

BAABE AUF RÜGEN



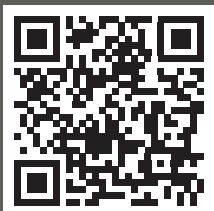
PARK *Villen*  
Ostseebad Baabe

E I G E N T U M S -

# FERIENWOHNANLAGE

im Ostseebad Baabe auf Rügen.

Hochwertige Wohnungen umgeben von landschaftlicher Schönheit.



1821 schrieb Karl Friedrich Schinkel an seinen Freund, den Bildhauer D. C. Rauch: „Das Meer ist doch eine große Verschönerung aller Landschaften, und in so origineller Form, wie es sich vor Rügen zeigt, wüsste ich es nirgends anderswo gesehen zu haben ...“

[www.ostsee.de/insel-ruegen/](http://www.ostsee.de/insel-ruegen/)



---

RÜGEN

---

# Die Insel

---

Rügen ist die größte deutsche Insel, sie liegt vor der pommerschen Ostseeküste und gehört zu Mecklenburg-Vorpommern. Das „Tor“ zur Insel Rügen ist die Hansestadt Stralsund. Die Insel, die durch den Rügendamm und die Rügenbrücke über den 2 km breiten Strelasund mit dem Festland verbunden ist, hat eine maximale Länge von 52 km (von Süd nach Nord), eine maximale Breite von 41 km im Süden und eine Fläche von 926 km<sup>2</sup>.

Die Gesamtlänge der Küste Rügens beträgt 574 km. Die Insel Rügen sowie die Insel Hiddensee gehören seit 2011 zum Landkreis Vorpommern Rügen. Die Ostseebäder auf Rügen sind Baabe, Binz, Göhren, Sellin und Thiessow.

Rügen ist wegen seiner vielfältigen landschaftlichen Schönheiten und der langen, feinsandigen Badestrände von zahlreichen Urlaubern besucht und geliebt.

---

*Rügen ist eine der touristischen Hochburgen Deutschlands.  
Etwa ein Viertel aller Übernachtungen Mecklenburg-Vorpommerns finden auf Rügen statt.*

---





— R Ü G E N —

# Die Geschichte

Vor 10.000 Jahren, das Eis des letzten Eisvorstoßes war abgeschmolzen und die Ostsee wies einen erheblich höheren Wasserstand auf, ragten aus der Ostsee Inselkerne, die Höhen der Insel Hiddensee, Wittows, Jasmunds, der Granitz und andere. Wasser und Wind arbeiteten diese ab und lagerten das Material im Strömungsschatten ab. Es entstanden Verbindungen (Nehrungen) zwischen den Inselkernen wie z. B. die „Schaabe“ oder die „Schmale Heide“, welche Teile der Ostsee abschnitten und zu Bodden „degradierten“. Auch heute noch spielen sich diese Vorgänge ab. Beispiele sind die Versandungen zwischen Rügen und Hiddensee und die Passage zwischen der Kaming und

dem Zicker See im Süden der Insel.

Nach dem Ende der Eiszeit besiedelten Germanen die von der Ostsee freigegebene Bereiche. Die Anwesenheit der Jäger und Sammler der mittleren Steinzeit vor etwa 6.000 Jahren und die in der Jungsteinzeit lebenden Ackerbauern und Viehzüchter ist die Form zahlreicher bearbeiteter Feuersteine (Beile, Schaber, Messer, u. a.) und deren Herstellungsplätze dokumentiert. Bekannt geworden sind Funde aus der sogenannten Lietzow-Kultur.

Die slawische Besiedelung Rügens (7.-12. Jahrhundert) endete zwar nicht im Jahre 1168 mit dem Sieg der Dänen und der Zerstörung

der Tempelburg Arkona, bedeutete aber immerhin den Beginn der Christianisierung der einheimischen Bevölkerung. Kirchen, wie die in Altenkirchen und Bergen, stammen aus dieser Zeit, also dem 12. Jahrhundert.

Nachdem die slawische Burg Arkona zerstört worden war und auch der westliche Mittelpunkt der Rügen-Slawen (Ranen), die Fürstenburg Garz, an Bedeutung verloren hatte, siedelte Fürst Jaromar I. nach Bergen in die Rugardburg um. 1325 fand die Slawen-Herrschaft ihr endgültiges Ende und Rügen kam unter pommersche Herrschaft. Zwischen 1648 und 1815 gehörte Rügen der schwedischen Krone und ab 1815 zu Preußen.









