

Exposé

Freizeit in Wohlenberg

Traumhaftes Ferienhausgrundstück in Wohlenberg an der Ostsee



Objekt-Nr. OM-319323

Freizeit

Verkauf: **184.000 €**

Ansprechpartner:

H. Eckert

Telefon: 0385 3031754

Mobil: 0173 7913015

Ostseehöhe 49

23948 Wohlenberg

Mecklenburg-Vorpommern

Deutschland

Grundstücksfläche

637,00 m²

Übernahme

sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr Traumferiengrundstück in Wohlenberg bei Klütz. Investieren Sie in die Zukunft an einem der begehrtesten Standorte der Ostseeküste! Es steht ein Ferienhausgrundstück in ruhiger Randlage mit atemberaubendem Ostseeblick zum Verkauf (Parzelle 38). Hier können Sie ein einzigartiges Ferienhaus schaffen, das Gästen ein unvergessliches Erlebnis bietet.

Genießen Sie und Ihre Feriengäste ausgedehnte Fahrradtouren entlang der malerischen Küstenlinie und erkunden Sie das beeindruckende Schloss Bothmer sowie die UNESCO-Weltkulturerbe-Städte Lübeck und Wismar in unmittelbarer Nähe. Lassen Sie sich von den Konzerten im Kurpark Boltenhagen verzaubern und entspannen Sie am schönen, ruhigen Sandstrand der Wohlenberger Wiek.

Im Ferienort Wohlenberg sind in dem Ferienpark Ostseeblick, angrenzend an ein bestehendes Ferienhausgebiet, 78 neue Baugrundstücke entstanden. Die Grundstücksgrößen reichen von ca. 460 m² bis ca. 1.500 m².

Die Grundstücke können mit Einzelhäusern bebaut werden (ohne Bauträgerbindung).

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30 für alle Parzellen, mit Ausnahme der Parzelle 35, hier beträgt diese 0,20.

Mit Erwerb eines Baugrundstücks erwirbt der künftige Käufer auch einen 1/78-Miteigentumsanteil an den Gemeinschaftsflächen (Straßen, Wege, Grünflächen und Spielplatz).

Der Ferienpark ist als Sondergebiet zur Erholung nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Eine Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Sonstiges

Impressum

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Bertha-von-Suttner-Str. 5

19061 Schwerin

Tel.: 0385 3031-750

Fax: 0385 3031-751

info@lge-mv.de

Fachaufsicht:

Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Arsenal am Pfaffenteich, Alexandrinenstraße 1, 19055 Schwerin

Aufsichtsbehörde bezüglich der Erlaubnis gemäß § 34 c Gewerbeordnung:

Landeshauptstadt Schwerin, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin

Vertretungsberechtigt und verantwortlich für den Inhalt:

Robert Erdmann und Daniela Degen-Lesske (Geschäftsführer)

Sitz der Gesellschaft: Schwerin

Amtsgericht Schwerin HRB 3542

Steuer-Nº: 090/125/00057

Lage

Der Ferienort Wohlenberg ist ein Ortsteil der Stadt Klütz und befindet sich zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar, direkt an der Ostsee.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Parzellenplan
2. Exposé



- Gemeinschaftsstraßen
- Öffentliche Straßen
- Gemeinschaftsgrünflächen
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Standort für Abfallbehälter
- Trafostationen
- Wallaufschüttung



EXPOSÉ

FERIENPARK OSTSEEBLICK IN WOHLLENBERG

Traumhafte Lage am Meer

Sehr familienfreundlich,
mit tollen Angeboten für Feriengäste

Interessante Kapitalanlage,
in einem beliebten Ostsee-Ferienort



GRUNDSTÜCKE FÜR IHR NEUES FERIENHAUS AM MEER

Im Ferienort Wohlenberg, zwischen Lübeck und Wismar, befindet sich nur wenige Gehminuten vom Ostseestrand entfernt der Ferienpark Ostseeblick. Es stehen traumhafte Baugrundstücke, die mit Ferienhäusern bebaut werden können, zum Verkauf.

Die ruhige, strandnahe Lage, wie auch die Nähe zu den lebhaften Städten Wismar, Lübeck und zum Ostseebad Boltenhagen, bieten optimale Vermietungschancen. Besonders bei Familien ist die Wohlenberger Wiek beliebt, denn sie gilt als Spot für Wasserskifahrer und Wassersportbegeisterte. Den ganzen Sommer lang planschen die Kids im flachen Wasser der Ostsee, bauen Sandburgen und sammeln Muscheln, während die Eltern ein Sonnenbad genießen. Zwischendurch haben alle jede Menge Spaß und Action beim Windsurfen oder Kitesurfen, ob mit eigenem Material oder in der Wohlenberger Surfschule.

