

INSEL RÜGEN

VOGTEIHOFF  
*Streu*

# INHALT

4 - 5	INSEL RÜGEN
6 - 7	ORTSLAGE STREU
8 - 9	VISION UND WOHNKONZEPT
10 - 11	BAUVORHABEN
12 - 13	HÖFE UND HAUSTYPEN
16 - 17	HOF 2 HSNR. 2
18 - 19	HOF 2 HSNR. 3
20 - 23	HOF 2 HSNR. 4
24 - 25	HOF 2 HSNR. 5
26 - 27	HOF 2 HSNR. 6
28 - 29	HOF 3 HSNR. 7
30 - 31	HOF 3 HSNR. 8
32 - 35	HOF 3 HSNR. 9
38 - 39	ABACUS-GRUPPE
40 - 41	FEMARIS
42 - 43	KONTAKT



# SEHN- SUCHTSORT INSEL RÜGEN



Rügen bricht alle Rekorde. Im Sommer 2021 führte Rügen die Statistik in puncto Sonnenscheindauer an. Auf Rügen und in Vorpommern zeigte sie sich mit teilweise über 770 Stunden. Die Insel gehört zu den beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands. Im Jahr 2020 wurden rund 1,1 Millionen Ankünfte und sechs Millionen Übernachtungen von Touristen auf Rügen und der Schwesterinsel Hiddensee gezählt.

Die schönsten Badestrände befinden sich auf der Ostseeseite zwischen Binz und Göhren im Südosten und an der Schaabe im Inselnorden. Zu den beliebtesten Badeorten auf Rügen gehört zweifelsfrei Binz. „Byntze“ war mal ein kleines Fischerdorf. Bereits um 1830 kamen Gäste von Fürst Wilhelm Malte I. zu Putbus, badeten in der windgeschützten Bucht und Binz erlebte einen raschen Aufschwung als Seebad. Wer heute früh genug auf den Beinen ist, sieht Fischer Kuse und seine Männer am Fischerstrand beim Anlanden von Hering, Dorsch und Hecht. Echtes Hafenflair erlebt man in Sassnitz auf der Halbinsel Jasmund. Dort kann man den Seemännern tagtäglich zuschauen, wenn sie ihren Tagesfang anlanden und verladen.

## WER DENKT, DASS RÜGEN NUR IM SOMMER EIN ERLEBNIS IST, DER SOLLTE IM FRÜHJAHR UND IM HERBST WIEDERKOMMEN.

Den ganzen Tag über gibt es leckere Fischbrötchen vom Kutter und zahlreiche Fischgaststätten, in denen die frisch gefangenen Meerestiere zu köstlichen Gerichten verarbeitet werden. Die kleinen Cafés im Hafen bieten zudem einen schönen Blick auf die Richtung Skandinavien auslaufenden Fährschiffe. Die großen Pötte legen im nahen Fährhafen Sassnitz-Mukran ab. Sassnitz ist nicht nur eine beliebte Hafenstadt mit einer wunderschönen Altstadt, sondern auch der Eingang zum kleinsten Nationalpark Deutschlands. Die Buchenwälder auf der Halbinsel Jasmund gehören seit 2011 zum UNESCO-Weltnaturerbe und genießen somit einen besonderen Schutz. Und noch etwas macht Rügen zu etwas ganz besonderem: Inselweit verteilt gibt es 120 Schlösser und Herrenhäuser. Viele von ihnen wurden nach der deutschen Wiedervereinigung aufwändig saniert. Nicht selten verbergen sich hinter den dicken Mauern liebevoll eingerichtete Zimmer oder Restaurants, in denen man fürstlich speisen kann.

Wer denkt, dass Rügen nur im Sommer ein Erlebnis ist, der sollte im Frühjahr und im Herbst wiederkommen. Dann rasten viele Tausend Kraniche im Westen der Insel. Auf abgeernteten Feldern stärken sich die majestätischen Vögel für ihren Weiterflug in den Norden beziehungsweise in den Süden. An der unverbauten Boddenküste lassen sich fantastische Sonnenuntergänge beobachten. Und wer im Winter wiederkommt, der erlebt mit etwas Glück ein wahres Naturschauspiel. Wenn die Temperaturen unter den Gefrierpunkt fallen, dann treiben Wind und Wellen mit gebrochenen Eisschollen wilde Spiele. In einem oft meterhohen Wall bleiben die Schollen dann bis zu den nächsten Plusgraden liegen.

## DIE LAGE

Die kleine Ortschaft Streu am Südufer des Kleinen Jasmunder Boddens ist eines der schönst gelegenen und ruhigsten Dörfer der Insel Rügen. Eine ca. 1 km lange Baumallee säumt den letzten Teil des Weges zu diesem landschaftlichen Kleinod. Formal ist Streu dem größten Amtssitz der Insel, der Stadt Bergen zugeordnet.

Eingebettet in herrlich unberührte Natur und dennoch nah an den Hauptorten der Insel Rügen, bietet Streu die Ruhe für Entschleunigung wie auch die Nähe zu den pulsierenden, mondänen Ostseebädern. Die weißen Sandstrände und die touristische Infrastruktur der Ferienorte Prora und Binz sind in nur sechs bis zehn Kilometer Entfernung schnell zu erreichen, die Stadt Bergen mit einem vielfältigen Angebot an Handel, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung und Bahnhöfen ist nur 7 km entfernt. Die idyllische Halbinsel, auf der das Bauvorhaben umgesetzt wird, ist ein wunderbarer Ausgangspunkt zur Erkundung des Kleinen Jasmunder Boddens. Ob Windsurfen, Stand-Up-Paddling, Angeln oder Ausfahrten mit kleinen Booten, der Bodden bietet für naturnahen Wassersport ideale Bedingungen.



Blick über den kleinen  
Jasmunder Bodden

# DIE KLEINE ORTSCHAFT STREU IST EINES DER SCHÖNST GELEGENEN UND RUHIGSTEN DÖRFER DER INSEL RÜGEN.





Gewinner GERMAN DESIGN AWARD SPECIAL 2022  
in der Kategorie „Excellent Architecture Eco Design“  
Konzeptentwicklung Prof. Susanne Brorson

## UNSERE VISIONEN

Mit dem „Vogteihof Streu“ wird ein naturverbundenes Wohnkonzept umgesetzt, das viel Raum für Erholung und Selbstverwirklichung lässt.

Wohnen in Streu bedeutet Wohnen in Verbindung mit der Natur. Die ökologisch und nachhaltig gebauten Holzhäuser auf dem Vogteihof passen sich durch ihr mit dem „GERMAN DESIGN AWARD SPECIAL 2022“ ausgezeichnetes Design stilvoll und zurückhaltend an die Umgebung an. Die moderne Innenausstattung erfüllt nahezu jeden Wohnraum, die offenen Räume mit großen Fensterelementen schaffen ein intensives Gefühl von Freiheit und Naturerlebnis – ein Umfeld, um die Ruhe (und Harmonie) am Wasser mit allen Sinnen zu erleben

Unsere Vision ist ein naturnahes und sicheres Zuhause für Menschen, die einen Ort der Ruhe, Entschleunigung und Exklusivität suchen. Das Wohnkonzept bietet das perfekte Umfeld für bewussteres Leben. Ob als Home Office mit ausgewogener Work-Life-Balance für Individualisten und kreative Köpfe, Lieblingszweitwohnsitz für die ganze Familie oder besonderes Feriendomizil für Feriengäste aus aller Welt, der „Vogteihof Streu“ lässt eine vielfältige Nutzung im Einklang mit der Natur Wirklichkeit werden.

# MIT DEM VOGTEIHOFF STREU WIRD EIN NATURVERBUNDENES WOHNKONZEPT ZUM ERHOLEN ERSCHAFFEN.



## DAS VORHABEN

Das exklusive und durch Individualität gekennzeichnete Baugebiet auf dem Grundstück des historischen Vogteihofes ist auf drei Seiten von einem Naturschutzgebiet umgeben. Die modernen Häuser ermöglichen durch ihre exponierte Lage einen 270° Blick weit über das Wasser, vom Damm bei Lietzow bis zum Baumwipfelpfad in Prora. In den Sommermonaten erleuchtet das Feuerwerk der Störtebeker-Festspiele den nächtlichen Himmel in einem wunderbaren Farbenspiel und das Signalfeuer des Kap Arkona blinkt am Horizont.

Die Baugrundstücke auf der kleinen Halbinsel sind über einen geschützten Privatweg zu erreichen. Durch diesen verbunden, entsteht in einmaliger Lage das hochwertige Ensemble aus nur 12 Wohngebäuden, davon einige als Doppelhaus. Die Grundstücke bieten mit bis zu 1.000 m² Fläche viel Platz für Entspannung und persönliche Entfaltung. Der B-Plan sieht Dauerwohnen, die Nutzung als Zweitwohnung oder auch die Ferienvermietung vor.

Alle Baumaßnahmen und die Nutzung sind in ein ökologisches Gesamtkonzept mit einem hohen Anteil an energetischer Selbstversorgung eingebettet, um diese einzigartige Halbinsel zu einem nachhaltigen Wohlfühl-Paradies zu entwickeln, dem „Vogteihof Streu“

## DIE HÖFE

Das Projekt wurde in einer Dreiseitenhof-Struktur in Anlehnung an den historischen Vogteihof geplant und bietet so windgeschützte Innenhöfe und von allen Häusern wunderbare Ausblicke auf Wasser und die umgebende Natur.

Die hochwertigen, zeitgemäß errichteten Holzhäuser werden mit Erdwärme als regenerative Energiequelle beheizt. Das in großen Zisternen gesammelte Regenwasser wird für die WC-Spülung und die großzügigen Außenanlagen sinnvoll genutzt. Die gewonnene Solarenergie wird über eine Vorrangschaltung für den Eigenstrombedarf genutzt, dann in den haus-eigenen Batteriepuffer geleitet und nur der Überschuss in die allgemeine Stromversorgung eingespeist.

An der privaten Allee sind die Bäume bereits gepflanzt, die Fertigstellung der Gehwege, Terrassen und Stellplätze erfolgt parallel zur Fertigstellung der Häuser, anschließend erfolgt der Bau der Privatstraße.

## DIE HÄUSER

Mit den Mittelhäusern oder Doppelhaushälften stehen zwei großzügige, funktional durchdachte und lichtdurchflutete Haustypen zur Auswahl. Bei beiden Hausvarianten erzeugen die großen Fensterelemente ein Gefühl von Weite und füllen die offenen Räume mit dem Farbenspiel der Natur. Das Feuer im Kamin schafft in den kühleren Monaten des Jahres eine wohlige Behaglichkeit, bei sommerlichen Temperaturen laden die großen Terrassen zum Verweilen ein. Der Wellnessbereich mit Sauna und Badewanne eröffnet einen traumhaften Ausblick und stärkt die Abwehrkräfte auf nordische Art und Weise, die Loggien bieten einen besonders schönen Blick über das Wasser.