## DAS MÖNCHGUT-TOR

[www.baabe.de](http://www.baabe.de)



Bis vor geraumer Zeit erlebte jeder Gast und Besucher Rügens den Übergang von der Granitz auf die im Südosten Rügens gelegene Halbinsel Mönchgut ohne irgendwelche Zeichen und Hinweise.

Seit 2002 ist am Ortseingang von Baabe auf der Bundesstraße B 196 bei der Fahrt durch das Mönchgut-Tor kein Zweifel mehr möglich. Wer in dem fast 750 Jahre alten ehemaligen Fischdorf Baabe mit dem "Rasenden Roland" anreist, erblickt das Tor kurz vor der Einfahrt in den Kleinbahnhof.



Fischer



Ritter



Bäuerin



Mönch

— OSTSEEBAD —

## Baabe

*Auf der Halbinsel Mönchgut verschmelzen Wasser und Land so in einander, wie an keiner anderen Stelle der Insel. Diese vielfältig, idyllisch-romantische Landschaft war während des Mittelalters in Besitz der Zisterziensermönche aus dem Kloster Eldena bei Greifswald. Abgeschottet vom Hauptteil der Insel, entwickelte sich hier mit der Büdnerei eine separate Fischer-Bauern-Kultur.*

Die Verwandlung zum beliebten Badeort erfuhr Baabe um 1896, als offiziell die ersten Badegäste registriert wurden. Heute im Biospärenreservat Südost-Rügen, einer in Europa einzigartigen Landschaft, die von der Eiszeit geformt und vom Menschen seit der Steinzeit geprägt worden ist, gelegen, findet der Besucher in Baabe neben der vielerorts bewahrten rohrgedeckten häuslichen Ursprünglichkeit und Stille, beiderseits der Bummelallee bis hinunter zum Kurpark eine moderne Infrastruktur. Diese ist darauf ausgelegt, vom sai-

sonalen Massentourismus Abstand zu nehmen und eine nachhaltige Umwelt verträglichere Form des Fremdenverkehrs in höherer Qualität zu bieten. Die Naturausstattung ist ebenso vielgestaltig wie das kulturhistorische Erbe, das von den Großsteingräbern über ländliche Siedlungsformen und die Bauten der Fürsten zu Putbus bis zur wilhelminischen Bäderarchitektur reicht.

Seit 1998 ist Baabe staatlich anerkanntes „Seebad“ und integriert in ein heilklimatisch wissenschaftlich anerkanntes

Terrain-Kur-Wegenetz. Hinter dem Kiefern-Küstenwald verbirgt sich eines seiner natürlichen Kleinode: der zwei Kilometer lange feinsandige weiße Ostseestrand, der wie nirgends anders auf Rügen eine solche Breite aufweist. Ideal zum Wandern bis hinüber zur Seebrücke nach Sellin, oder auf der Gegenroute bis nach Göhren. Und natürlich zum Baden, Surfen und Tretbootfahren, denn hier beträgt die mittlere Sonnenscheindauer ca. 1900 Stunden jährlich, wobei das Ostseebad Baabe in der regenärmsten Region der Insel Rügen liegt.



— OSTSEEBAD —

## Baabe

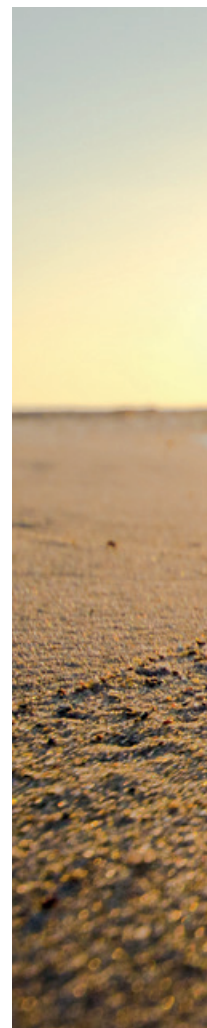
Der sanft abfallende Badestrand ist bei Familien mit Kindern besonders beliebt, denn hier können die Kleinsten unbekümmert planschen und die Großen sich unbeschwert erholen.

