



# Weißer Villen

URLAUB FÜR DIE SEELE



**Manke**

PROJEKTENTWICKLUNG

# Seebad Boltenhagen

## WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Direkt an der mecklenburgischen Ostseeküste gelegen, ist das Seebad Boltenhagen das perfekte Urlaubsziel für Menschen mit Freude an maritim-sportlichen Aktivitäten und Lust auf Meer.

Der Urlaubsort liegt malerisch an der Ostsee zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar und ist ein traditionsreicher ehemaliger Fischerort, der sich zu einem Badeort mit unverwechselbarem maritimen Flair mit gut erhaltener und aufwändig sanierter Bäderarchitektur entwickelt hat. Der weiße Sandstrand und die imposante Steilküste bieten herrliche Fotomotive. Ausflüge entlang der Ostseeküste oder ins Binnenland sind zu jeder Jahreszeit reizvoll.

Die Kurverwaltung sorgt ganzjährig mit einem interessanten Veranstaltungsprogramm für beste Unterhaltung. Das gastronomische Angebot im Ort ist vielfältig und bietet nicht nur Liebhabern von fangfrischen Fischgerichten eine breite kulinarische Auswahl. Die Vielfalt der Aktivitäten ist groß. Genau der richtige Ort, einmal den Alltag links liegen zu lassen und sich selbst etwas zu gönnen – einen Urlaub für die Seele!







# Die Weißen Villen stellen sich vor

Nur 250 Meter vom weißen Ostseestrand entfernt, sind die Weißen Villen zu finden. Der aus drei modernen Gebäuden bestehende Komplex liegt in zweiter Reihe zur geschäftigen Ostseeallee. Somit bestechen die insgesamt 30 modernen, komfortablen und barrierearmen Wohnungen durch eine angenehme Ruhe und sind dennoch zentrumsnah gelegen.

Die drei Häuser mit ihrer eleganten Klinker- und Putzfassade zeichnen sich durch eine klare Formsprache aus. Sämtliche Wohnungen haben eine eigene Terrasse oder einen Balkon und sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Die Flachdächer der Staffelgeschosse sind extensiv begrünt. Von den Wohnungen genießen die Bewohner gen Südwesten einen weiten Blick über grüne Wiesen. Beste Voraussetzungen, einmal die Seele baumeln zu lassen.





An der Ostsee im Seebad Boltenhagen lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten genießen. Jede Saison hat hier ihren Charme. Die Sommermonate bieten Strandvergnügen und im Herbst und Winter kann man sich vortrefflich den Wind um die Nase wehen lassen. Zudem sind Ausflüge in das Umland, in die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestädte Wismar, Rostock, Lübeck oder Hamburg ein schönes Urlaubserlebnis.









# Infrastruktur







## NATUR

-  Ostsee/Strand (250 m)..... 
-  Steilküste (2,0 km)..... 

## GESUNDHEIT

-  Ärzte (fußläufig erreichbar) .. 
-  Apotheke (150 m)..... 

## EINKAUFEN

-  Supermarkt (150 m) ..... 
-  Einzelhandel im Ortskern (400 m) ..... 
-  Discounter (700 m) ..... 

## FREIZEIT

-  Handicap-Strandzugang (150 m) .... 
-  Kurhaus, Kurpark (200 m) ..... 
-  Touristeninfo (250 m) ..... 
-  Seebrücke (350 m) ..... 
-  Kirche zur Paulshöhe (500 m) ..... 
-  Kletterpark (1,6 km) ..... 
-  Hundestrand (2,0 km) ..... 
-  Tennis (2,0 km) ..... 
-  Minigolf (2,5 km) ..... 
-  SwinGolf (2,5 km)..... 
-  Golf (17 km) ..... 

## AUSFLÜGE & KULTUR

-  Museum (200 m) ..... 
-  Yachtwelt/Marina „Weisse Wiek“ (3,6 km)..... 
-  Schmetterlingspark (3,5 km) ..... 
-  Literaturhaus „Uwe Johnson“ (4 km)..... 
-  Barockschloss Bothmer (4 km)..... 
-  Fischereihafen (4,6 km)..... 
-  Hansestadt Wismar (23 km)..... 
-  Hansestadt Lübeck (44 km)..... 
-  Landeshauptstadt Schwerin (55 km).. 
-  Hansestadt Hamburg (126 km)..... 

