



EXPOSÉ

FERIENHAUSGEBIET OSTSEEBLICK IN WOHLENBERG

Traumhafte Lage am Meer

Sehr familienfreundlich,
mit tollen Angeboten für Feriengäste

Interessante Kapitalanlage,
in einem beliebten Ostsee-Ferienort



EXPOSÉ **FERIENHAUSGEBIET OSTSEEBLICK IN WOHLenberg**

GRUNDSTÜCKE FÜR IHR NEUES FERIENHAUS AM MEER

Im Ferienort Wohlenberg, zwischen Lübeck und Wismar, befindet sich nur wenige Gehminuten vom Ostseestrand entfernt das Ferienhausgebiet 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 Phanteknikum 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 FERIENHAUSGEBIET 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. Das Ferienhausgebiet 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



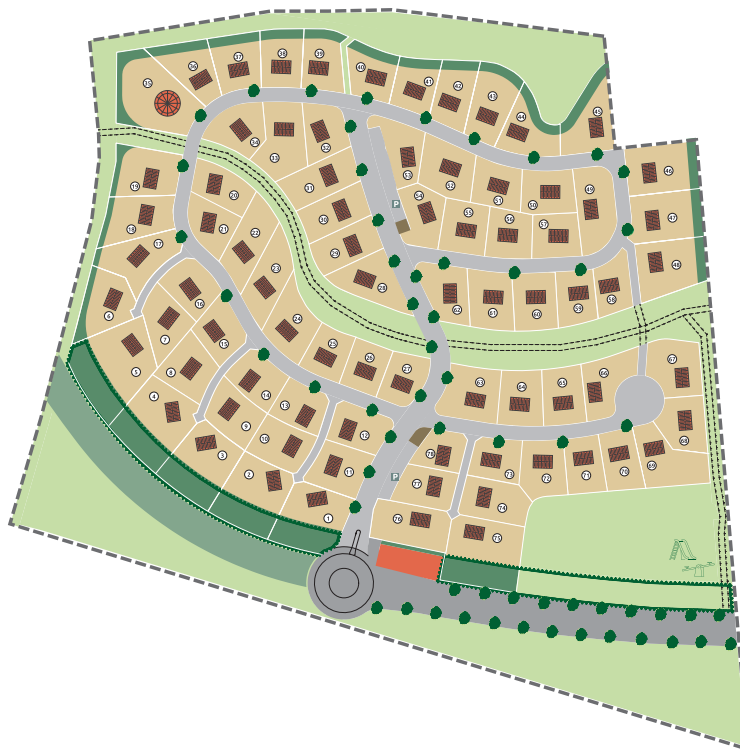
EXPOSÉ FERIENHAUSGEBIET OSTSEEBLICK IN WOHLenberg

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 m²	KAUFPREIS €
1	1.109,00	197.000
2	1.168,00	250.000
3	1.160,00	249.000
4	1.287,00	290.000
5	1.526,00	335.000
6	797,00	241.000
7	618,00	216.000
8	652,00	228.000
9	635,00	222.000
10	634,00	222.000
11	659,00	231.000
12	617,00	216.000
13	562,00	197.000
14	594,00	208.000
15	578,00	202.000
16	598,00	209.000
17	818,00	296.000
18	762,00	259.000
19	743,00	247.000

PARZELLE	GRÖSSE IN m²	KAUFPREIS €
20	561,00	213.000
21	561,00	213.000
22	720,00	252.000
23	720,00	252.000
24	720,00	252.000
25	514,00	180.000
26	514,00	180.000
27	514,00	180.000
28	710,00	249.000
29	633,00	222.000
30	638,00	223.000
31	705,00	247.000
32	568,00	199.000
33	835,00	292.000
34	621,00	217.000
35	1.345,00	424.000
36	697,00	190.000
37	686,00	194.000
38	637,00	184.000

weiter auf der nächsten Seite >

EXPOSÉ FERIENHAUSGEBIET OSTSEEBLICK IN WOHLenberg

PARZELLE	GRÖSSE IN m²	KAUFPREIS €
39	640,00	187.000
40	621,00	172.000
41	579,00	165.000
42	601,00	179.000
43	720,00	219.000
44	867,00	233.000
45	828,00	209.000
46	876,00	249.000
47	870,00	248.000
48	929,00	269.000
49	798,00	297.000
50	610,00	214.000
51	564,00	197.000
52	727,00	254.000
53	664,00	234.000
54	624,00	218.000
55	562,00	197.000
56	537,00	188.000
57	542,00	190.000
58	501,00	175.000

PARZELLE	GRÖSSE IN m²	KAUFPREIS €
59	544,00	190.000
60	652,00	228.000
61	672,00	235.000
62	650,00	228.000
63	785,00	275.000
64	590,00	207.000
65	591,00	207.000
66	732,00	256.000
67	728,00	233.000
68	577,00	185.000
69	860,00	275.000
70	555,00	194.000
71	550,00	193.000
72	659,00	231.000
73	530,00	186.000
74	684,00	239.000
75	1.369,00	245.000
76	779,00	236.000
77	585,00	205.000
78	459,00	161.000

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

Stand: Dezember 2025. Änderungen vorbehalten.

EXPOSÉ FERIENHAUSGEBIET OSTSEEBLICK IN WOHLenberg

FRAGEN UND ANTWORTEN

Wo sind die Details zum Bauen geregelt?

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 27 der Stadt Klützn „Für den Ferienpark südlich der Ortslage Wohlenberg im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Klützn 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?

Das Ferienhausgebiet 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 Ferienhausgebiet 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 Plangebiet, das als „Landmarke“ für das Ferienhausgebiet 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 Ferienhausgebiet 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 Dachlandschaft in der Region, um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen. Zulässig sind symmetrische Dächer und Krüppelwalmdächer im ziegelroten Farbspektrum. Glasierte und edelengobierte Dachziegel und Dachsteine dürfen Sie nicht verwenden, jedoch einfach engobierte Dachsteine. Darüber hinaus können Sie Ihr Ferienhaus auch mit einem Reetdach errichten. Möglich sind zudem Solaranlagen auf dem Dach.

Fassaden: Auch die Fassaden werden regionaltypisch gestaltet. Die Außenwände gestalten Sie mit Vorma-
uerziegeln 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 Putzfassaden mit Holzelementen kombinieren.

Einfriedungen: Zur Grundstücksbefestigung pflanzen Sie auf Grundstücken an der Planstraße B und C entweder eine Laubholzhecke oder errichten eine Naturschutzmauer mit Sträuchern. Die Laubholzhecke darf mit einem Drahtzaun oder Stabsgitterzaun kombiniert werden. Die maximale Höhe dieser Hecken bzw. Mauern beträgt 0,80 Meter.

Vorgärten: Die Vorgärten sind zu bepflanzen und von Versiegelung freizuhalten. Maximal 15 % der Vorgartenfläche dürfen mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein.

Die vollständigen Bauvorschriften entnehmen Sie bitte dem B-Plan.

Welche Planungen bestehen für die Verkehrs- und Grünflächen?

Alle Grundstücke sind erschlossen. Die Zufahrt in das Ferienhausgebiet 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 Ferienhausgebiets 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 Ferienhausgebiet einschließlich des Kreisels sowie die Müllabstellfläche und die Freihalte- trasse 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.