Baabe ist attraktiv! 2009 wurde das Ostseebad Baabe zum schönsten Kur- und Erholungsort der Insel Rügen gekürt. Nach 2002 und 2004 gelang es der Gemeinde zum drit-

ten Mal, sich gegen starke Konkurrenz durchzusetzen. Gewertet wird dabei nicht nur ein vorbildliches Ortsbild, sondern auch das Engagement der Gemeindevertreter, der Vereine und das Miteinander der verschiedenen Bevölkerungsschichten. Tourismus darf nicht losgelöst von den Interessen der Einwohner gesehen werden. Die Belange aller sollen konzeptionale Berücksichtigung finden.

„WIR SIND INSEL“ ([www.wirsindinsel.de](http://www.wirsindinsel.de))

60 Kilometer feiner Sandstrand. Traditionsreiche Ostseebäder. Idyllische Nationalparks. Lichtdurchflutete Wälder. Wassersport in allen Facetten. Fangfrische Gaumenfreuden. Genuss für Körper, Geist und Seele.



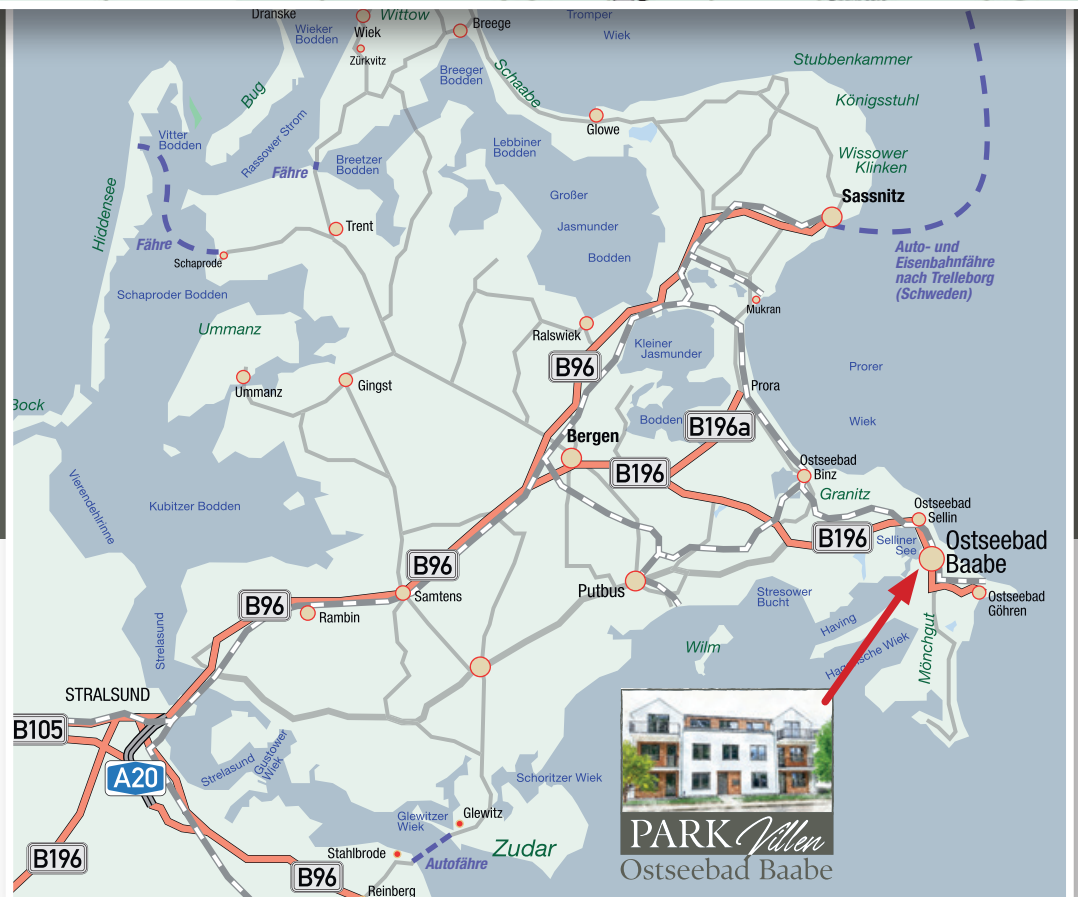




Quelle:  
YouTube  
REISEKINO -  
Urlaub TV



Quelle: YouTube  
Björn Willer





# Anreise

## Anreise mit dem PKW:

*Über Hamburg:* über Lübeck, folgen Sie der A20 in Richtung Rostock bis zur Abfahrt Stralsund. Von dort aus weiter auf der B96 in Richtung Bergen und kurz vor Bergen dann auf die B196 in Richtung Binz/Baabe

