



Foto: Holf Reinicke Küstenbilder.de

EXPOSÉ

**OSTSEEFERIENHAUSGEBIET
KLAUSDORF**

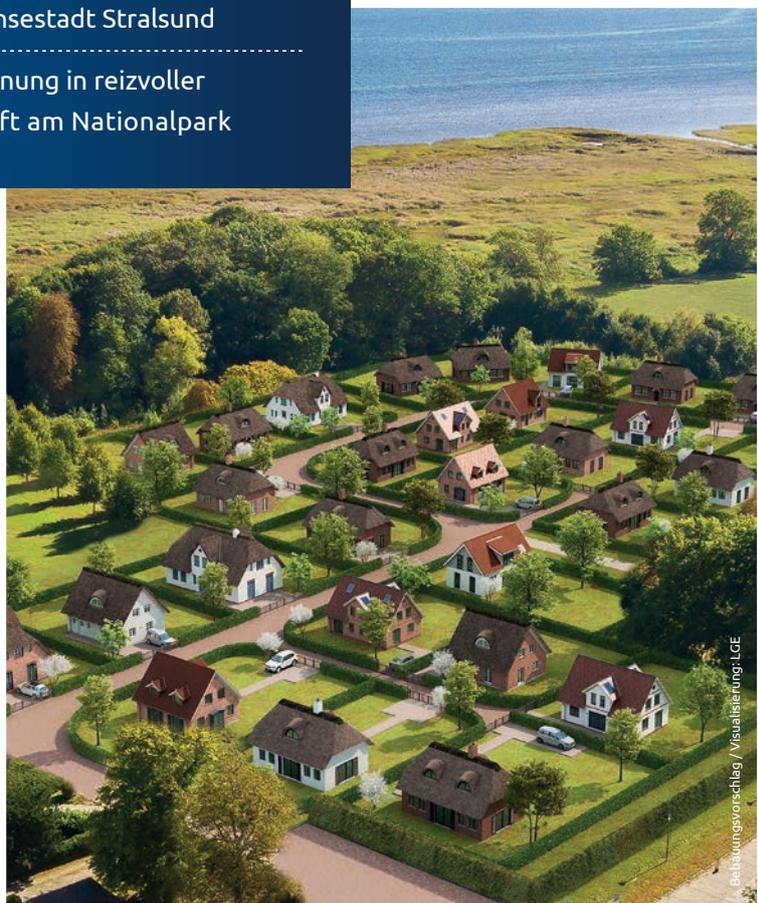
Attraktive Grundstücke für Ferien- und
Wochenendhäuser

Traumhafte Lage an der Ostsee,
nördlich der Hansestadt Stralsund

Aktive Entspannung in reizvoller
Boddenlandschaft am Nationalpark



Bebauungsvorschlag / Visualisierung: LGE



Bebauungsvorschlag / Visualisierung: LGE

EXPOSÉ OSTSEEFERIENHAUSGEBIET KLAUSDORF

IHR FERIEHAUSGRUNDSTÜCK AN DER VORPOMMERSCHEN OSTSEEKÜSTE

In dem staatlich anerkannten Erholungsort Klausdorf entwickeln wir in unmittelbarer Nähe zum Meer das „Ostseeferienhausgebiet Klausdorf“. Das Areal ist eingebettet in die herrliche Boddenlandschaft der vorpommerschen Ostseeküste.

Attraktive Grundstücke stehen zum Verkauf, auf denen regionaltypische Ferien- und Wochenendhäuser entstehen werden. Die Immobilien sind sowohl für die Ferienhausvermietung als auch für die ausschließliche private Nutzung am Wochenende vorgesehen.

Für Naturliebhaber und Aktiv-Urlauber ist Klausdorf ein wunderbarer Ort, um sich an frischer Seeluft zu erholen. Mitten in der Natur und abseits großer Touristenströme findet man zu jeder Jahreszeit Ruhe und Entspannung. Die schöne Küstenlandschaft mit ihren Rapsfeldern, satten Wiesen und Wäldern lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Wandern, Radfahren, Kitesurfen oder Angeln ein. Im Frühling und Herbst rasten hier zehntausende Kraniche. Dieses einzigartige Schauspiel kann von Land oder vom Wasser aus beobachtet werden.

In der Region gibt es vieles zu entdecken. In Stralsund kann man z. B. die Altstadt mit ihrem UNESCO Weltkulturerbe oder die Naturwunder im Ozeaneum besichtigen. Auf Rügen beeindruckt die Kreidefelsen, auf der Halbinsel Fischland-Darß Zingst die langen, weißen Sandstrände und malerischen Dörfer.

AUF EINEN BLICK

Größe des Baugebietes:
ca. 1,9 Hektar

Anzahl der Grundstücke:
36 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser

Grundstücksflächen:
von ca. 400 bis ca. 1.000 m²

Grundstückspreise:
von 170 bis 250 Euro/m²



EXPOSÉ OSTSEEFERIENHAUSGEBIET KLAUSDORF

DIE LAGE

Klausdorf befindet sich ein kleines Stück nördlich von Stralsund, am Rande des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft. Das Ferienhausgebiet selbst liegt inmitten von Klausdorf am Rande eines Gutsparks.