Alle Entfernungsangaben sind Circa-Angaben.








# Die Weißen Villen im Überblick


Die „Weißen Villen“ stehen für drei moderne und gehoben ausgestattete Häuser mit jeweils elf Einheiten in den beiden dreigeschossigen Häusern beziehungsweise acht Einheiten in dem zweigeschossigen Haus.


Das Projekt trägt den gestiegenen Ansprüchen des Klimaschutzes Rechnung. Dies hat auch dazu geführt, dass die Häuser mit einem extensiven Gründach versehen wurden. Erwärmt werden die Wohnungen über Fußbodenheizung, gespeist von einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe.

Zudem verfügt jedes Gebäude über ein Fahrradhäuschen mit Ladevorrichtungen für E-Bikes. Außerdem gibt es drei Allgemeinstellplätze mit Ladeanschlüssen für E-Autos.




 barrierearme Wohnungen

 Fahrradhäuschen mit Ladevorrichtungen für E-Bikes

 Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe

 Gründach

 gewerbliche Ferienvermietung möglich

 ein Außenstellplatz pro Wohnung



# Haus 1 – Überblick

## WOHNUNGSGRÖSSEN:

- 🐚 11 barrierearme Wohnungen
- 🐚 2-3 Zimmer
- 🐚 61 bis 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## ENERGIE / HEIZUNG:

- 🐚 Luftwärmepumpe
- 🐚 Fußbodenheizung
- 🐚 Handtuchwärmer im Bad

## AUSSTATTUNG:

- 🐚 gehobene Ausstattung
- 🐚 Personenaufzug bis ins Staffelgeschoss
- 🐚 bodengleiche Dusche mit Duschtrennwand
- 🐚 hochwertige Sanitärobjekte
- 🐚 bodentiefe Fensterelemente mit 3-facher Isolierung
- 🐚 teilweise Infrarotkabine
- 🐚 sonnige Terrasse/Dachterrasse bzw. Balkon



In den Häusern 1 und 2 des Ensembles „Weiße Villen“ stehen auf vier Ebenen jeweils elf modern ausgestattete und barrierearme Wohnungen zur Auswahl. Die Grundrisse der 2- bis 3-Zimmerwohnungen sind bereits optimal gestaltet, können aber teilweise auf Wunsch mit einer Infrarotkabine erweitert werden. Alle Wohnungen haben eine sonnige Terrasse oder einen ebensolchen Balkon. Von dort aus blicken die Bewohner auf einen grünen, einer Dünenlandschaft nachempfundenen Garten mit anschließenden Wiesen und einem kleinen Biotop.

*Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche sind nicht enthalten. Infrarotkabinen in den Normalgeschossen als Sonderwunsch, sofern in den Grundrissen vorgesehen, möglich. In den Staffelgeschossen im Kaufpreis enthalten.*

ERDGESCHOSS

Haus 1



Erdgeschoss

<b>Wohnung 1</b>	ca. 69,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 2</b>	ca. 63,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 3</b>	ca. 68,61 m <sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

1.  
OBERGESCHOSS

*Haus 1*



1. Obergeschoss

<b>Wohnung 4</b>	ca. 66,12 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 5</b>	ca. 61,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 6</b>	ca. 87,07 m <sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