*Über Berlin:* Autobahn A11 Richtung Stettin bis zum Kreuz Uckermark, dann Autobahn A20 bis Abfahrt Stralsund. Dann wechseln Sie auf die B96 Richtung Stralsund. Von dort aus weiter auf der B96 in Richtung Bergen und kurz vor Bergen dann auf die B196 in Richtung Binz/Baabe.

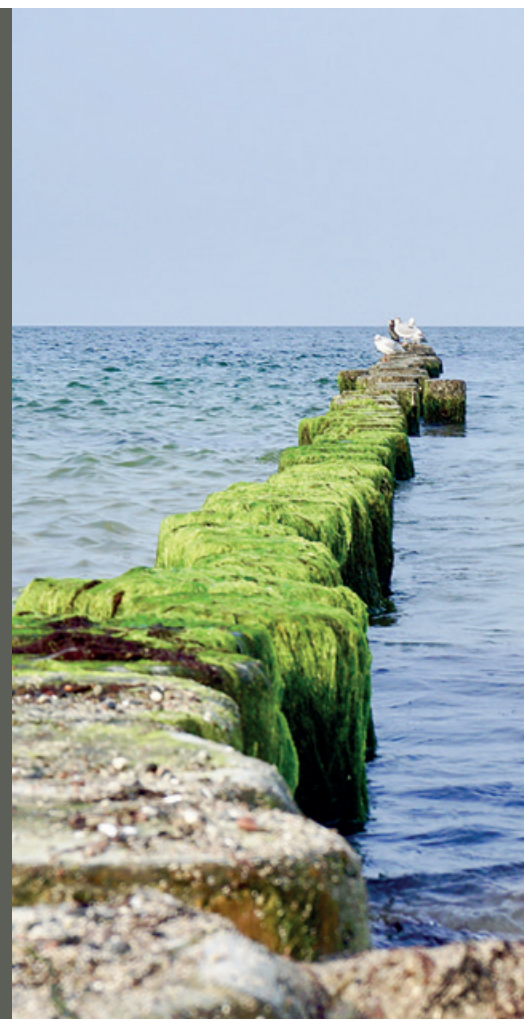
## Anreise mit der Bahn:

Mit der Deutschen Bahn können Sie direkt bis auf die Insel Rügen zur beliebten Bäderküste fahren. Schnellzug- und IC-Verbindungen reichen bis zum Bahnhof Binz.

Sie können von Binz aus dann mit dem „Rasenden Roland“ (Dampfbetriebene Schmalspurbahn) bis ins Ostseebad Baabe fahren.

## Anreise mit dem Flugzeug:

Mit Linien- und Charterflügen über Rostock-Laage oder Charterflüge direkt nach Güttlin, Rügen.







**PARK Villen**  
Ostseebad Baabe



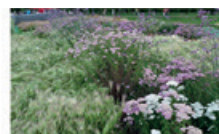


## Das Projekt

*Auf dem früher von der Kurverwaltung genutztem Grundstück in der Fritz-Worm-Straße 1 wird das Projekt „ACA Maritim“ entstehen. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.815 qm und befindet sich in zentraler Lage des Ostseebades Baabe - nur ca. 350 m vom Strand entfernt.*

Die geplante Eigentumswohnanlage wird aus drei Gebäudekörpern in einer ansprechenden, modernen Bäderarchitektur bestehen. Eine große Tiefgarage verbindet die Häuser.

Die Wohnungen werden Größen zwischen 50 und 104 m<sup>2</sup> erhalten. Die Ausstattung wird hochwertig sein und die Anlage überzeugt durch eine moderne Bäderarchitektur.





