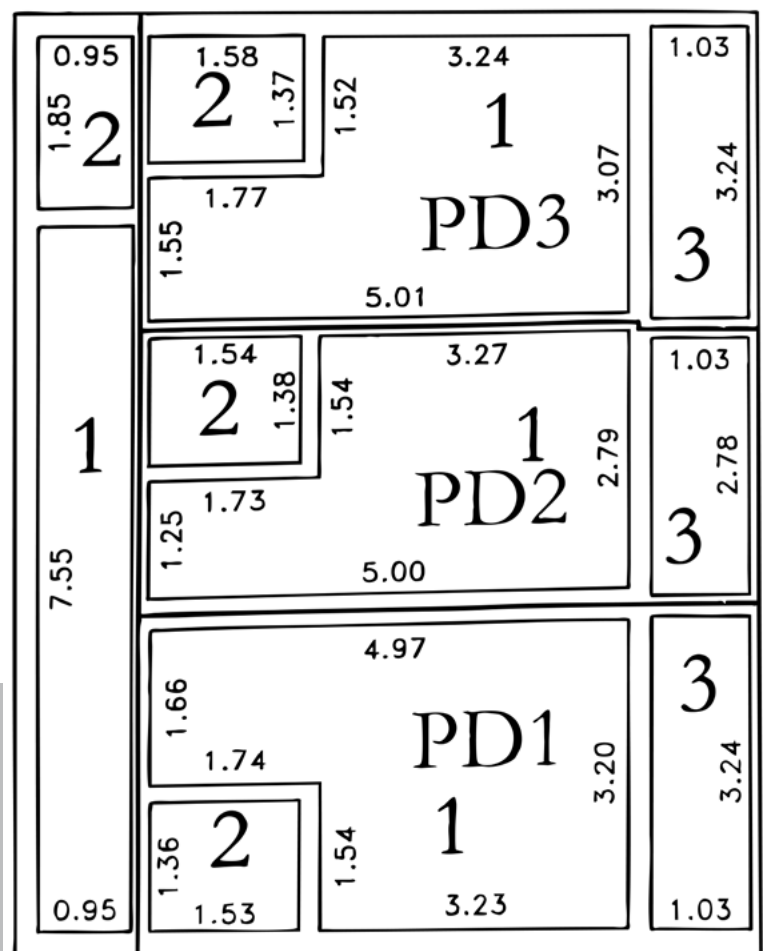
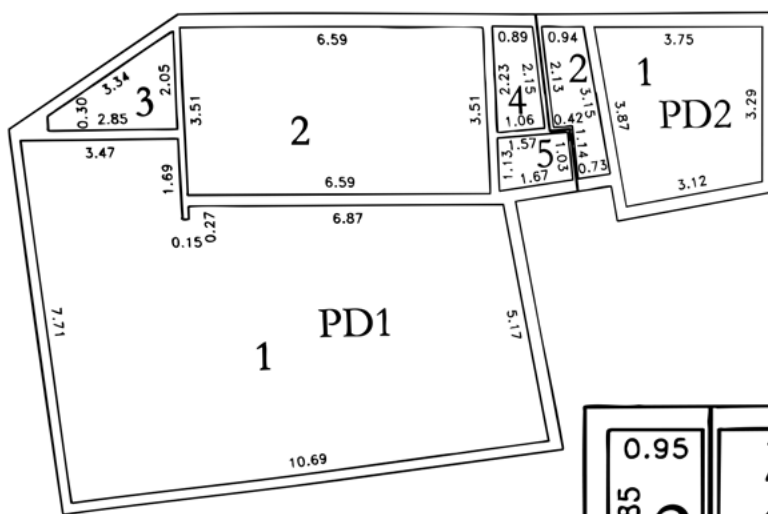


Alle Zimmer bieten eine Mini-Küche, ein eigenes Bad und einen Balkon. Die Klimatisierung sorgt für angenehmen Komfort.

# Grundrisse Erdgeschoss

Im Nebengebäude befinden sich ein großzügiges Restaurant (64,78 m<sup>2</sup>) mit Küche (23,35 m<sup>2</sup>), Lager (2,14 m<sup>2</sup>) und Sanitär (5,15 m<sup>2</sup>). Zusätzlich ein Gäste-Studio (15,07 m<sup>2</sup>). Netto gesamt: 112 m<sup>2</sup>.