Sowohl die Mittelhäuser als auch die Doppelhaushälften sind haustechnisch autark, verfügen somit über jeweils eigene Haustechnik mit Regenwasserzisterne, Erdwärmeheizung und Photovoltaik. Einzig die Zuwegung und die Leitungstrassen der Versorger werden gemeinsam genutzt. Für jede Einheit wird direkt an der privaten Allee vor dem Haus ein Parkplatz errichtet und mit einem Elektrokabel für den späteren Bau einer Ladesäule vorgerüstet.

## DOPPEL- HAUSHÄLFTEN

Die Doppelhaushälften bieten auf ca. 132 bis 159 qm über 2 Ebenen verteilt hellen Wohnraum, eine offene Küche teilweise mit Kücheninsel und angrenzendem Essbereich, 3 Schlafräume, 2 Bäder, einen Wellnessbereich mit Sauna und Badewanne, ein Gäste-WC sowie den Hausanschlussraum. Die Doppelhaushälften Nr. 3 und Nr.6 verfügen zudem über einen lichtdurchfluteten Wintergarten mit weiteren ca. 21 qm. In den Wintergärten und Wohnbereichen ist der Anschluss für einen Kaminofen bereits vorbereitet. Die großen Terrassenflächen befinden sich vorwiegend in Südlage an den Außenseiten der Dreiseitenhöfe, teilweise aber auch als weitere, separate Terrassen auf der Hofinnenseite oder am Wintergarten.



## MITTELHÄUSER

Die zwei Mittelhäuser wurden parallel zur Uferlinie und dem Privatweg ausgerichtet und verfügen auf 3 Ebenen über insgesamt ca. 330 qm Wohnfläche, verteilt auf die Hauptwohnung mit ca. 230 qm und eine seitliche Einliegerwohnung mit weiteren ca. 100 qm. Das ca. 30 qm große Herzstück der Hauptwohnung ist die exklusive, offene Küche mit Kochinsel, großzügigem Essbereich und durchgehenden Blickachsen nach Süden und zum Wasser. Über einen offenen Durchgang schließt sich direkt auf der Wasserseite ein sonniges Wohnzimmer mit Kaminofen und der ebenerdige Schlaftrakt mit eigenem Duschbad an. Im Obergeschoß befinden sich zwei weitere Schlafräume, ein Duschbad, der Wellnessbereich mit Sauna, Badewanne und eigener Loggia sowie eine Galerie mit windgeschützter Loggia in Südausrichtung. Das ausgebaute Dachgeschoß bietet mit zwei weiteren Räumen ausreichend Platz für ein Arbeitszimmer oder einen vierten Schlafraum.

Die Einliegerwohnung verfügt im Erdgeschoss über einen Wohnbereich, eine offene Küche mit Essbereich sowie ein WC. Im Obergeschoss liegen die beiden Schlafzimmer und das Duschbad, im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer. Soweit gewünscht, können über Verbindungstüren im Erdgeschoss und im Obergeschoss beide Hausteile auch gemeinschaftlich genutzt werden. Sowohl die Hauptwohnung als auch die Einliegerwohnung verfügen, neben der großen Terrasse auf der Südseite, über jeweils eine separate Terrasse im Hofbereich.

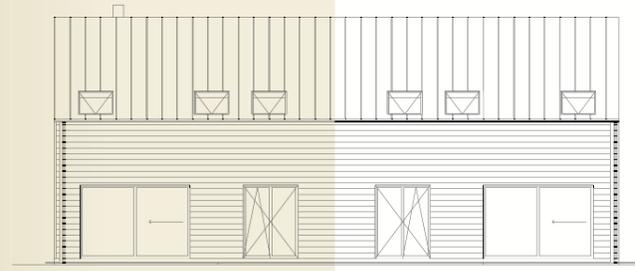


# HOF 2

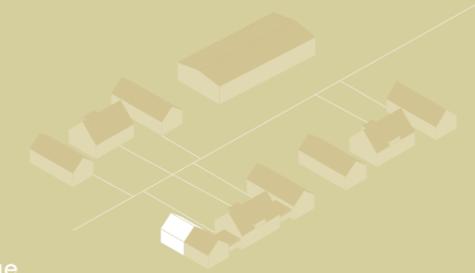
## HSNR 2



**GRUNDSTÜCK** 467 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>



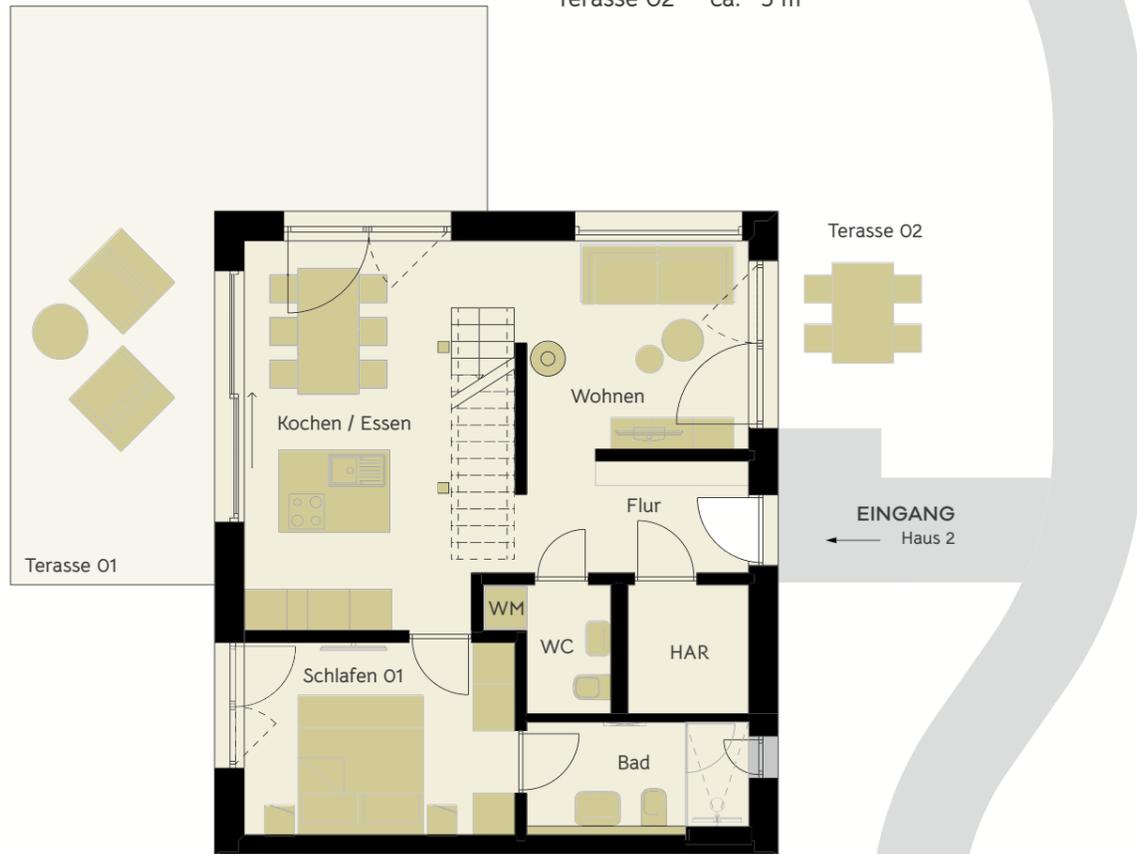
Lage



### ERDGESCHOSS

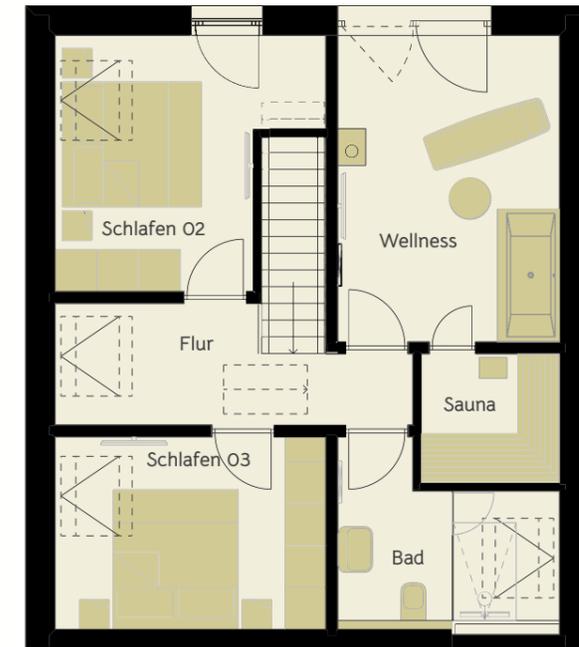
Flur ca. 6 m<sup>2</sup>  
Schlafen O1 ca. 11 m<sup>2</sup>  
Wohnen ca. 11 m<sup>2</sup>  
Kochen/Essen ca. 22 m<sup>2</sup>

Bad ca. 5 m<sup>2</sup>  
WC ca. 3 m<sup>2</sup>  
HAR ca. 4 m<sup>2</sup>  
Terasse O1 ca. 21 m<sup>2</sup>  
Terasse O2 ca. 5 m<sup>2</sup>



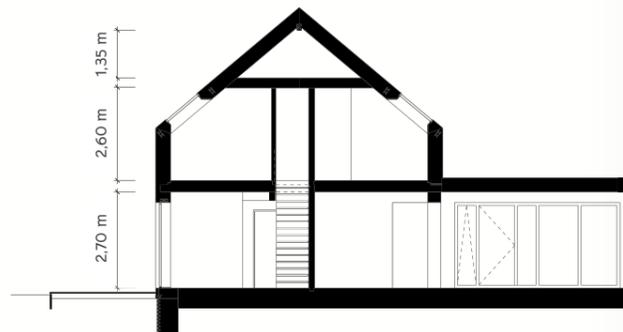
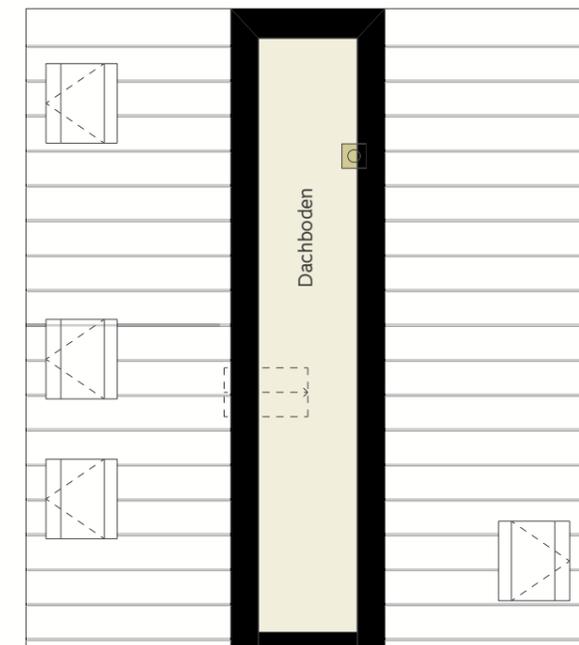
### OBERGESCHOSS