400 m
bis zum Naturbadestrand
Klausdorf

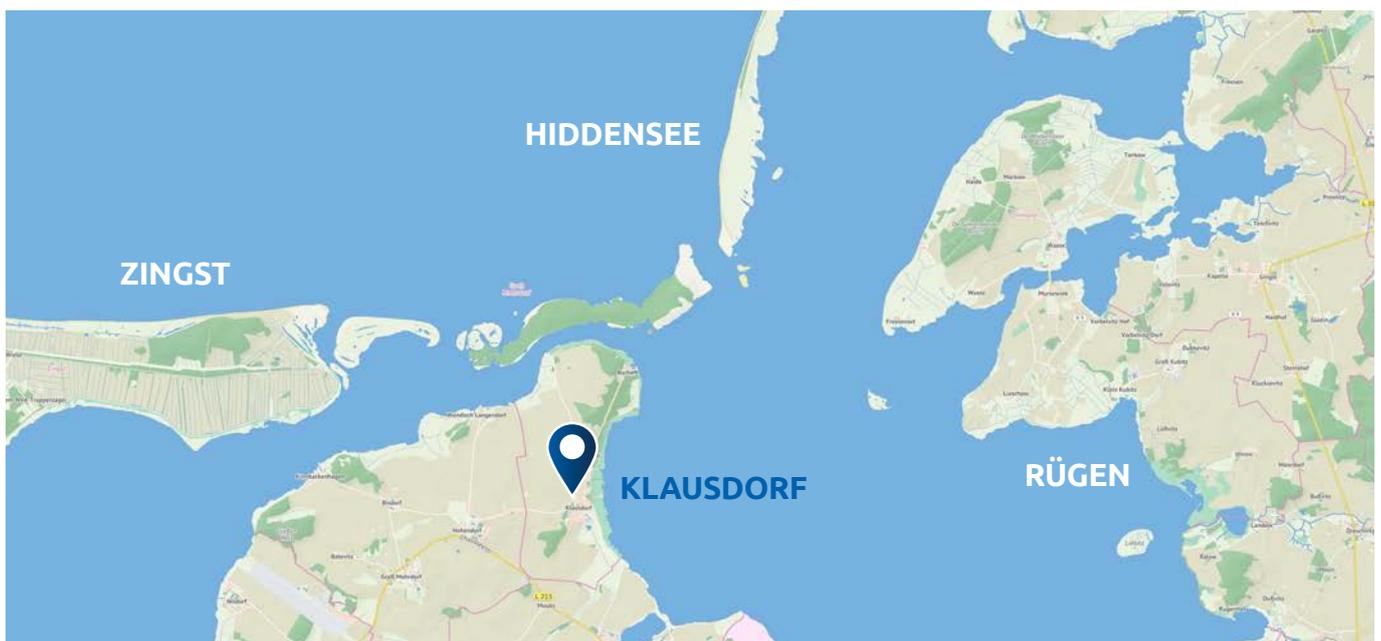
3,5 km
bis zum Sandstrand und
zum Hafen von Barhöft

7 km
von Barhöft bis Hiddensee bei
einem Bootsausflug

13 km
bis Stralsund

27 km
bis Rügen

40 km
bis Fischland-Darß-Zingst



EXPOSÉ OSTSEEFERIENHAUSGEBIET KLAUSDORF

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:

christin.finck@lge-mv.de
T 0385 3031-777



PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €
1	539	113.190
2	nicht verfügbar	
3	594	136.620
4	523	115.100
5	472	99.120
6	991	177.610
7	998	171.920
8	1.168	172.820
9	811	166.090
10	491	122.750
11	482	120.500
12	nicht verfügbar	
13	602	150.500
14	610	128.100
15 verfügbar	771	145.000
16	616	129.360
17	570	119.700
18	632	132.720

PARZELLE	GRÖSSE IN m ²	KAUFPREIS €
19	525	102.100
20	595	122.950
21	755	164.850
22	411	135.660
23	201	109.200
24	435	91.350
25	409	85.890
26	504	105.840
27	569	119.490
28 verfügbar	790	159.000
29	458	96.180
30	612	128.520
31 verfügbar	505	99.000
32	423	88.830
33	524	91.700
34	619	108.325
35	567	99.225
36	658	115.150

Stand: Dezember 2024. Änderungen vorbehalten.

EXPOSÉ OSTSEEFERIENHAUSGEBIET KLAUSDORF

FRAGEN UND ANTWORTEN

Wo sind die Details zum Bauen geregelt?

In der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Klausdorf Dorfmitte“ sind alle baulichen Festsetzungen geregelt. Dem B-Plan können Sie die Nutzungsart, Bauweise, Baugrenzen und Baulinien sowie vorgesehene Verkehrs- und Grünflächen entnehmen.