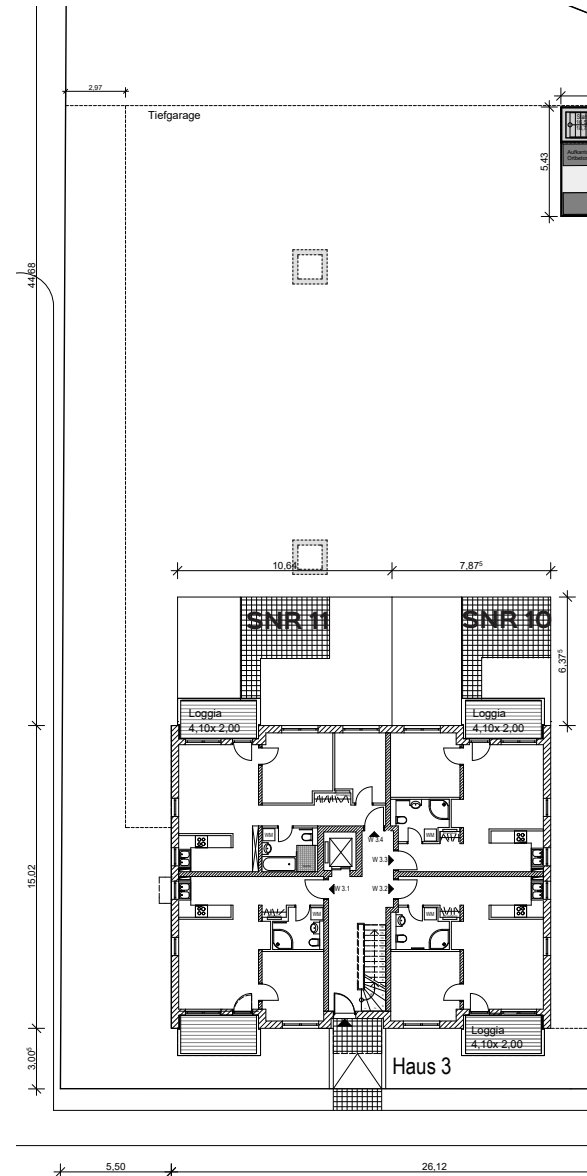


# PARK Villen Ostseebad Baabe

## Lageplan



Ansicht Straße



Villa Carmen





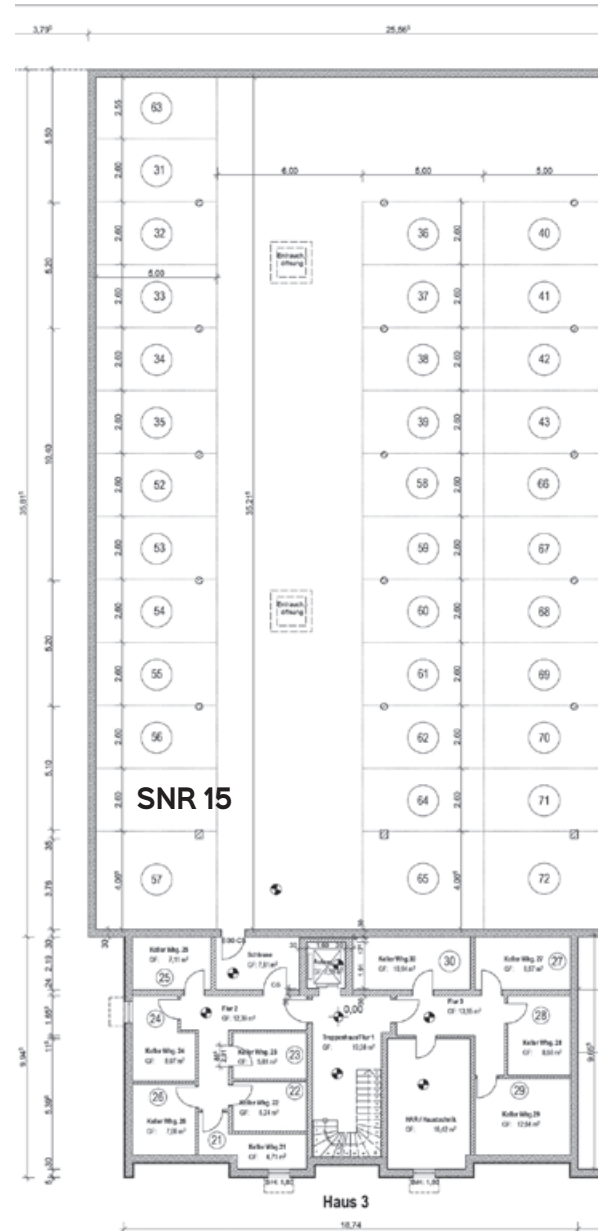


# PARK Villen Ostseebad Baabe

## Planung Tiefgarage