Flur ca. 7 m<sup>2</sup>  
Schlafen O2 ca. 11 m<sup>2</sup>  
Schlafen O3 ca. 10 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 6 m<sup>2</sup>  
Sauna ca. 3 m<sup>2</sup>  
Wellness ca. 12 m<sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 m<sup>2</sup>

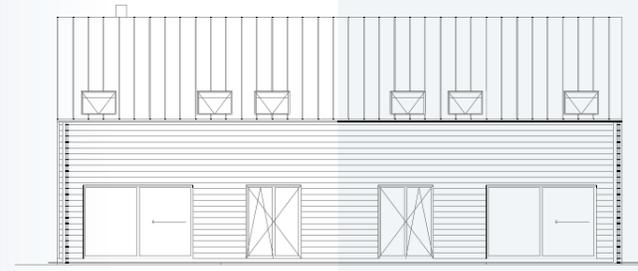


# HOF 2

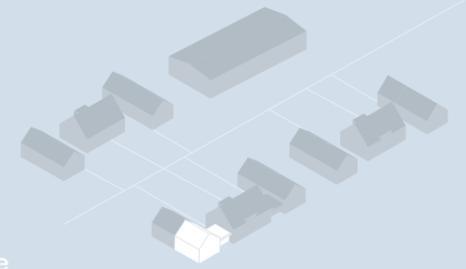
## HSNR 3



**GRUNDSTÜCK 584 m<sup>2</sup>**  
 Wohnfläche 159 m<sup>2</sup>

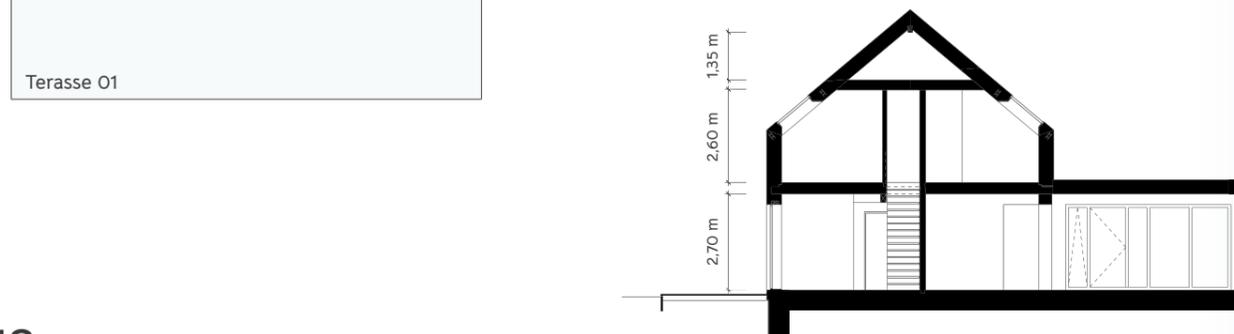
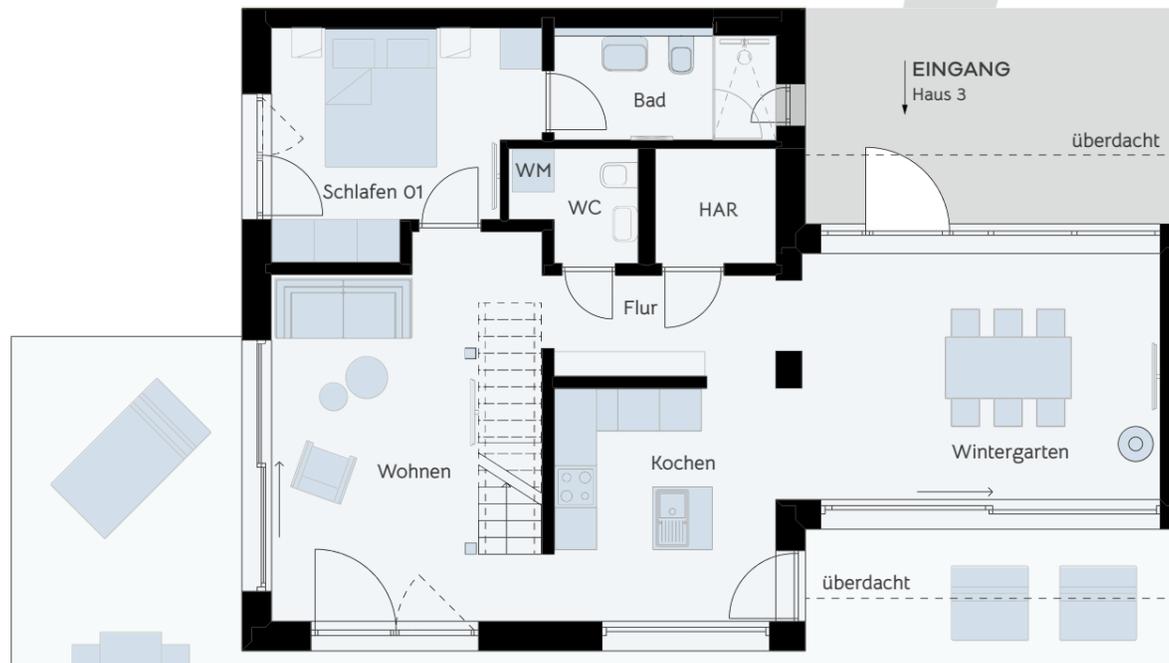


Lage



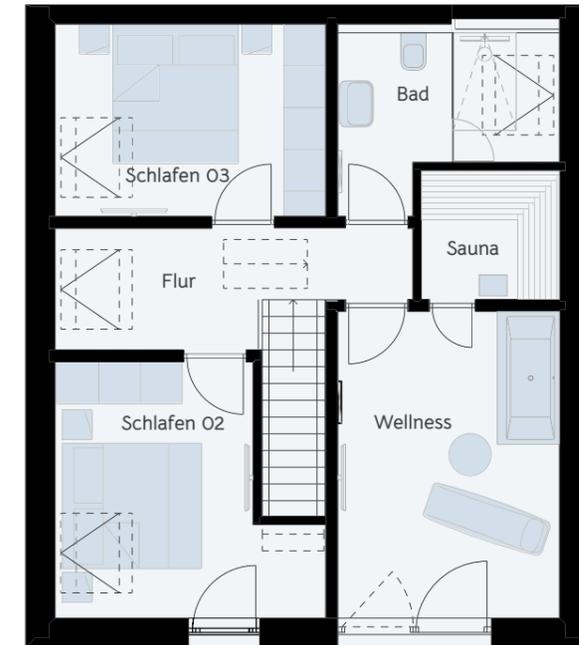
### ERDGESCHOSS

Flur	ca. 5 m <sup>2</sup>	Wintergarten	ca. 21 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	ca. 12 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 21 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 3 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 12 m <sup>2</sup>	Terrasse 01	ca. 28 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5 m <sup>2</sup>		



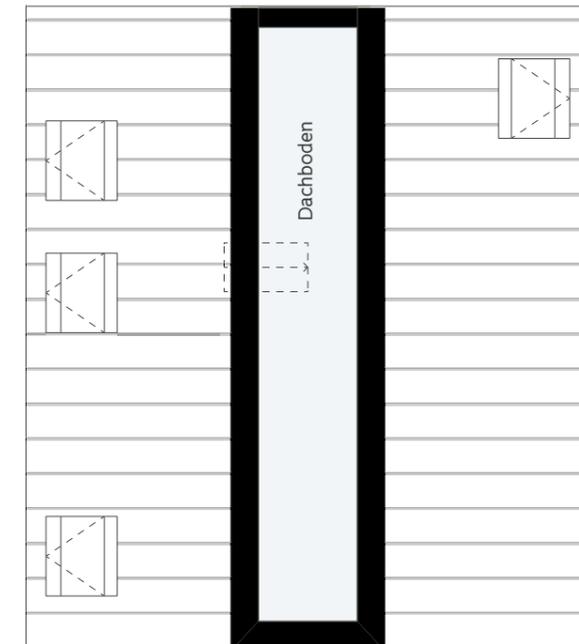
### OBERGEHOSS

Flur	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen 03	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Sauna	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wellness	ca. 12 m <sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 m<sup>2</sup>

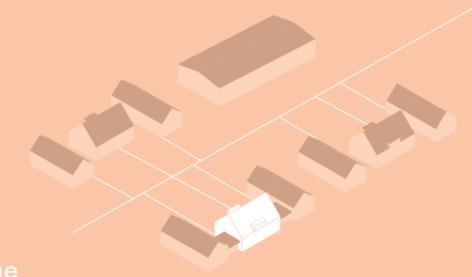
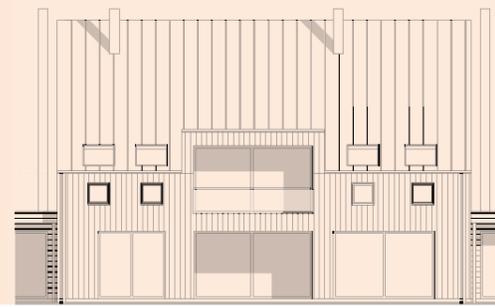