Welche bauliche Nutzung ist vorgesehen?

Das Ostseeferienhausgebiet Klausdorf ist ein Sondergebiet für das private und touristisch genutzte Freizeitwohnen. Erlaubt ist der begrenzte Aufenthalt eines bestimmten Besitzers oder Personenkreises wie auch die Vermietung zu touristischen Zwecken an einen wechselnden Personenkreis (Feriengäste). Zulässig sind Ferienhäuser und Wochenendhäuser. Eine Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Was sind die wichtigsten baugestalterischen Festsetzungen?

Im Ferienhausgebiet können Sie eingeschossige Häuser bauen. Auf Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 600 m² darf je Ferienhaus eine Ferien- bzw. Wochenend-Wohneinheit errichtet werden. Bei Grundstücksgrößen von mehr als 600 m² sind je Gebäude zwei Ferien- bzw. Wochenend-Wohneinheiten erlaubt. Um ein harmonisches Ensemble zu entwickeln, sind u. a. diese Gestaltungsvorgaben einzuhalten:

Dächer: Die Gestaltung der Dachlandschaft (Form, Neigung, Material und Farbe) orientiert sich an den vorhandenen Häusern in Klausdorf. So sind als Dachformen für die Ferienhäuser nur Satteldächer und Walm-dächer erlaubt, die Dachneigung ist auf 20 bis 45 Grad festgesetzt. Das Dach darf nur mit Reet oder mit un-

glasierten roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen gedeckt werden. Gauben sind möglich.

Fassaden: Die Fassaden der Ferienhäuser können verputzt, mit Klinkersteinen oder mit Holz verkleidet werden. Das Sichtmauerwerk ist in den Farben dunkelrot oder sandfarben zu halten, für Putzfassaden sind weiße oder sandfarbene Farbtöne zu verwenden. Auch eine naturfarbene Holzverschalung bis zu einem Anteil von maximal 30 % der gesamten Fassade ist zulässig.

Fenster: Grundsätzlich sind stehende Fenster zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, wenn liegende Fenster konstruktiv so angeordnet werden, dass sie wie stehende Teilflächen wirken.

Außenanlagen: Für die Grundstücks- und Gartenbefestigung sollen Laubholzhecken mit einer Höhe von maximal 1 Meter gepflanzt werden. Andere Einfriedungen sind möglich, wenn sie hinter einer Laubholzhecke errichtet und von dieser verdeckt werden.

Immissionsschutz: Um gesunde Lebensverhältnisse zu sichern, sind im Ferienhausgebiet Lärmschutzmaßnahmen zu beachten. In den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen (betrifft Parzellen 30, 32, 33-36) sind die Schlafräume und Kinderzimmer in den lärmabgewandten (östlichen) Gebäudeseiten anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, müssen diese Räume mit einerschallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung versehen werden.

Die vollständigen Bauvorschriften entnehmen Sie bitte dem B-Plan.

EXPOSÉ OSTSEEFERIENHAUSGEBIET KLAUSDORF

Welche Planungen bestehen für die Verkehrs- und Grünflächen?

Alle Grundstücke sind öffentlich erschlossen. Die Zufahrt in das Ferienhausgebiet erfolgt über den Strandweg oder die Prohner Straße. Eine Straße führt durch das Gebiet, an der die meisten Ferienhäuser liegen. Bauflächen, die nicht über diese Straße zugänglich sind, werden über kurze Stichwege angebunden. Private Parkplätze sind auf den Grundstücken vorzusehen, pro Wohneinheit mindestens ein Parkplatz. In Richtung der Dorfmitte und des Guts Parks werden neue Fußwege hergestellt.

Welche Vorkehrungen werden zum Lärmschutz getroffen?

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird auf dem zum Strandweg ausgerichteten Abschnitt eine Schallschutzwand von 2,00 m Höhe errichtet. Auf die zum westlich liegenden Parkplatz ausgerichteten Abschnitt entsteht eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand.

Wie ist die Versorgung im Ferienhausgebiet geregelt?

Im Ferienhausgebiet wird ein hochleistungsfähiges Glasfasernetz in FTTH-Technologie von der Telekom

installiert – mit der Möglichkeit, jedes Grundstück mit einem individuellen Glasfaseranschluss darin zu versorgen. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie Entsorgung von Regen- und Abwasser ist hergestellt bzw. gesichert.

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 ausreichend Zeit, sich intensiv mit diesen Unterlagen zu beschäftigen.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. 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 schließen.

Wann können wir mit dem Hochbau beginnen?

Die Grundstücke werden seit Frühjahr 2020 erschlossen. Der Hochbau kann voraussichtlich zum Jahresbeginn 2021 starten.

Ihre Kundenberaterin **Christin Finck**
T 0385 3031-777

christin.finck@lge-mv.de
lge-mv.de

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Seit über 25 Jahren unterstützen wir Städte und Gemeinden dabei, sich weiter zu entwickeln, baukulturelles Erbe zu bewahren, neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen und den 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.