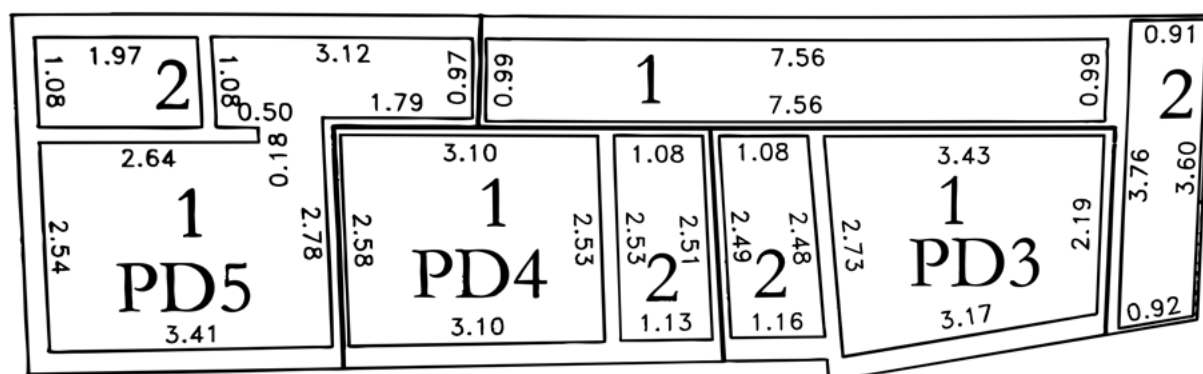
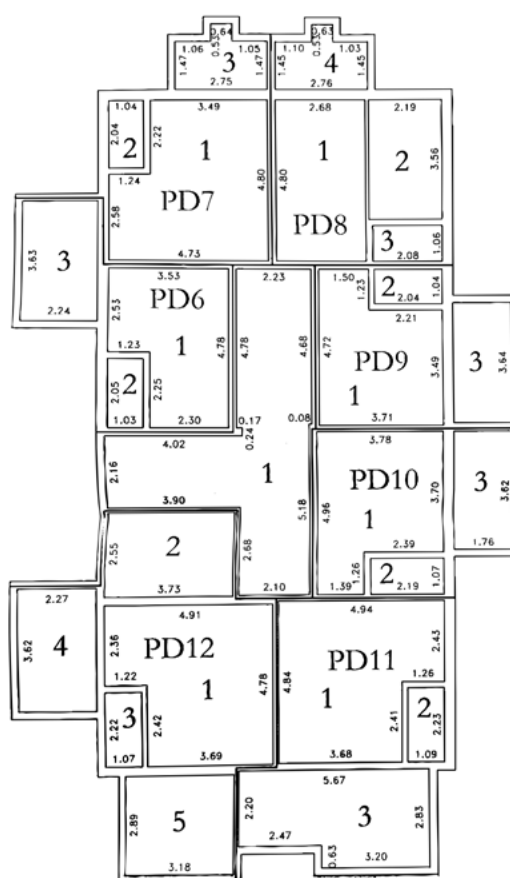
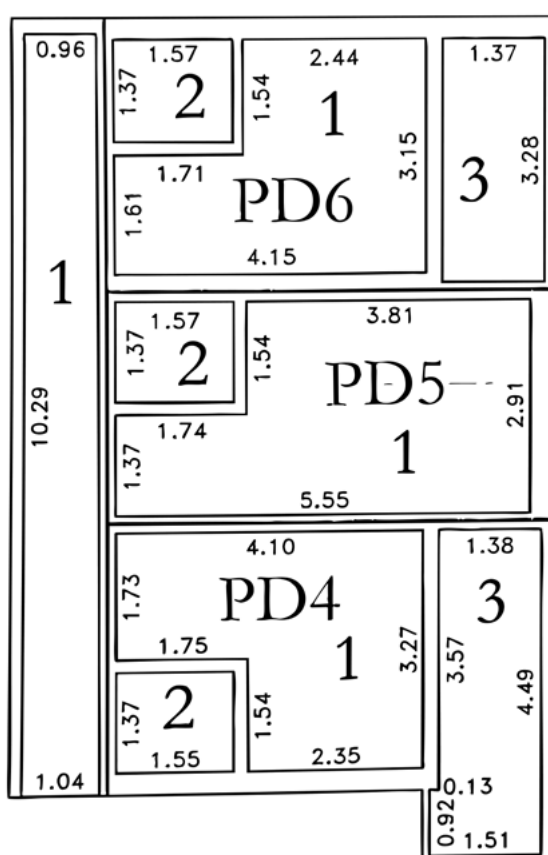
Im Hauptgebäude befinden sich drei Gäste-Studios mit 18,64 m<sup>2</sup>, 16,28 m<sup>2</sup> und 18,19 m<sup>2</sup>, ergänzt um Flur (7,17 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (1,76 m<sup>2</sup>). Netto gesamt: 62 m<sup>2</sup>.