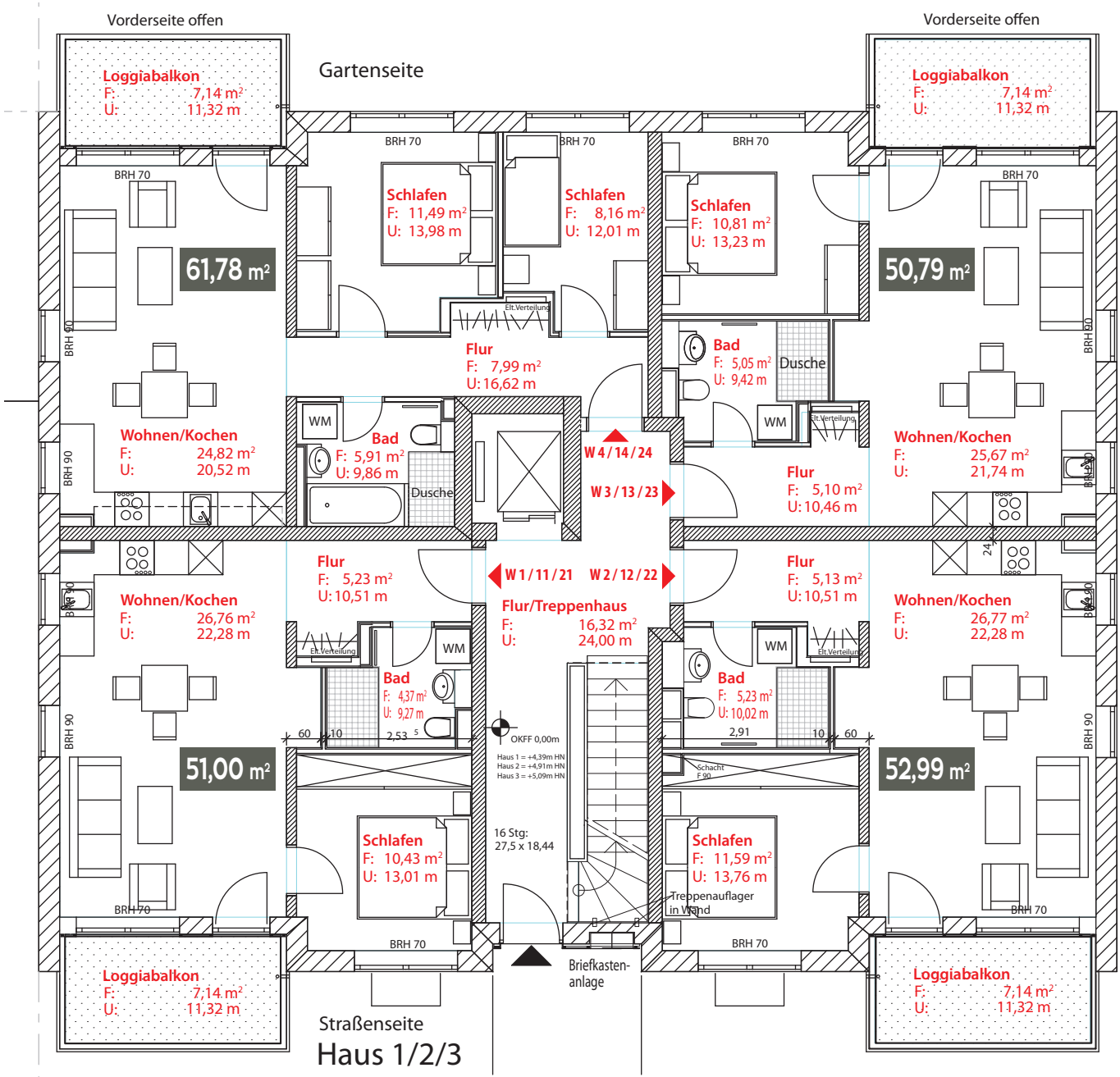
Ansicht Garten







## Grundriss Erdgeschoss





## PARK Villen Ostseebad Baabe

### Einrichtungsbeispiel W 1 / 11 / 21



Schlafzimmer



Küche



Wohn- und Esszimmer