# HOF 2

## HSNR 4



**GRUNDSTÜCK 790 m<sup>2</sup>**  
 Hauptwohnung 231 m<sup>2</sup>  
 Einliegerwohnung 100 m<sup>2</sup>



Lage

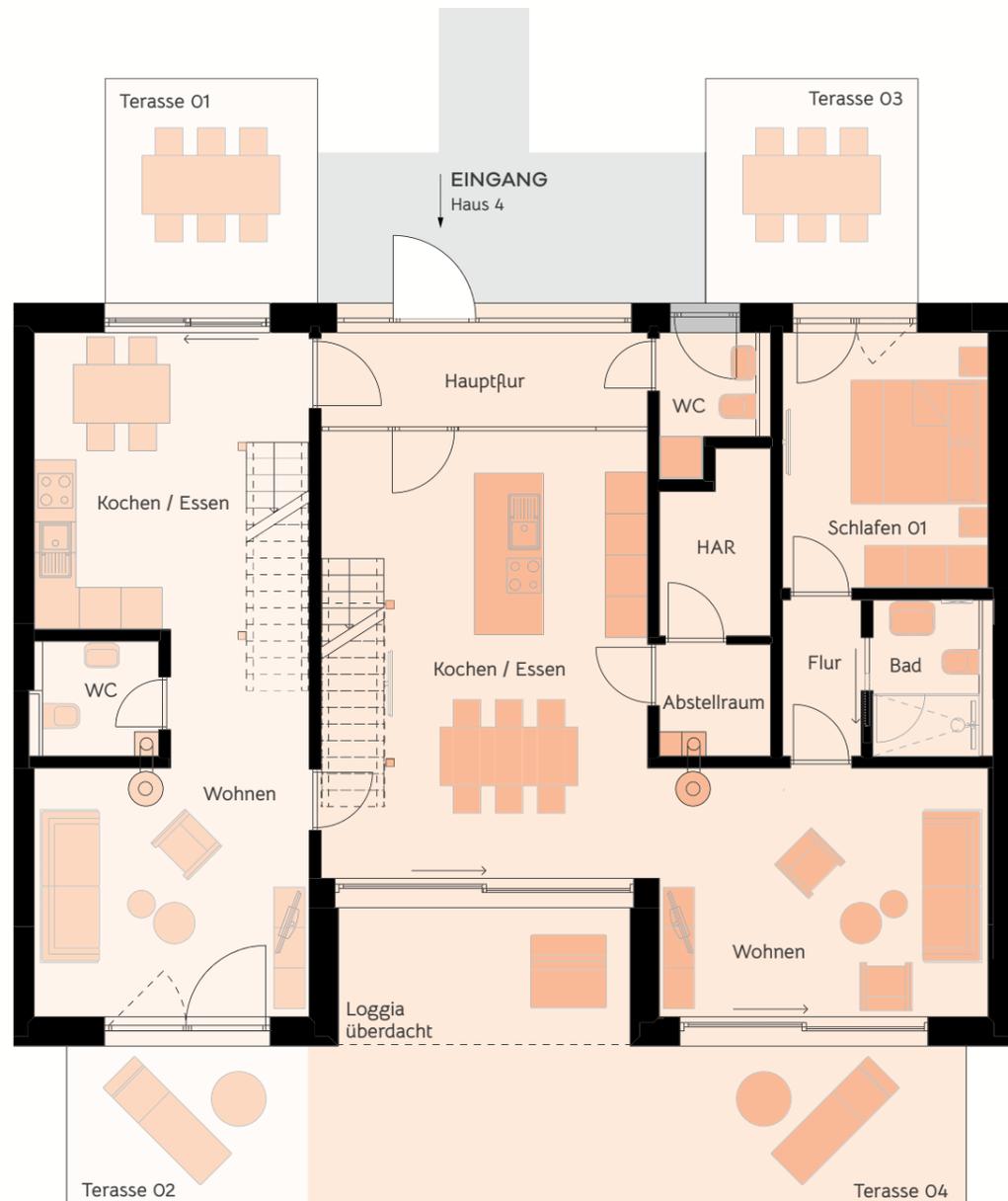
### ERDGESCHOSS

#### EINLIEGERWOHNUNG

Wohnen	ca. 19 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 17 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Terasse 01	ca. 5 m <sup>2</sup>
Terasse 02	ca. 7 m <sup>2</sup>

#### HAUPTWOHNUNG

Hauptflur	ca. 8 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3 m <sup>2</sup>	Loggia überdacht	ca. 5 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	ca. 11 m <sup>2</sup>	Abstellraum	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 18 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 4 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 31 m <sup>2</sup>	Terasse 03	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4 m <sup>2</sup>	Terasse 04	ca. 15 m <sup>2</sup>



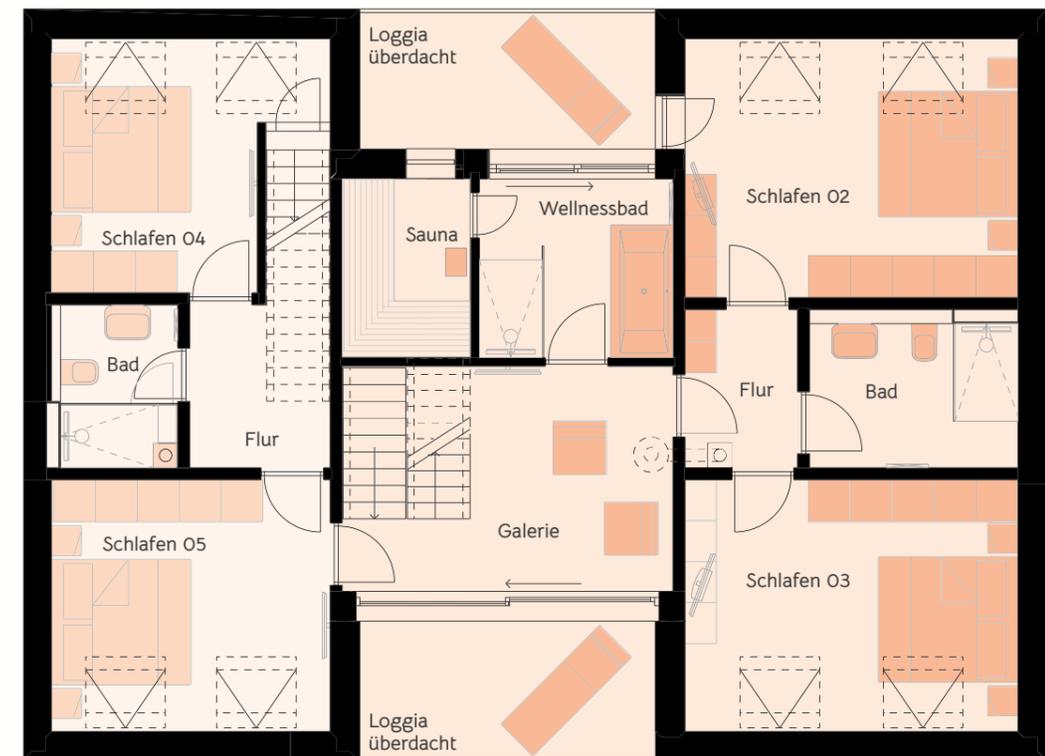
### OBERGESCHOSS

#### EINLIEGERWOHNUNG

Flur	ca. 4 m <sup>2</sup>
Schlafen 04	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen 05	ca. 13 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4 m <sup>2</sup>

#### HAUPTWOHNUNG

Flur	ca. 4 m <sup>2</sup>	Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	ca. 16 m <sup>2</sup>	Sauna	ca. 5 m <sup>2</sup>
Schlafen 03	ca. 16 m <sup>2</sup>	Wellnessbad	ca. 7 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 15 m <sup>2</sup>	Loggia überdacht	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Loggia überdacht	ca. 5 m <sup>2</sup>



# HOF 2

## HSNR 4

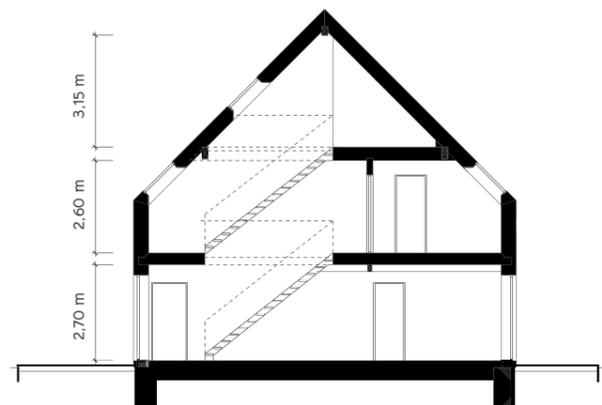
### DACHGESCHOSS

#### EINLIEGERWOHNUNG

Wohnen ca. 17 m<sup>2</sup>

#### HAUPTWOHNUNG

Wohnen ca. 40 m<sup>2</sup>  
Dachboden ca. 2 m<sup>2</sup>



Wohn- und Essbereich Haus 4 & 9



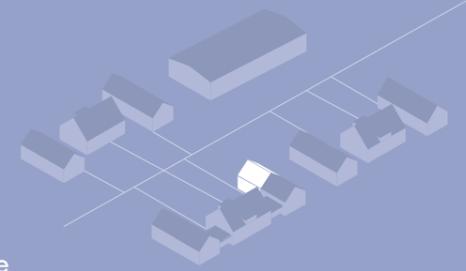
Wellnessbereich Haus 4 & 9

# HOF 2

## HSNR 5



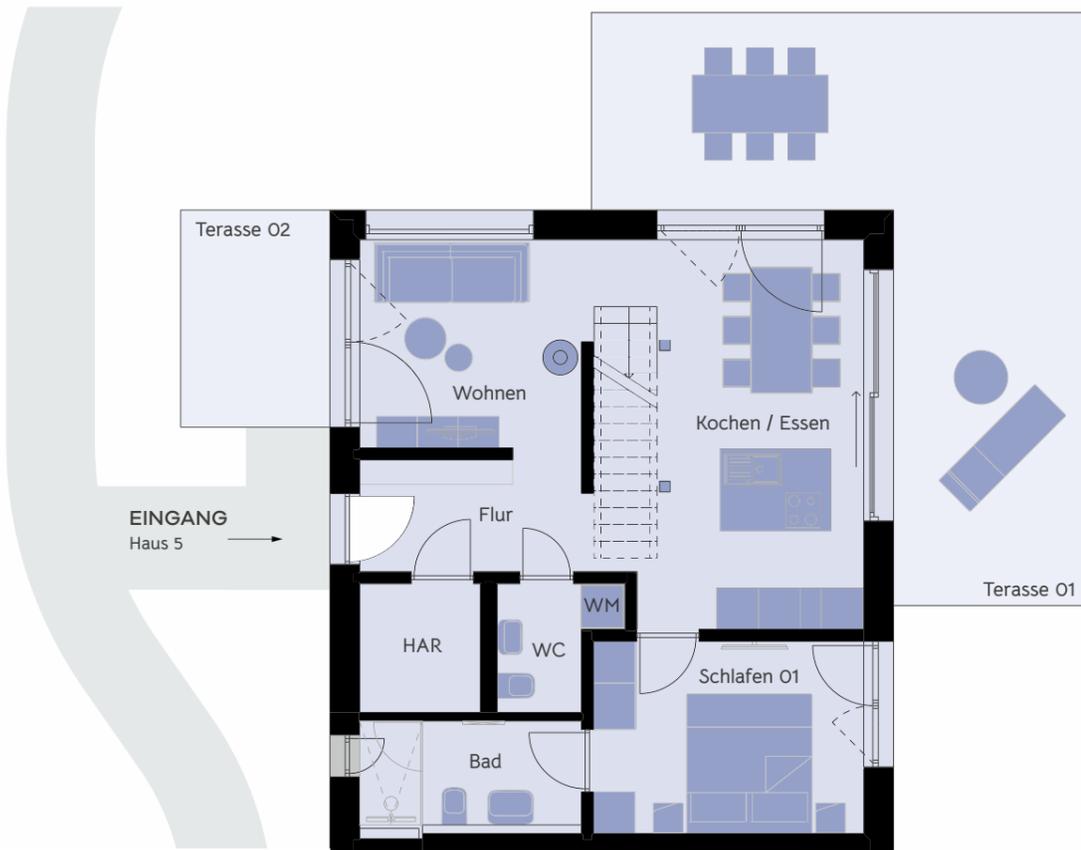
**GRUNDSTÜCK** 440 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>