# Grundriss 1.Obergeschoss

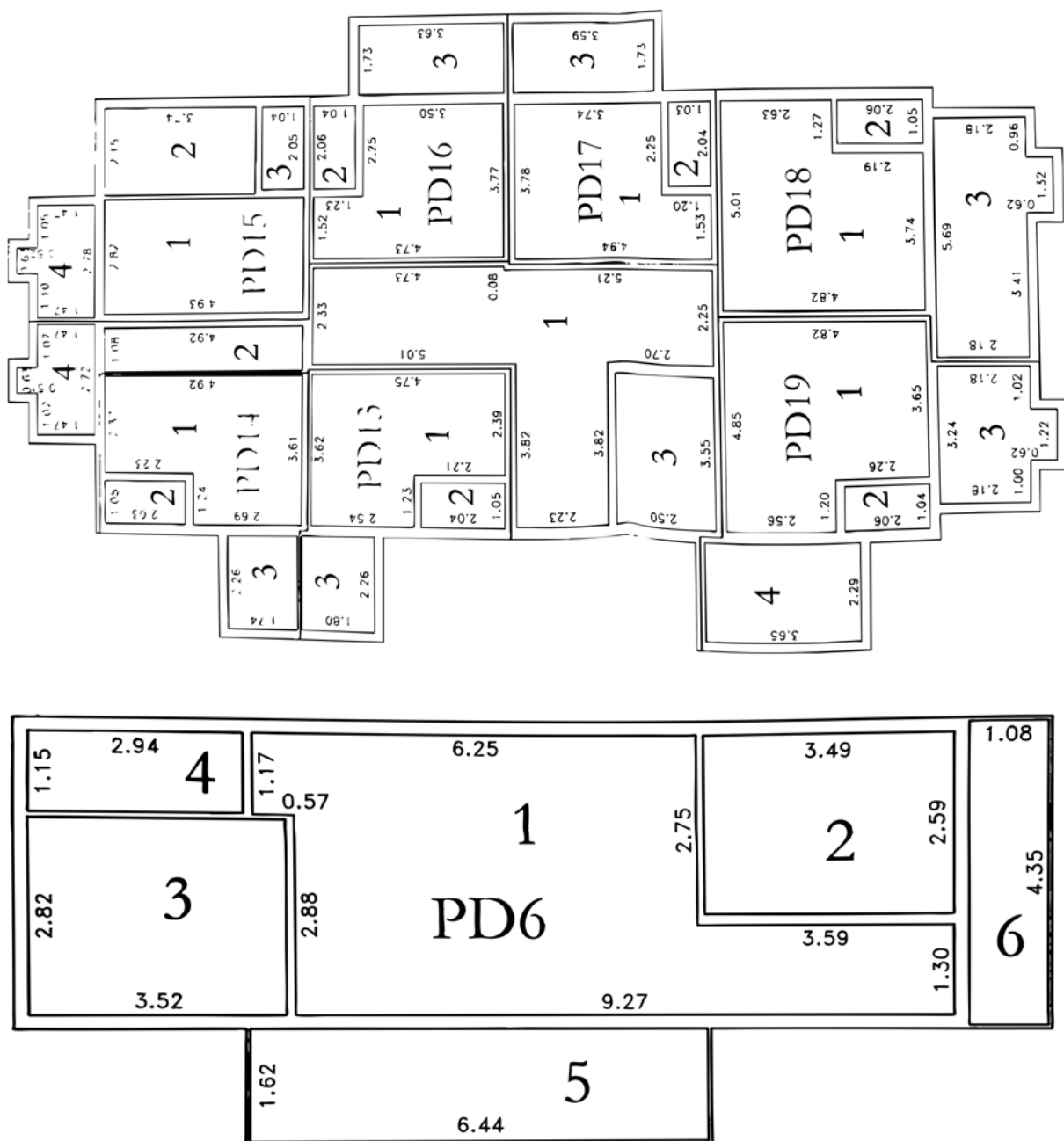
Im Nebengebäude befinden sich drei kompakte Gäste-Studios (10,85 m<sup>2</sup>, 10,69 m<sup>2</sup>, 13,63 m<sup>2</sup>) – jeweils mit Wohn/Schlafbereich, Bad und Terrasse. Gemeinschaftsflächen: Flur 4,98 m<sup>2</sup> + Terrasse 8,08 m<sup>2</sup>.