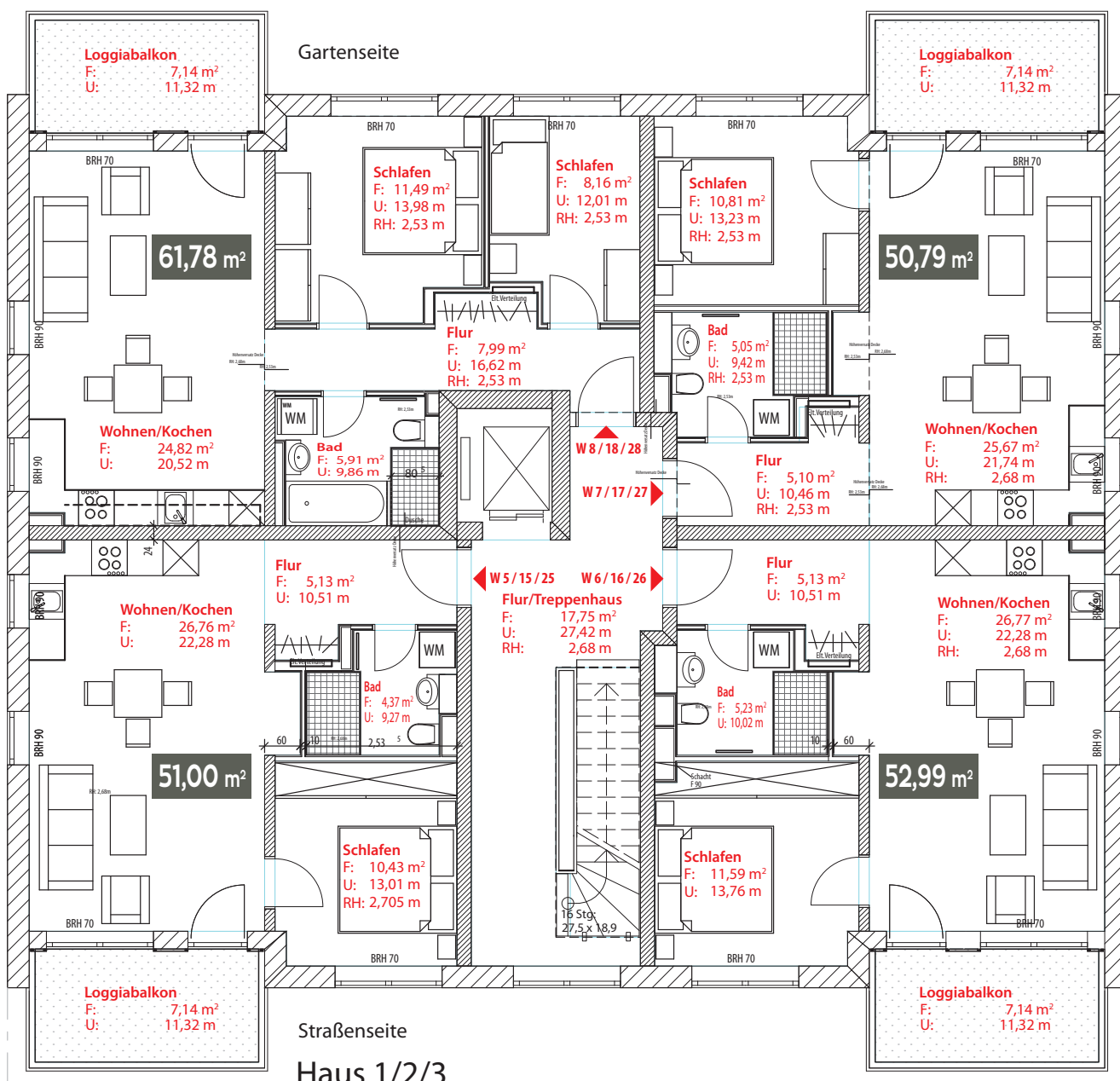
Wohn- und Esszimmer

### Virtueller Rundgang



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
whg-2-zimmer/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/whg-2-zimmer/)