Lage

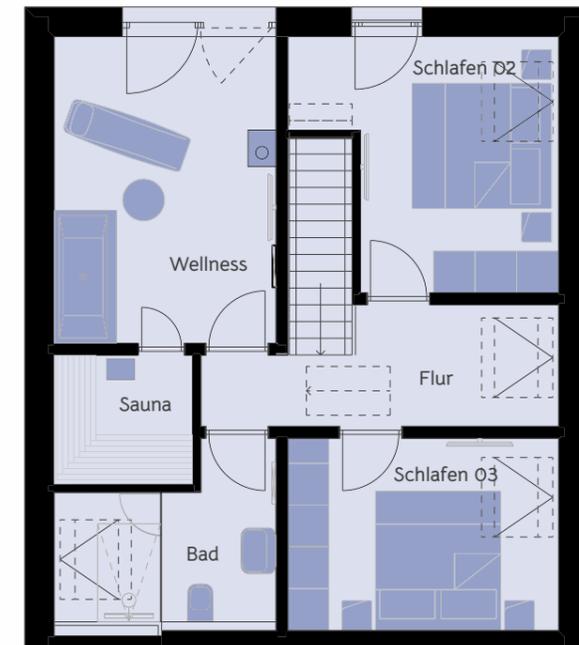
### ERDGESCHOSS

Flur	ca. 6 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	ca. 22 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 4 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	ca. 11 m <sup>2</sup>	Bad	ca. 5 m <sup>2</sup>	Terasse 01	ca. 21 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 11 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>	Terasse 02	ca. 5 m <sup>2</sup>



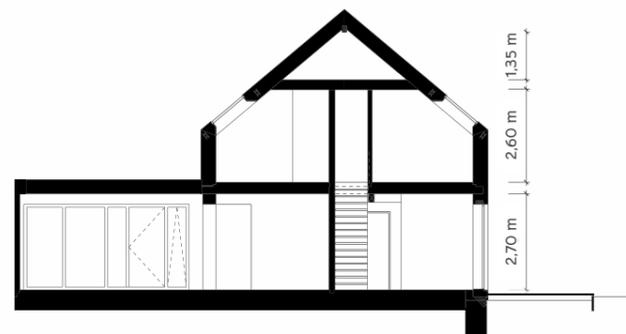
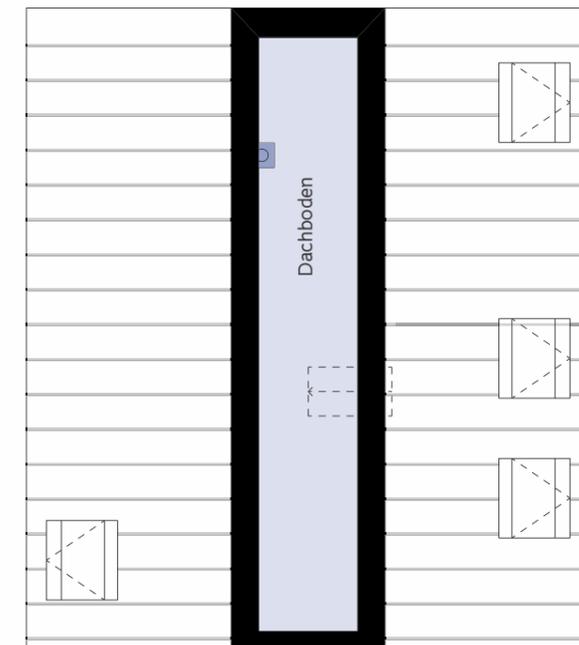
### OBERGESCHOSS

Flur	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen 03	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Sauna	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wellness	ca. 12 m <sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 m<sup>2</sup>



# HOF 2

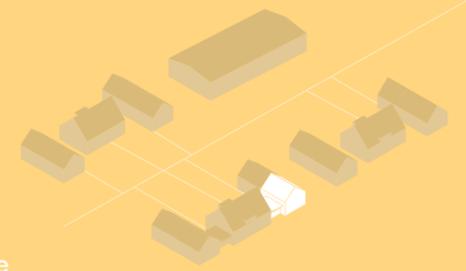
## HSNR 6



**GRUNDSTÜCK 600 m<sup>2</sup>**  
**Wohnfläche 159 m<sup>2</sup>**

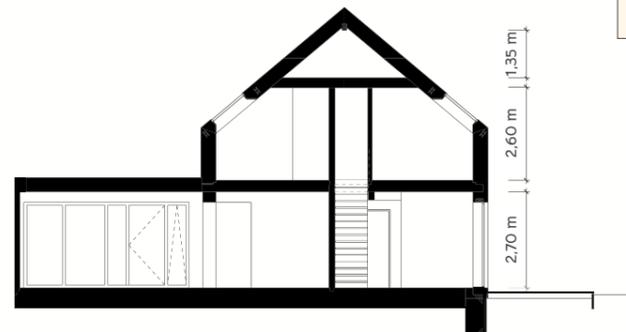
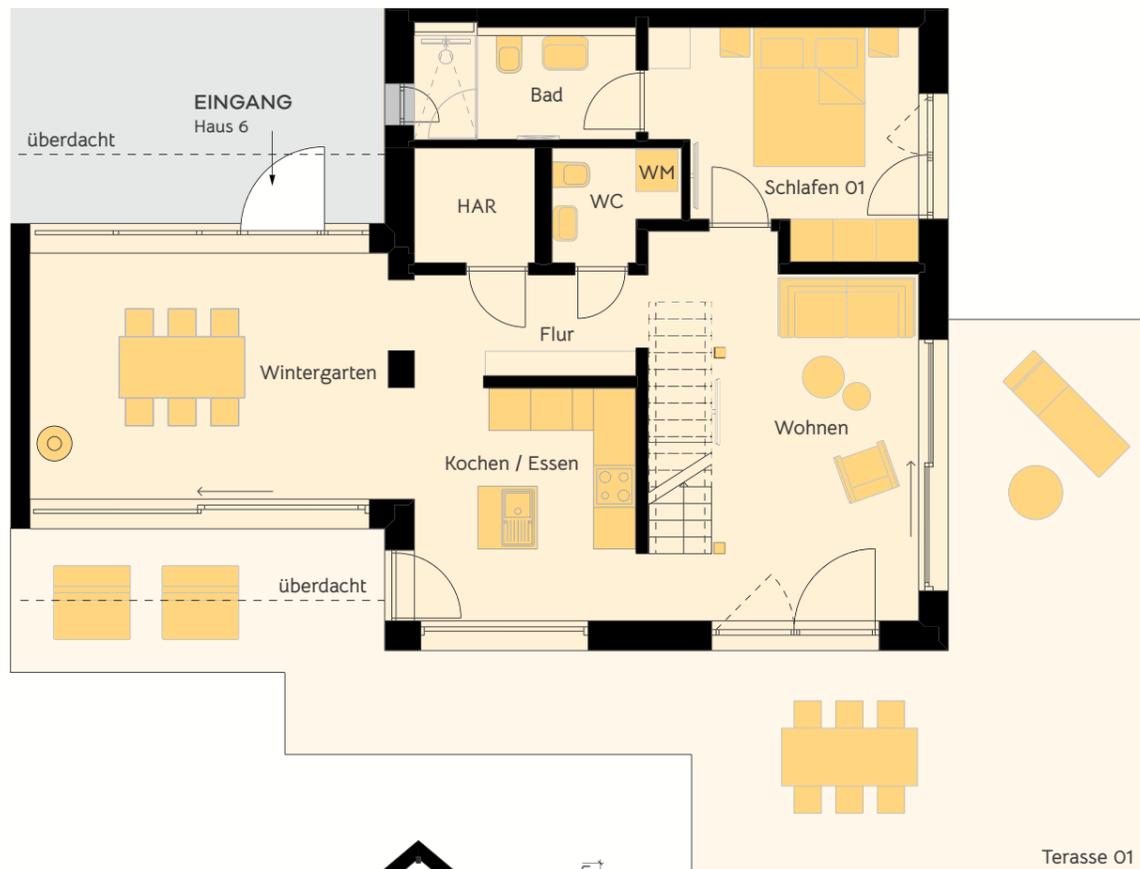


Lage



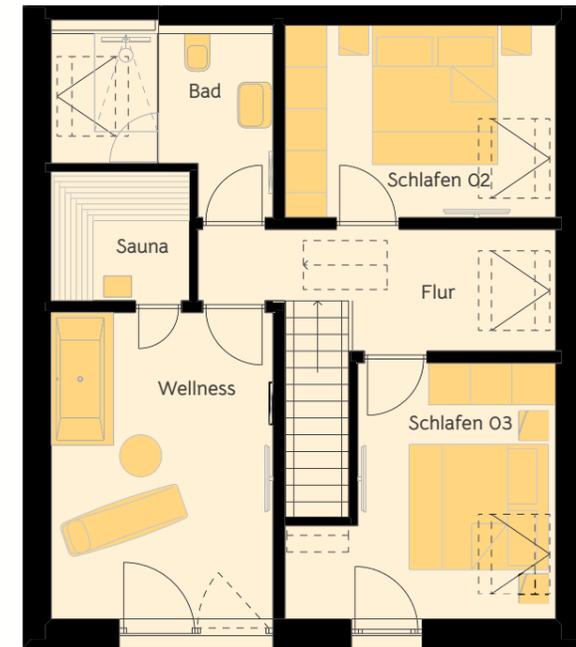
### ERDGESCHOSS

Flur	ca. 5 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	ca. 12 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 21 m <sup>2</sup>	Terrasse 01	ca. 28 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 12 m <sup>2</sup>	Wintergarten	ca. 21 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5 m <sup>2</sup>		