2.  
OBERGESCHOSS

*Haus 1*



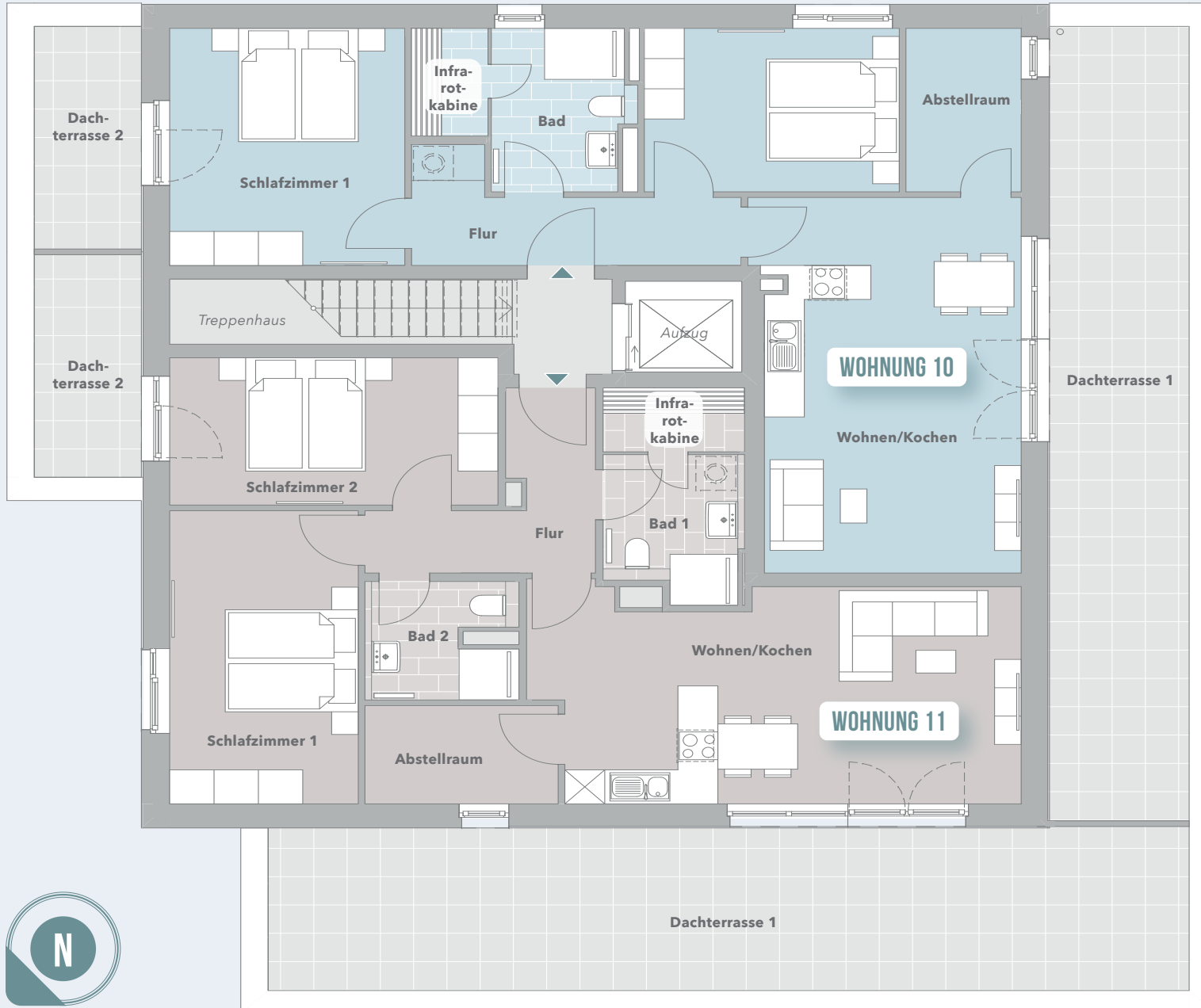
2. Obergeschoss

<b>Wohnung 7</b>	ca. 66,12 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 8</b>	ca. 61,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 9</b>	ca. 87,13 m <sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

STAFFEL-  
GESCHOSS

*Haus 1*



Staffelgeschoss

**Wohnung 10** ca. 90,28 m<sup>2</sup>

**Wohnung 11** ca. 101,36 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.





# Haus 2 – Überblick

## WOHNUNGSGRÖSSEN:

- 🐚 11 barrierearme Wohnungen
- 🐚 2-3 Zimmer
- 🐚 61 bis 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## ENERGIE / HEIZUNG:

- 🐚 Luftwärmepumpe
- 🐚 Fußbodenheizung
- 🐚 Handtuchwärmer im Bad

## AUSSTATTUNG:

- 🐚 gehobene Ausstattung
- 🐚 Personenaufzug bis ins Staffelgeschoss
- 🐚 bodengleiche Dusche mit Duschtrennwand
- 🐚 hochwertige Sanitärobjekte
- 🐚 bodentiefe Fensterelemente mit 3-facher Isolierung
- 🐚 teilweise Infrarotkabine
- 🐚 sonnige Terrasse/Dachterrasse bzw. Balkon



Insgesamt verfügt das gesamte Ensemble „Weiße Villen“ über sechs verschiedene Wohnungstypen mit Wohnflächen zwischen 61 und 101 Quadratmetern. Die großzügig konzipierten Grundrisse im Erdgeschoss und in den beiden Obergeschossen sind identisch und bieten jeweils zwei beziehungsweise drei helle Zimmer, ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche und teilweise Infrarotkabine sowie einen praktischen Abstellraum. Die Drei-Zimmer-Wohnung haben zudem ein zweites Bad.

*Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche sind nicht enthalten. Infrarotkabinen in den Normalgeschossen als Sonderwunsch, sofern in den Grundrissen vorgesehen, möglich. In den Staffelgeschossen im Kaufpreis enthalten.*

ERDGESCHOSS

Haus 2



Erdgeschoss

Wohnung 12 ca. 68,87 m<sup>2</sup>

Wohnung 13 ca. 64,07 m<sup>2</sup>

Wohnung 14 ca. 68,62 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

1.  
OBERGESCHOSS

*Haus 2*



1. Obergeschoss

Wohnung 15 ca. 65,99 m<sup>2</sup>

Wohnung 16 ca. 61,02 m<sup>2</sup>

Wohnung 17 ca. 87,07 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

## 2. OBERGESCHOSS

# Haus 2



### 2. Obergeschoss

**Wohnung 18** ca. 65,90 m<sup>2</sup>

**Wohnung 19** ca. 60,95 m<sup>2</sup>

**Wohnung 20** ca. 87,13 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.



STAFFEL-  
GESCHOSS

Haus 2



Staffelgeschoss

Wohnung 21 ca. 90,34 m<sup>2</sup>

Wohnung 22 ca. 101,42 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.



# Haus 3 – Überblick

## WOHUNGSRÖSSEN:

- 🐚 8 barrierearme Wohnungen
- 🐚 2-3 Zimmer
- 🐚 61 bis 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## ENERGIE / HEIZUNG:

- 🐚 Luftwärmepumpe
- 🐚 Fußbodenheizung
- 🐚 Handtuchwärmer im Bad

## AUSSTATTUNG:

- 🐚 gehobene Ausstattung
- 🐚 Personenaufzug bis ins Staffelgeschoss
- 🐚 bodengleiche Dusche mit Duschtrennwand
- 🐚 hochwertige Sanitäröbjekte
- 🐚 bodentiefe Fensterelemente mit 3-facher Isolierung
- 🐚 teilweise Infrarotkabine
- 🐚 sonnige Terrasse/Dachterrasse bzw. Balkon



Das Haus 3 wurde aus baurechtlichen Gründen mit einem Obergeschoss weniger geplant. Allen drei Häusern gemein ist jedoch das gleich gestaltete Staffelgeschoss mit jeweils zwei großzügigen Wohnungen mit drei Zimmern. Die Infrarotkabine ist in den großen Wohnungen inklusive. Das Highlight dieser Staffelgeschosswohnungen sind jeweils eine nach Südwesten beziehungsweise Westen ausgerichtete Dachterrasse mit weitem Blick über den sonnigen Garten und die grüne Wiesenlandschaft. Zudem haben beide Wohnungen je eine weitere kleine Terrasse nach Nordosten.