Im Hauptgebäude befinden sich sieben Apartments mit Wohn/Schlafbereich, Bad und Terrasse; Wohnflächen zwischen 24,35 m<sup>2</sup> und 49,82 m<sup>2</sup>. Zusätzlich Flur/Gemeinschaftsfläche 29,71 m<sup>2</sup>. Netto gesamt der Etage: 243 m<sup>2</sup>.



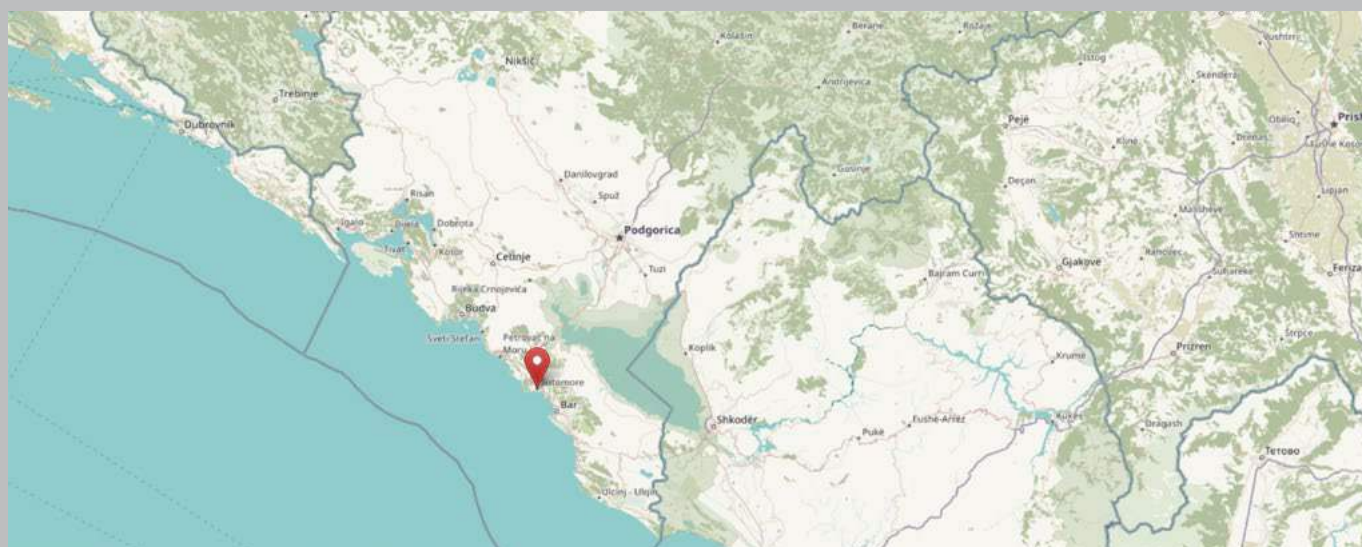
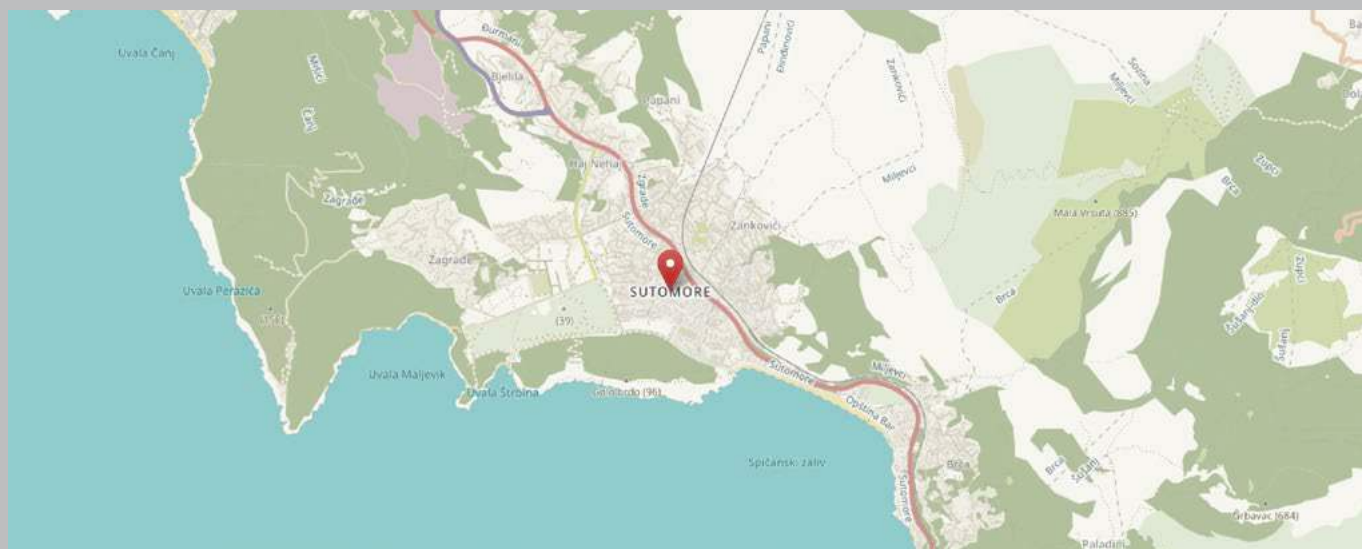
## Grundriss 2. Obergeschoss