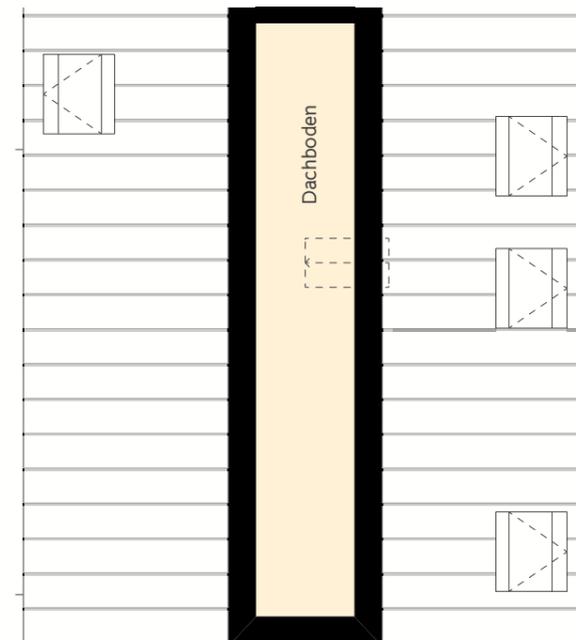
### OBERGESCHOSS

Flur	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen 03	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Sauna	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wellness	ca. 12 m <sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 m<sup>2</sup>

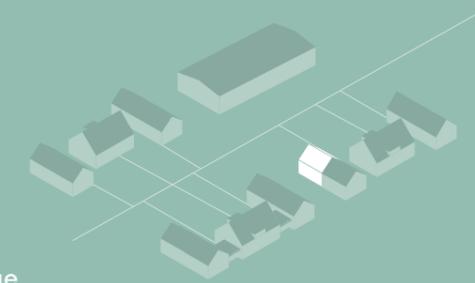
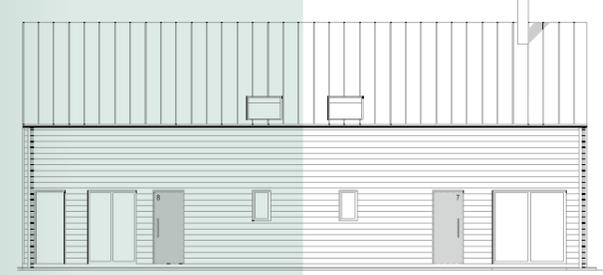


# HOF 3

## HSNR 7



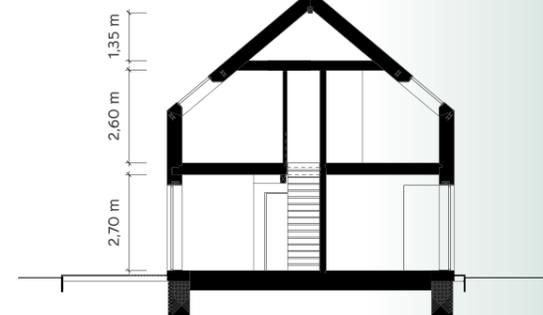
**GRUNDSTÜCK** 375 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche** 132 m<sup>2</sup>



Lage

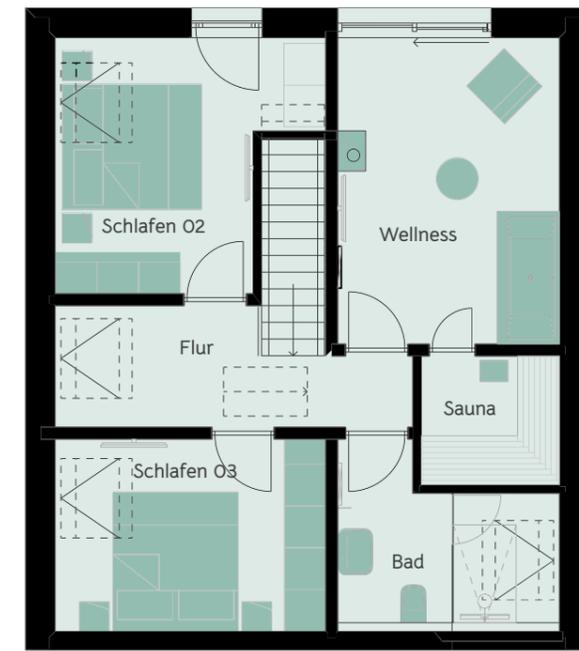
### ERDGESCHOSS

Flur	ca. 6 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafen O1	ca. 11 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 4 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 11 m <sup>2</sup>	Terrasse	ca. 21 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 22 m <sup>2</sup>		
Bad	ca. 5 m <sup>2</sup>		



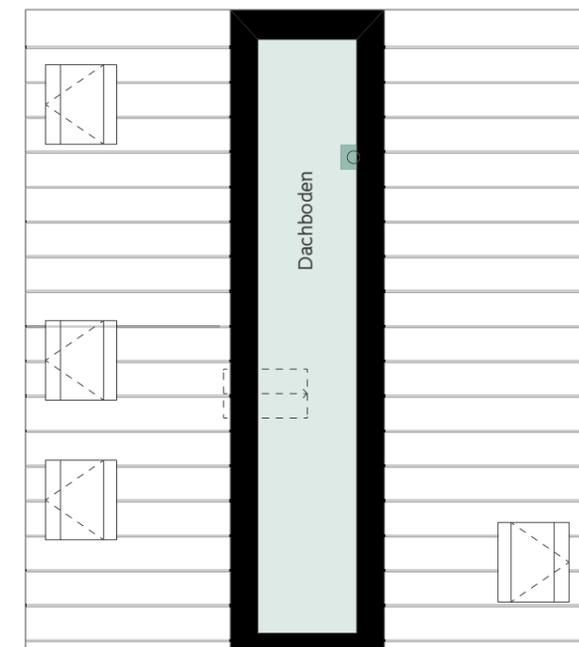
### OBERGEHOSS

Flur	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafen O2	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen O3	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Sauna	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wellness	ca. 12 m <sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 qm

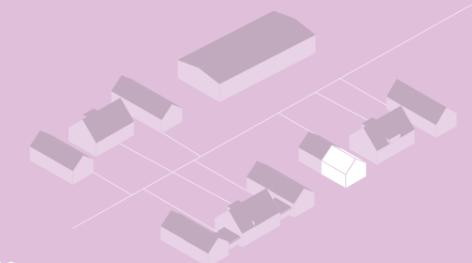
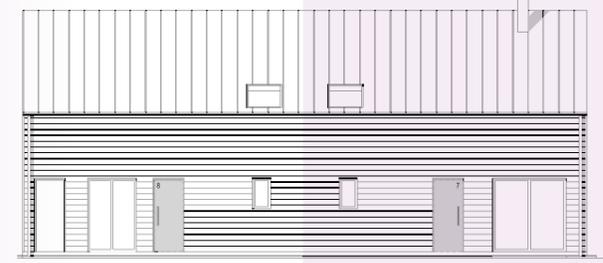


# HOF 3

## HSNR 8



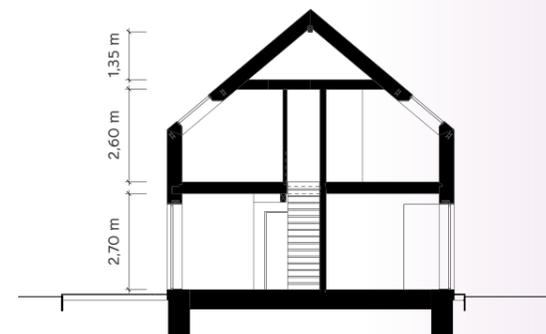
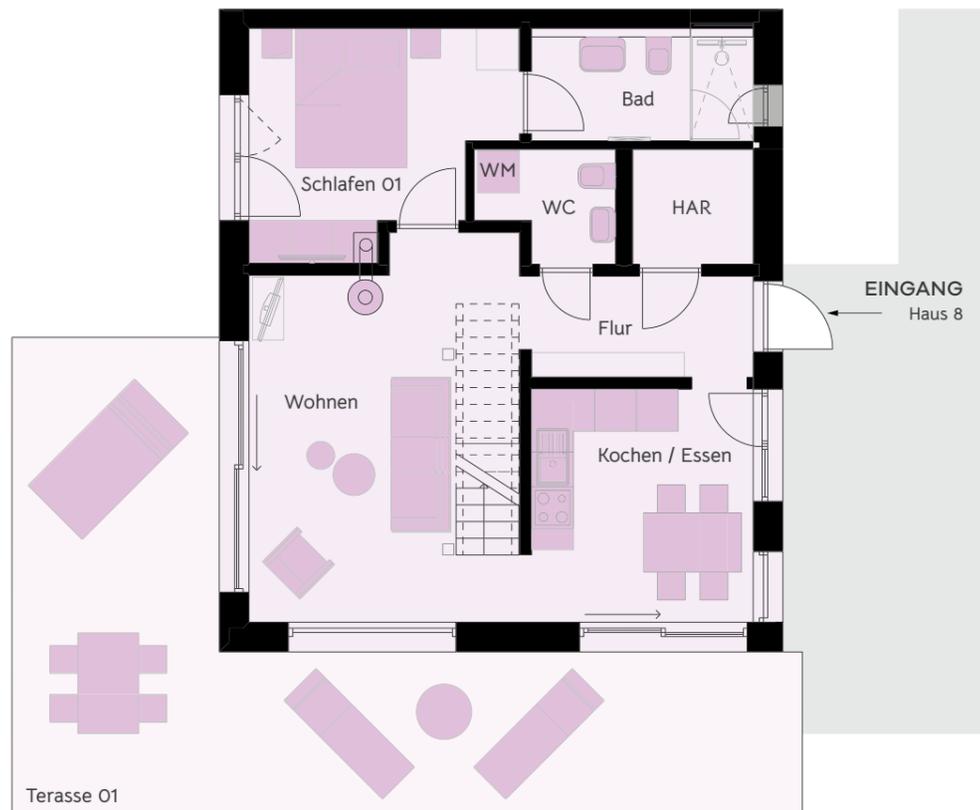
**GRUNDSTÜCK** 535 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>