*Die Angaben beruhen auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten. Aus statischen, konstruktiven Gründen können Wandstärken variieren. Alle Maßangaben sind Rohbaumaße; Putzabzug, Wandaufbau und die Toleranzen im Hochbau sind zu berücksichtigen. Möblierung und Einbauküche sind nicht enthalten. Infrarotkabinen in den Normalgeschossen als Sonderwunsch, sofern in den Grundrissen vorgesehen, möglich. In den Staffelgeschossen im Kaufpreis enthalten.*

# ERDGESCHOSS

## Haus 3



### Erdgeschoss

**Wohnung 23** ca. 69,02 m<sup>2</sup>

**Wohnung 24** ca. 63,97 m<sup>2</sup>

**Wohnung 25** ca. 68,61 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.





1.  
OBERGESCHOSS

*Haus 3*



1. Obergeschoss

Wohnung 26 ca. 66,12 m<sup>2</sup>

Wohnung 27 ca. 61,07 m<sup>2</sup>

Wohnung 28 ca. 87,17 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.

STAFFEL-  
GESCHOSS

Haus 3



Staffelgeschoss

Wohnung 29 ca. 90,28 m<sup>2</sup>

Wohnung 30 ca. 101,36 m<sup>2</sup>

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.  
Abbildungen ähnlich.



  
*Weißer Villen*  
URLAUB FÜR DIE SEELE  


# Eine attraktive Investition

**DAS SEEBAD BOLTENHAGEN STEIGT IN DER GUNST DER URLAUBER AUS DEM IN- UND AUSLAND STETIG. ALLEIN IM JAHR 2020 VERZEICHNETEN DIE HOTELS IM SEEBAD 162.550 GÄSTEANKÜNFTEN UND 898.320 ÜBERNACHTUNGEN, DIE ANZAHL DER GÄSTE IN DEN FERIEWOHNUNGEN IST HIER NOCH NICHT ENTHALTEN.**








Die Beliebtheit zum Heimaturlaub ist in den vergangenen Jahrzehnen in der deutschen Bevölkerung stetig gestiegen. Eine Entwicklung, die sowohl durch das Thema Klimaschutz, als auch die Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie weiter beflügelt wurde. So wundert es nicht, dass das Seebad Boltenhagen auf einen dynamisch wachsenden Tourismus mit guten Prognosen blicken kann. Obgleich des hohen Anteils inländischer Gäste, können auch immer mehr ausländische Urlauber begrüßt werden, die Boltenhagens gesunde Meeresluft, die herrliche Umgebung und die gute Infrastruktur zu schätzen wissen.

*Ganz gleich also, ob der Erwerb einer Wohnung in den „Weißen Villen“ als Kapitalanlage, zur gewerblichen Vermietung oder zur Eigennutzung erfolgt, die Investition in eine Immobilie im Seebad Boltenhagen lohnt sich.*



# Preisliste

Nr.	Etage	Zimmer	Balkon / Terrasse / Dachterrasse	ca. Wohnfläche (m²)*	Stellplatz Nr.	Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplatz brutto**	Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplatz netto**
<b>HAUS 1</b>							
1	EG	 2	Terrasse	69,02	1	423.500 €	<b>391.700 €</b>
2	EG	2	Terrasse	63,92	2	395.000 €	<b>365.500 €</b>
3	EG	2	Terrasse	68,61	3	417.500 €	<b>386.000 €</b>
4	1. OG	 2	Balkon	66,12	4	414.500 €	<b>383.500 €</b>
5	1. OG	2	Balkon	61,06	5	384.500 €	<b>355.700 €</b>
6	1. OG	 3	Balkon	87,07	6	538.500 €	<b>498.000 €</b>
7	2. OG	 2	Balkon	66,12	7	421.500 €	<b>389.900 €</b>
8	2. OG	2	Balkon	61,22	8	392.500 €	<b>363.000 €</b>
9	2. OG	 3	Balkon	87,13	9	548.500 €	<b>507.500 €</b>
10	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	90,28	10	565.000 €	<b>522.500 €</b>
11	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	101,36	11	615.500 €	<b>569.500 €</b>
<b>HAUS 3</b>							
23	EG	 2	Terrasse	69,02	23	478.500 €	<b>442.500 €</b>
24	EG	2	Terrasse	63,97	24	449.500 €	<b>415.800 €</b>
25	EG	2	Terrasse	68,61	25	472.500 €	<b>437.000 €</b>
26	1. OG	 2	Balkon	66,12	26	469.500 €	<b>434.500 €</b>
27	1. OG	2	Balkon	61,07	27	439.500 €	<b>406.500 €</b>
28	1. OG	 3	Balkon	87,17	28	593.500 €	<b>549.000 €</b>
29	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	90,28	29	637.000 €	<b>589.000 €</b>
30	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	101,36	30	682.500 €	<b>631.500 €</b>