Im Nebengebäude befindet sich eine große Wohnung (65,82 m<sup>2</sup>) mit Wohnraum, 2 Schlafzimmern, Bad und Terrasse (ideal als Betreiber-/Personalwohnung oder Familienapartment). Im Hauptgebäude befinden sich erneut sieben Apartments mit Wohn/Schlafbereich, Bad und Terrasse, Wohnflächen 20,69–36,75 m<sup>2</sup>. Kommunikations-/Serviceflächen gesamt 49,76 m<sup>2</sup> (u. a. Flure, Waschküche, Terrassen). Netto gesamt der Etage: 243 m<sup>2</sup>.



# Lage

Das Hotel liegt im idyllischen Küstenort **Sutomore** in Montenegro. Mit etwa 1.800 Einwohnern ist Sutomore ein kleiner, charmanter Ort in der Gemeinde Bar. Der größere Kartenausschnitt zeigt seine Lage an der Adriaküste und vermittelt einen Eindruck davon, wo es im Land liegt. Der Detailauszug gibt einen Überblick über Sutomore selbst – bekannt für seinen etwa zwei Kilometer langen Strand, seine Promenade und die gute Anbindung an Infrastruktur und Verkehr – und verdeutlicht die attraktive Umgebung Ihrer Immobilie.



# Umgebung

Die Vila Smilja with Pool liegt in Kosovska bb, im Herzen von Sutomore, nur wenige Gehminuten von allem entfernt, was Gäste brauchen. Der Sandstrand von Sutomore ist etwa 800 Meter entfernt — bequem zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in ca. 550 Metern Nähe, ideal für spontane Besorgungen. Gleichzeitig ist der Ort so gelegen, dass Sie das Zentrum und die lokale Infrastruktur in rund 500 Metern erreichen, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen. Der Flughafen Podgorica ist in etwa 30 Kilometern Entfernung und damit gut erreichbar, wenn man reist.

## Entfernungen im Überblick:

- Stadtstrand „Sutomore City Beach“ ca. 800 m
- Supermarkt (Lebensmittelgeschäft) ca. 550 m
- Zentrum Sutomore (Promenade, Restaurants, Cafés): ca. 500 m
- Bahnhof Sutomore: ca. 1,5 km
- Hafen & Stadt Bar: ca. 6 km
- Flughafen Podgorica: ca. 35 km



# Alle Highlights auf einem Blick

- Grundstücksfläche ca. 1.436 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzfläche insgesamt 1075,68 m<sup>2</sup>
- 79 Betten in komfortablen Zimmern & Studios
- Alle Zimmer mit Balkon, Bad, Mini-Küche & Klimatisierung
- Restaurantbereich mit ca. 60 Sitzplätzen
- Professionell ausgestattete Großküche
- Außenpool (10 × 5 m, Tiefe 1,40 m) mit Sonnenterrasse & Duschen
- 18 Stellplätze für Gäste und Personal
- Zusätzliche Räumlichkeiten für Verwaltung & Service
- Moderne Wärmepumpe für effiziente Versorgung
- Videoüberwachung mit Speicherung für Sicherheit
- Strand fußläufig erreichbar (ca. 700–900 m)
- Gute Anbindung an Bahnhof Sutomore und Flughafen Podgorica



An aerial photograph of a coastal town nestled in a bay. The town is built on a hillside, with a dense cluster of buildings. The bay is a deep blue color, and the surrounding mountains are rugged and green. A small boat is visible in the water. The sky is clear and blue.

Ein Ort, an dem Investment &  
Lebensqualität zusammentreffen.

Mehr Infos zum Objekt:



Verlässlichkeit, Qualität, Partnerschaft  
– unser Versprechen



## FinanzWerk UG

Nürnbergstraße 58 • 85055 Ingolstadt  
info@ deinfianzwerk.de • www.deinfianzwerk.de

Homepage



Instagram



Facebook