Lage

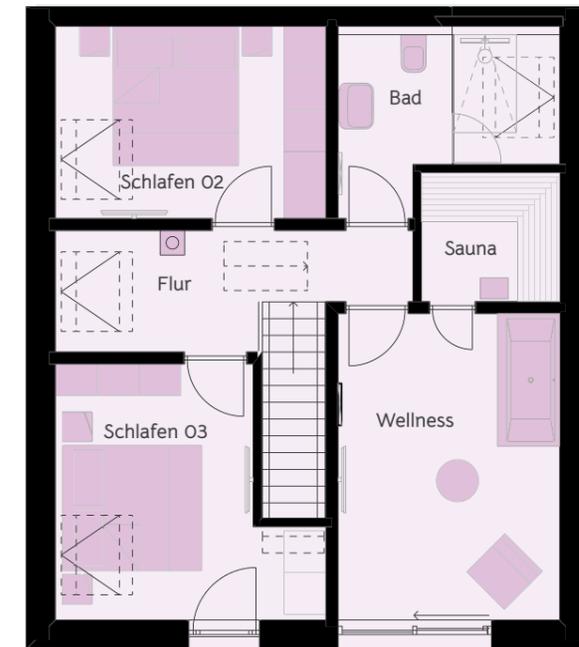
### ERDGESCHOSS

Flur	ca. 5 m <sup>2</sup>	WC	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafen 01	ca. 12 m <sup>2</sup>	HAR	ca. 4 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 21 m <sup>2</sup>	Terrasse 01	ca. 26 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	ca. 12 m <sup>2</sup>		
Bad	ca. 5 m <sup>2</sup>		



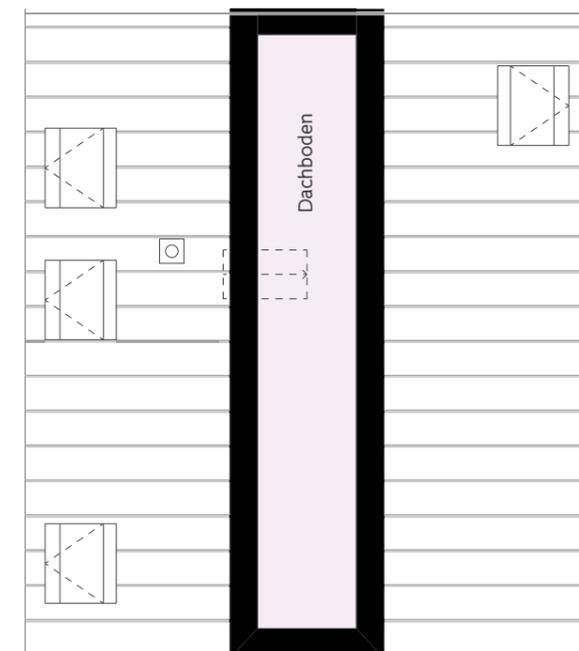
### OBERGESCHOSS

Flur	ca. 7 m <sup>2</sup>
Schlafen 02	ca. 11 m <sup>2</sup>
Schlafen 03	ca. 10 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6 m <sup>2</sup>
Sauna	ca. 3 m <sup>2</sup>
Wellness	ca. 12 m <sup>2</sup>



### DACHGESCHOSS

Dachboden ca. 32 m<sup>2</sup>



# HOF 3

## HSNR 9



**GRUNDSTÜCK 1.028 m<sup>2</sup>**  
 Hauptwohnung 238 m<sup>2</sup>  
 Einliegerwohnung 105 m<sup>2</sup>

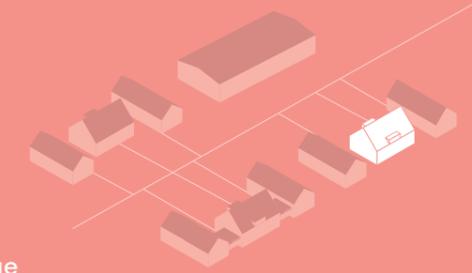
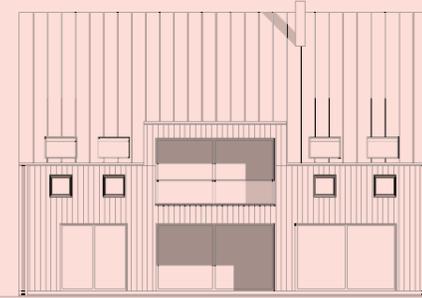
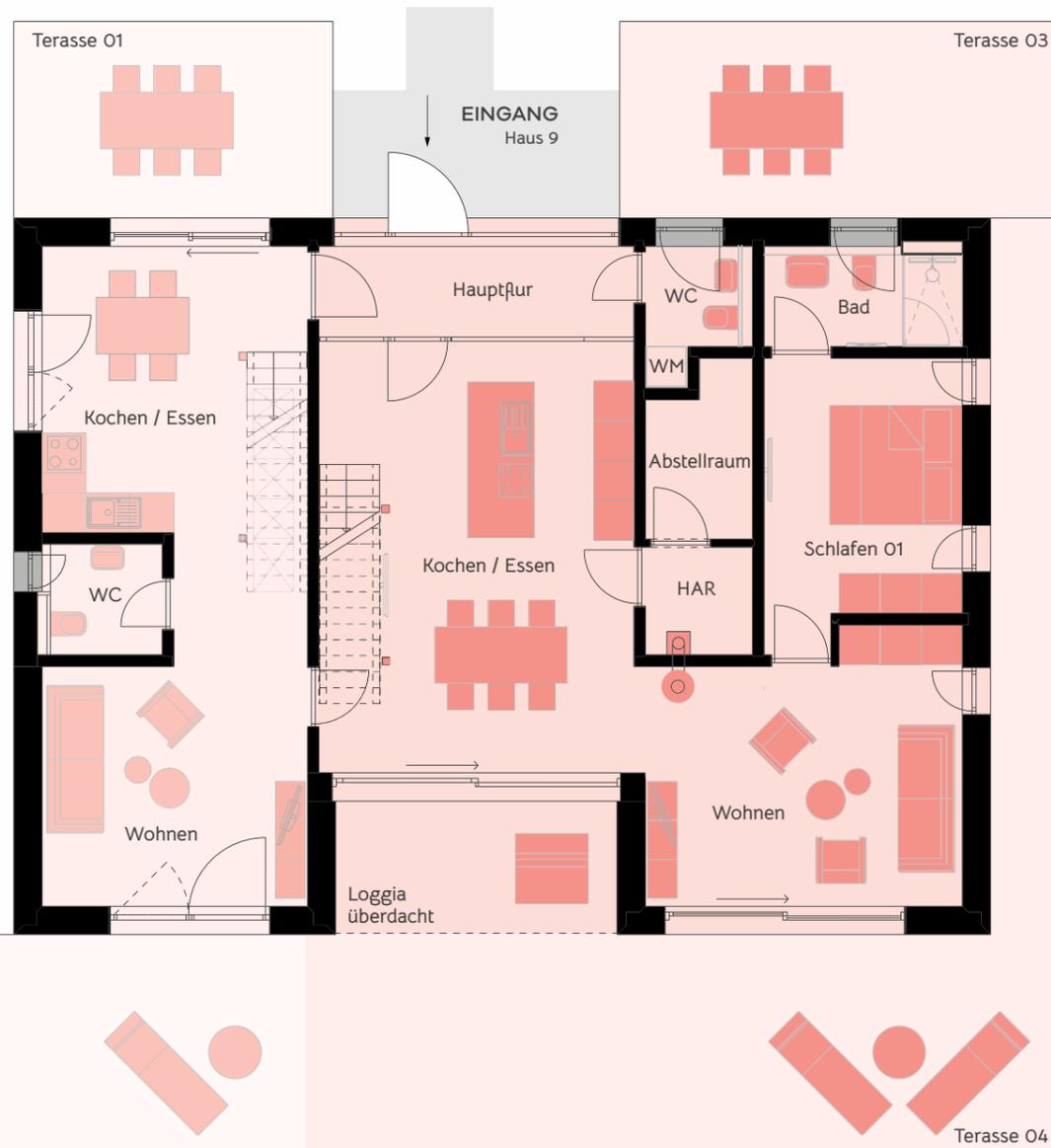
### ERDGESCHOSS

#### EINLIEGERWOHNUNG

Wohnen ca. 19 m<sup>2</sup>  
 Kochen/Essen ca. 17 m<sup>2</sup>  
 WC ca. 3 m<sup>2</sup>  
 Terasse 01 ca. 7 m<sup>2</sup>  
 Terasse 02 ca. 10 m<sup>2</sup>

#### HAUPTWOHNUNG

Hauptflur ca. 8 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 01 ca. 12 m<sup>2</sup>  
 Wohnen ca. 19 m<sup>2</sup>  
 Kochen/Essen ca. 31 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 4 m<sup>2</sup>  
 WC ca. 3 m<sup>2</sup>  
 Loggia überdacht ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Abstellraum ca. 3 m<sup>2</sup>  
 HAR ca. 4 m<sup>2</sup>  
 Terasse 03 ca. 10 m<sup>2</sup>  
 Terasse 04 ca. 18 m<sup>2</sup>



Lage

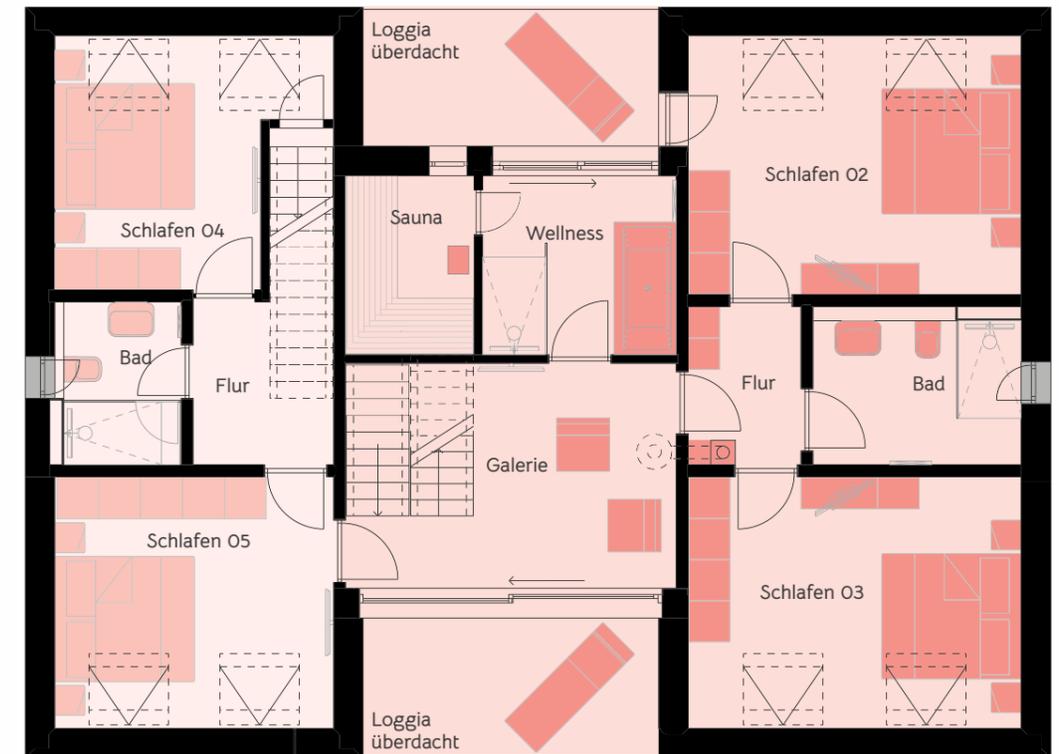
### OBERGESCHOSS

#### EINLIEGERWOHNUNG

Flur ca. 4 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 04 ca. 11 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 05 ca. 13 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 4 m<sup>2</sup>