Nr.	Etage	Zimmer	Balkon / Terrasse / Dachterrasse	ca. Wohnfläche (m²)*	Stellplatz Nr.	Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplatz brutto**	Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplatz netto**
<b>HAUS 2</b>							
12	EG	 2	Terrasse	68,87	12	448.500 €	<b>414.900 €</b>
13	EG	2	Terrasse	64,07	13	419.500 €	<b>388.000 €</b>
14	EG	2	Terrasse	68,62	14	442.500 €	<b>409.500 €</b>
15	1. OG	 2	Balkon	65,99	15	439.500 €	<b>406.500 €</b>
16	1. OG	2	Balkon	61,02	16	409.500 €	<b>378.800 €</b>
17	1. OG	 3	Balkon	87,07	17	563.500 €	<b>521.000 €</b>
18	2. OG	 2	Balkon	65,90	18	446.500 €	<b>413.000 €</b>
19	2. OG	2	Balkon	60,95	19	417.500 €	<b>386.000 €</b>
20	2. OG	 3	Balkon	87,13	20	573.500 €	<b>530.500 €</b>
21	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	90,34	21	596.000 €	<b>551.500 €</b>
22	Staffel	 *	3 2 Dachterrassen	101,42	22	646.500 €	<b>598.000 €</b>

## GEWERBLICHE FERIENVERMIETUNG MÖGLICH

Unser Verkaufsteam berät Sie gerne persönlich zu allen Aspekten des Erwerbs und zur Anlagesicherheit.

### VERTRIEB

#### NEUFFER OSTSEEIMMOBILIEN Projektenwicklung, Verkauf & Beratung

Haus Hubertus, Strandpromenade 34, 23946 Ostseebad Boltenhagen

Tel.: 0151/55169950, Tel. : 038825/9300

info@neuffer-immobilien.de, www.neuffer-ostseeimmobilien.de

FERTIGSTELLUNG  
VORAUSS. ENDE  
22/ANFANG 23

# Weißer Villen

URLAUB FÜR DIE SEELE

Weißer Villen  
URLAUB FÜR DIE SEELE

Alle Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen sowie sonstigen Vorschriften. Änderungen bleiben vorbehalten. Sie können auf Grund von Irrtümern, Auslassungen o.ä. oder durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen oder Änderungen von Gesetzen, Rechtsprechungen oder Verwaltungspraxis erforderlich werden und berühren die Wirksamkeit des Kaufes nicht. Zwischenverkauf möglich. Mit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages erklärt sich der Käufer ausdrücklich mit dieser Regelung der Prospektverantwortung einverstanden.

Bildquellen: Seite 2: Yachthafen Boltenhagen © BP-Creative – stock.adobe.com | Seite 2: Kurpark Boltenhagen © Pixel62 – stock.adobe.com | Seite 3: Boltenhagen © Volker – stock.adobe.com Seite 4: Boltenhagen © Inge Knol – stock.adobe.com | Seite 6: Boltenhagener Hafen im Winter © Martina Fröhner – stock.adobe.com | Seite 11: maritimes Wohnzimmer © marog-pixcells – stock.adobe.com | Seite 17: Interior of stylish living room © Pixel-Shot – stock.adobe.com | Seite 23: Scandinavian-style kitchen interior © Raisa Kanareva – stock.adobe.com | Seite 28: Romantic couple smiling © Krakenimages.com – stock.adobe.com | Seite 28: the beach of Boltenhagen © karegg – stock.adobe.com