Wer mal nicht am Strand sein möchte, verbringt in Wohlenberg ein paar schöne Stunden im Outdoor-Kinderland, fährt ins Phantechnikum nach Wismar, in den Tigerpark nach Dassow und in den Schmetterlingspark nach Klütz. Oder man schwingt sich aufs Fahrrad, erkundet die reizvolle Küstenlandschaft im Klützer Winkel und entdeckt die vielfältige Tier- und Pflanzenwelt. Der schöne Ostseeküstenradweg führt am Ferienpark vorbei.

Darüber hinaus gibt es jede Menge Ausflugsziele für Kulturliebhaber: das Schloss Bothmer in Klütz, das UNESCO-Weltkulturerbe der Altstädte von Lübeck und Wismar, Konzerte im Kurpark Boltenhagen, Lesungen im Literaturhaus Uwe Johnson. Vielfältige Veranstaltungen im Sommer, aber auch in den kälteren Jahreszeiten, sorgen für Abwechslung.

AUF EINEN BLICK

Anzahl der Grundstücke:

78 Grundstücke für Einzelhäuser

Grundstücksflächen:

zwischen ca. 460 m² bis ca. 1.500 m²

Grundstückspreise:

ab 161.000 Euro

Größe des Baugebietes:

ca. 10 Hektar



EXPOSÉ FERIENPARK OSTSEEBLICK IN WOHLenberg

DIE LAGE

Der Ferienort Wohlenberg ist ein Ortsteil der Stadt Klütz und befindet sich zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar, direkt am Meer. Der Ferienpark integriert sich behutsam in die wunderschöne Küstenlandschaft, grenzt an ein bestehendes Ferienhaus-

gebiet und ist umgeben von Wiesen und Feldern. Nur wenige hundert Meter sind es bis zum feinsandigen, weißen Sandstrand der Wohlenberger Wiek.

400 m
bis zum Ostseestrand

ca. 50 km
bis zur Landeshauptstadt Schwerin

9 km
bis zum Ostseebad Boltenhagen

ca. 16 km
bis zur Hansestadt Wismar

ca. 20 km
bis zur Ostseeautobahn A20

ca. 46 km
bis zur Hansestadt Lübeck



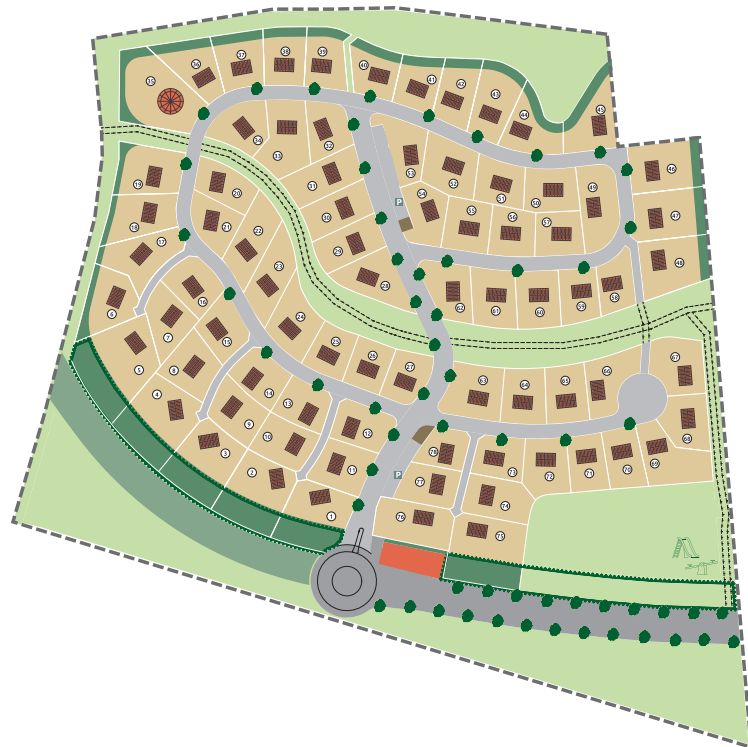
EXPOSÉ **FERIENPARK OSTSEEBLICK IN WOHLLENBERG**

PARZELLIERUNGSPLAN

Den aktuellen Verkaufsstand können Sie jederzeit im Internet einsehen unter www.lge-mv.de

Für Ihre Fragen und Reservierungen wenden Sie sich bitte an:

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
T 0385 3031-750
info@lge-mv.de



PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €	PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €
1	1.109,00	197.000	20	561,00	213.000
2	1.168,00	250.000	21	561,00	213.000
3	1.160,00	249.000	22	720,00	252.000
4	1.287,00	290.000	23	720,00	252.000
5	1.526,00	335.000	24	720,00	252.000
6	797,00	241.000	25	514,00	180.000
7	618,00	216.000	26	514,00	180.000
8	652,00	228.000	27	514,00	180.000
9	635,00	222.000	28	710,00	249.000
10	634,00	222.000	29	633,00	222.000
11	659,00	231.000	30	638,00	223.000
12	617,00	216.000	31	705,00	247.000
13	562,00	197.000	32	568,00	199.000
14	594,00	208.000	33	835,00	292.000
15	578,00	202.000	34	621,00	217.000
16	598,00	209.000	35	1.345,00	424.000
17	818,00	296.000	36	697,00	190.000
18	762,00	259.000	37	686,00	194.000
19	743,00	247.000	38	637,00	184.000

weiter auf der nächsten Seite >

EXPOSÉ FERIENPARK OSTSEEBLICK IN WOHLenberg

PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €	PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €
39	640,00	187.000	59	544,00	190.000
40	621,00	172.000	60	652,00	228.000
41	579,00	165.000	61	672,00	235.000
42	601,00	179.000	62	650,00	228.000
43	720,00	219.000	63	785,00	275.000
44	867,00	233.000	64	590,00	207.000
45	828,00	209.000	65	591,00	207.000
46	876,00	249.000	66	732,00	256.000
47	870,00	248.000	67	728,00	233.000
48	929,00	269.000	68	577,00	185.000
49	798,00	297.000	69	860,00	275.000
50	610,00	214.000	70	555,00	194.000
51	564,00	197.000	71	550,00	193.000
52	727,00	254.000	72	659,00	231.000
53	664,00	234.000	73	530,00	186.000
54	624,00	218.000	74	684,00	239.000
55	562,00	197.000	75	1.369,00	245.000
56	537,00	188.000	76	779,00	236.000
57	542,00	190.000	77	585,00	205.000
58	501,00	175.000	78	459,00	161.000

Zu jeder Grundstücksparzelle gehört ein Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche. Dieser ist im Kaufpreis enthalten.

Stand: Februar 2024. Änderungen vorbehalten.

FRAGEN UND ANTWORTEN

Wo sind die Details zum Bauen geregelt?

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 27 der Stadt Klützig „Für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klützig für die Ferienhausanlage“.

Hier sind alle baulichen Festsetzungen geregelt. Dem B-Plan können Sie die Nutzungsart, Bauweise, Bau- grenzen sowie vorgesehene Verkehrs- und Grünflächen entnehmen.

Welche bauliche Nutzung ist vorgesehen?

Der Ferienpark Ostseeblick ist als Sondergebiet zur Erholung nach §10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen dürfen nur von einem wechselnden Personenkreis (Feriengäste) für touristisches, ferienmäßiges Wohnen genutzt werden. Eine Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Es gibt in geringem Umfang Ausnahmen, beispielsweise für Anlagen und Räume, die sich für kulturelle, sportliche, soziale oder für gesundheitliche Angebote eignen. Die konkreten Regelungen sind im B-Plan festgelegt.

Was sind die wichtigsten baugestalterischen Festsetzungen?

Im Ferienpark ist eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Häuser haben ein Vollgeschoss – eine Ausnahme gibt es für ein mögliches höheres Gebäude auf einem Grundstück im nordwestlichen Plan- gebiet, das als „Landmarke“ für den Ferienpark dienen könnte. Die Zahl der Ferienwohnungen pro Haus ist auf zwei begrenzt, wobei Sie pro Wohnung einen Grundstücksanteil von mindestens 450 m² nachweisen müssen. Da die Bettenanzahl im gesamten Ferienpark auf 390 Betten begrenzt ist, können Sie Ihren Gästen pro Ferienhaus bis zu fünf Schlafplätze anbieten. Die Länge für jedes Ferienhaus beträgt höchstens 20 Meter, die maximale Grundfläche 120 m².

Diese Gestaltungsvorgaben sind u.a. zu beachten :

Dächer: Die Dachgestaltung (Form, Neigung, Material und Farbe) orientiert sich an der Dachland- schaft in der Region, um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Zulässig sind symmetrische Dächer und Krüppelwalmdächer im ziegelroten Farbspektrum. Glasierte und edelengobierte Dachziegel und Dach- steine dürfen Sie nicht verwenden, jedoch einfach en- gobierte Dachsteine. Darüber hinaus können Sie Ihr Ferienhaus auch mit einem Reetdach errichten. Mög- lich sind zudem Solaranlagen auf dem Dach.