#### HAUPTWOHNUNG

Flur ca. 4 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 02 ca. 16 m<sup>2</sup>  
 Schlafen 03 ca. 16 m<sup>2</sup>  
 Galerie ca. 15 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 6 m<sup>2</sup>  
 Sauna ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Wellnessbad ca. 7 m<sup>2</sup>  
 Loggia überdacht ca. 5 m<sup>2</sup>  
 Loggia überdacht ca. 5 m<sup>2</sup>



# HOF 3

HSNR 9

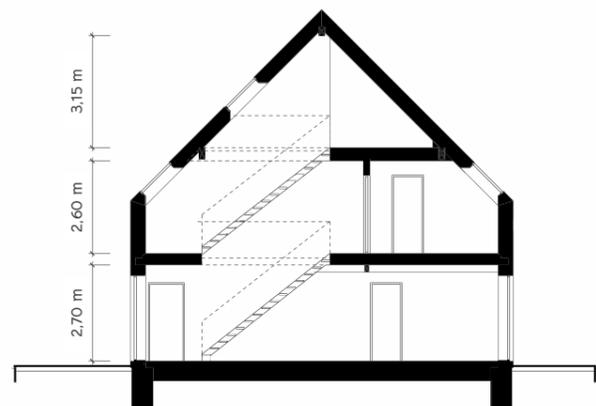
## DACHGESCHOSS

### EINLIEGERWOHNUNG

Wohnen ca. 17 m<sup>2</sup>

### HAUPTWOHNUNG

Wohnen ca. 40 m<sup>2</sup>  
Dachboden ca. 2 m<sup>2</sup>



Essbereich Haus 3



Außenansicht Hof 2



# ABACUS - WIR HABEN DIE BESTEN LAGEN

Als Bauträger entwickeln und bauen wir für private und gewerbliche Nutzer hochwertige Immobilien. Der Nutzer der Immobilien steht dabei mit seinen Zielen und Bedürfnissen im Vordergrund. Unsere Architektur ist daher funktional durchdacht und nachhaltig in der Bau- und Nutzungsqualität. Neben der Qualität des Wohnens stehen auch die Wirtschaftlichkeit, der Werterhalt und die Ökologische Gesamtbilanz der Immobilie für uns im Vordergrund.

Unsere Tätigkeiten reichen über die Baulanderschließung sowie Ferienimmobilien und Gewerbe für touristische Zwecke bis zum Wohnungsbau (hier auch mit einem Schwerpunkt im seniorengerechten Wohnen verschiedenster Ausprägung). Wir wollen für unsere Kunden nur attraktive Lagen. Daher achten wir stets auf eine gute Infrastruktur und bei Ferienimmobilien gern auch auf Wassernähe.



## OSTSEERESIDENZEN IN SASSNITZ

Die "Ostseeresidenz" in der Strandpromenade 8 liegt direkt in der ersten Reihe an der offenen Ostsee. Gemeinsam mit unserem Projektpartner, der PRIMUS AG aus Berlin, sind hier in der Altstadt von Sassnitz 20 moderne und hochwertige Wohnungen entstanden. Die Kubatur des Gebäudes entspricht weitgehend dem früher hier befindlichen „Wiener Café“ in einer modernen Interpretation.

## ADMIRALSRESIDENZEN IN BREEGE

Das Reetdachgelände "Deichallee" sowie "Sonneck" zwischen Juliusruh und Breege ist direkt am Bodden gelegen. Die komplette Erschließung mitsamt Straßen- und Deichbau erfolgte unter Federführung der ABACUS. Die in dem parkähnlichen Gelände entstandenen Reetdachhäuser und der einzigartige Leuchtturm begeistern mit harmonisch aufeinander abgestimmten Gebäuden und Gartenanlagen.

## DIE NEUE ORTSMITTE IN GLOWE

Das Projekt Glowe begann 2011 mit einem Architektenwettbewerb für die neue Ortsmitte. Die Gewinnerentwürfe mit dem hohen, prägnanten "Haus Seezeichen" und das den neuen Marktplatz begrenzende Gebäude "Bodden-Markt" wurden 2019 fertiggestellt. Neben der attraktiven Geschäftsvielfalt begeistern die großzügigen Außenanlagen mit Teich, Wasserfontänen und Spielplatz. Es entstanden 44 Wohn- und 9 Geschäftseinheiten inklusive Tiefgarage.

## STRANDHAUS JULIUSRUH

Die 23 Ferienwohnungen des „Strandhaus Juliusruh“ liegen nur wenige Schritte vom weißen Sandstrand entfernt und eröffnen einen traumhaften, unverbaubaren Blick auf die Ostsee. Mit modernen Grundrissen, großzügigen Terrassen oder Balkonen, Gemeinschaftssauna, Aufzug, Wäschecenter, Fahrrad-, Müll- und Abstellräumen entstand direkt an der Strandpromenade des Erholungsortes eine hochwertig ausgestattete Ferienanlage zum Wohlfühlen.

# FEMARIS - IHR SPEZIALIST FÜR DIE VERMARKTUNG

Top Service für Immobilienbesitzer  
und Feriengäste

Viele glückliche Menschen vertrauen der FEMARIS GmbH ihre Urlaubsträume oder ihre Ferienobjekte auf Deutschlands schönster Insel an. 2011 gegründet, hat sich die FEMARIS mit ihrer klaren Fokussierung auf ausschließlich hochwertige Immobilien in attraktiven Lagen als DER Spezialist für Nordrügen etabliert. Das Erfolgsrezept: eine hohe Serviceorientierung, Sorgfalt, Kompetenz plus sehr viel Leidenschaft. Ein Team, das die Insel liebt – und sich 365 Tage im Jahr für die Zufriedenheit von Feriengästen und Immobilienbesitzern engagiert.

Ein starkes Netzwerk  
für starke Leistungen

Um Feriengästen wie Ferienimmobilienbesitzern die bestmöglichen Leistungen anzubieten, kooperiert FEMARIS eng mit verschiedenen regionalen Partnern und bündelt so Erfahrung und Leistungsfähigkeit für die umfassende Betreuung nationaler und internationaler Gäste. Ergänzend steht das Fachwissen im Ferienimmobilienbereich der ABACUS-Gruppe zur Verfügung, die seit vielen Jahren erfolgreich Immobilienprojekte auf Rügen realisiert.



# WICHTIGES UND KONTAKTDATEN AUF EINEN BLICK

- Ruhige und geschützte Wasserlage auf einer privaten Halbinsel umgeben von unberührter Natur
- Ostseebad Binz, Seebad Prora oder Stadt Bergen mit Einkaufsmärkten, Restaurants, Geschäften, Freizeitangeboten, Gesundheitsversorgung und Anbindung an die Bahn in unmittelbarer Nähe
- Ökologisches Gesamtkonzept inkl. Erdwärme, Regenwassernutzung, Solarenergie mit Batteriepuffer
- Großzügige Grundstücke und harmonisch gestaltete Außenanlagen
- Schlüsselfertige Erstellung der Häuser mit Festpreis und Termingarantie
- Eigenes Grundstück mit Grundbuch und Miteigentumsanteil am Privatweg
- Umfängliche Neuerschließung inkl. Glasfaseranschluss, Leitungen, Vorrüstung für E-Mobilität, etc.
- Erfahrene Baupartner mit Referenzobjekten auf Rügen
- Attraktive Renditen aus der Ferienvermietung
- Flexible Möglichkeiten der Eigennutzung
- Hohes Wertsteigerungspotenzial
- Möglichkeit zur Vermarktung / Betreuung durch einen erfolgreichen Ferienvermieter inkl. Hausmeisterservice / Reinigung

Auf Wunsch kann ein komplettes Vermietungspaket in Anspruch genommen werden.  
Weitere Informationen erhalten Sie auf [www.femaris.de](http://www.femaris.de).

Gerne besichtigen wir gemeinsam mit Ihnen die traumhafte Lage direkt am Kleinen Jasmunder Bodden und stellen Ihnen die hohe Bauqualität unserer Referenzobjekte auf Rügen vor. Wir freuen uns sehr darauf, Sie kennen zu lernen und stehen Ihnen für erste Fragen oder Terminabstimmungen unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:

#### IHR ANSPRECHPARTNER VOR ORT

MOBIL 0049 (0) 152 – 338 286 65

MAIL [VERTRIEB@ABACUS-GRUPPE.DE](mailto:VERTRIEB@ABACUS-GRUPPE.DE)

#### IMPRESSUM

ABACUS Ostseeeimmobilien GmbH | Klausdorfer-Str. 156 | 24161 Altenholz

Alle Angaben und Darstellungen des Exposés entsprechen dem Stand November 2022, sind jedoch nicht verbindlich. Die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers wird nur durch den Kaufvertrag und die dort genannten Urkunden (Pläne, Baubeschreibung, Erklärungen) bestimmt.



# ALLES UNTER EINEM DACH IHR PARTNER FÜR

## IMMOBILIENANGEBOTE

**ABACUS OSTSEEIMMOBILIEN GMBH** Klausdorfer Str. 156 | 24161 Altenholz  
Fon. 0049 (0) 431 - 6575540 | [www.abacus-gruppe.de](http://www.abacus-gruppe.de) | [info@abacus-gruppe.de](mailto:info@abacus-gruppe.de)

## FERIENVERMIETUNG UND BETREUUNG

**FEMARIS GMBH** Bodden-Markt 1 | 18551 Glowe  
Fon. 0049 (0) 38302 - 885700 | [www.femaris.de](http://www.femaris.de) | [info@femaris.de](mailto:info@femaris.de)

## REINIGUNG UND AUSSENANLAGENPFLEGE

**WOLKE 7 GMBH** Am Hafen 1-3 | 18556 Breege  
Fon. 0049 (0) 38391 - 420 | [www.wolke7gmbh.de](http://www.wolke7gmbh.de) | [info@wolke7gmbh.de](mailto:info@wolke7gmbh.de)