Fassaden: Auch die Fassaden werden regionaltypisch gestaltet. Die Außenwände gestalten Sie mit Vormau- erziegeln in Rottönen oder Gelbtönen, möglich sind ebenfalls verputzte bzw. geschlämmte Außenflächen in Rottönen oder Pastelltönen. Holzfassaden sind nicht erlaubt, jedoch dürfen Sie die Ziegel- oder Putz- fassaden mit Holzelementen kombinieren.

Einfriedungen: Zur Grundstücksbefestigung pflanzen Sie auf Grundstücken an der Planstraße B und C ent- weder eine Laubholzhecke oder errichten eine Natur- schutzmauer mit Sträuchern. Die Laubholzhecke darf mit einem Drahtzaun oder Stabsgitterzaun kombiniert werden. Die maximale Höhe dieser Hecken bzw. Mau- ern beträgt 0,80 Meter.

Vorgärten: Die Vorgärten sind zu bepflanzen und von Versiegelung freizuhalten. Maximal 15 % der Vorgar- tenfläche dürfen mit Kies, Schotter oder vergleichba- ren anorganischen Materialien überdeckt sein.

Die vollständigen Bauvorschriften entnehmen Sie bit- te dem B-Plan.

Welche Planungen bestehen für die Verkehrs- und Grünflächen?

Alle Grundstücke sind erschlossen. Die Zufahrt in den Ferienpark erfolgt über eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L01. Sämtliche Grundstücke im Gebiet sind über eine neue Straße mit mehreren Stichstraßen erreichbar.

Im südlichen Bereich entsteht ein schöner, nicht öffentlicher Spielplatz für die Feriengäste.

Der sich innerhalb des Ferienparks befindliche Spielplatz sowie die Straßen, Wege und auch Grünflächen, die nicht zu den einzelnen Bauparzellen gehören, werden Gemeinschaftseigentum. Mit Erwerb einer Bauparzelle wird der zukünftige Erwerber auch Miteigentümer der Gemeinschaftsflächen. Nur die Zuwegung zum Ferienpark einschließlich des Kreisels sowie die Müllabstellfläche und die Freihaltetrasse verbleiben im Eigentum der Stadt Klütz.

Wie ist die Versorgung im Ferienhausgebiet geregelt? Im Ferienpark ist ein hochleistungsfähiges Glasfasernetz in FTTH-Technologie installiert worden, mit der Möglichkeit, jedes Grundstück mit einem individuellen Glasfaseranschluss zu versorgen. Die Medien Strom, Trinkwasser sowie Leitungen zur Regen- und Abwasserbeseitigung stehen selbstverständlich zur

Verfügung. Gasleitungen werden nicht verlegt. Die Käufer der Bauparzellen informieren sich selbst zu Heizungsalternativen und statten sich eigenständig aus. Die technischen Anlagen für Regen- und Schmutzwasser sind Privateigentum der Gemeinschaft.

Wie findet der Grundstückskauf statt?

Gerne reservieren wir Ihnen Ihr Wunschgrundstück für einen bestimmten Zeitraum. Sie erhalten von uns alle notwendigen Unterlagen und natürlich den Entwurf des Grundstückskaufvertrages. Sie haben Zeit, sich intensiv mit diesen Unterlagen zu beschäftigen.

Ihre Fragen beantworten wir gerne. Während der Reservierungszeit klären Sie Ihre Finanzierung und prüfen, ob Ihr Traumhaus auf das ausgewählte Grundstück passt. Sofern Sie sich endgültig für das Grundstück entscheiden, findet ein gemeinsamer Termin beim Notar statt, um den Grundstückskaufvertrag zu beurkunden.

Wann können Sie mit dem Hochbau beginnen?

Die Erschließung der Grundstücke ist weitestgehend abgeschlossen und wird im Frühjahr 2024 fertiggestellt. Der Hochbau kann voraussichtlich im Herbst 2024 starten. Bitte beachten Sie, dass sich der Termin für die Hochbaureife noch verschieben kann.

Kontakt LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

T 0385 3031-750
info@lge-mv.de
www.lge-mv.de

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Seit mehr als 30 Jahren unterstützen wir Städte und Gemeinden dabei, sich weiter zu entwickeln, baukulturelles Erbe zu bewahren, neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen und den damit verbundenen gesellschaftlichen Herausforderungen zu begegnen. Als Flächenentwicklerin haben wir in den vergangenen Jahren zahlreiche Standorte in Mecklenburg-Vorpommern erfolgreich als Wohnungsbau-, Gewerbe- und Ferienhausgebiete entwickelt. Entstanden sind zeitgemäße Wohn- und Lebensräume für Menschen aller Generationen und attraktive Adressen für Gewerbebetriebe.

Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben in diesem Exposé ist ausgeschlossen.