## Grundriss Obergeschoss







## PARK Villen Ostseebad Baabe

### Einrichtungsbeispiel W 8 / 18 / 28



Bad



Schlafzimmer Eltern



Küche



Schlafzimmer Kind / Gast



Wohn- und Esszimmer

### Virtueller Rundgang



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
Ostseebad-Baabe/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/Ostseebad-Baabe/)

**Gartenseite**

**Balkon**  
F: 4,70 m<sup>2</sup>  
U: 10,02 m

**BRH 0,0**

**99,71 m<sup>2</sup>**

**Dachterrasse**  
F: 20,64 m<sup>2</sup>  
U: 18,18 m

**Wohnen**  
F: 28,58 m<sup>2</sup>  
U: 23,05 m

**Kochen**  
F: 6,96 m<sup>2</sup>  
U: 10,83 m

**Abstell**  
F: 3,48 m<sup>2</sup>  
U: 7,96 m

**Kochen**  
F: 7,76 m<sup>2</sup>  
U: 11,42 m

**Flur**  
F: 9,16 m<sup>2</sup>  
U: 17,56 m

**Bad**  
F: 9,53 m<sup>2</sup>  
U: 12,55 m

**Schlafen 1**  
F: 13,14 m<sup>2</sup>  
U: 14,70 m

**Schlafen 2**  
F: 13,53 m<sup>2</sup>  
U: 16,70 m

**Schlafen 2**  
F: 13,49 m<sup>2</sup>  
U: 16,68 m

**Schlafen 1**  
F: 13,14 m<sup>2</sup>  
U: 14,70 m

**Balkon**  
F: 4,70 m<sup>2</sup>  
U: 10,02 m

**BRH 0,0**

**Straßenseite**

**Haus 1/2/3**



## PARK Villen Ostseebad Baabe

### Einrichtungsbeispiel W 9 / 19 / 29



Bad



Schlafzimmer Eltern



Küche



Schlafzimmer Kind / Gast



Wohn- und Esszimmer

### Virtueller Rundgang



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
whg-9-19-29/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/whg-9-19-29/)





**PARK Villen**  
Ostseebad Baabe

## Virtuelle Rundgänge

Einrichtungsbeispiel  
W 1 / 11 / 21



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
whg-2-zimmer/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/whg-2-zimmer/)

Einrichtungsbeispiel  
W 8 / 18 / 28



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
Ostseebad-Baabe/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/Ostseebad-Baabe/)

Einrichtungsbeispiel  
W 9 / 19 / 29



[www.ogulo.de/tour/4740/tour/  
whg-9-19-29/](http://www.ogulo.de/tour/4740/tour/whg-9-19-29/)

# EINRICHTUN

Einrichtungsbeispiel **W 1 / 11 / 21**



Wohn- und Esszimmer



Küche

Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer

# GSVARIANTEN

## Einrichtungsbeispiel **W 8 / 18 / 28**



Wohn- und Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer Kind / Gast



Bad



# EINRICHTUNGSVARIANTEN

## Einrichtungsbeispiel **W 9 / 19 / 29**



Wohn- und Esszimmer



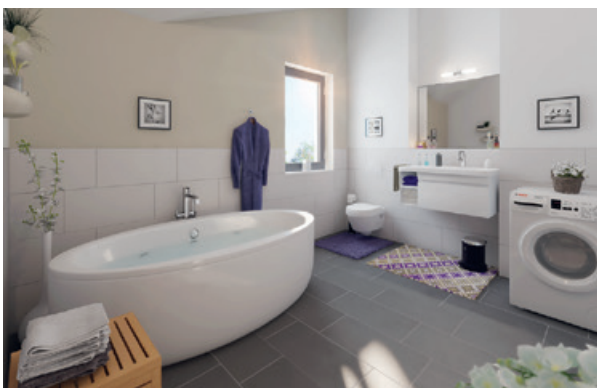
Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer Kind / Gast



Bad



intelligent real estate consulting  
[www.irec-hh.de](http://www.irec-hh.de)





## PARK Villen Ostseebad Baabe

### ALLGEMEINE PROSPEKTHINWEISE

#### Chancen und Risiken

Immobilien Eigentum unterliegt den für Grundbesitz geltenden generellen Risiken, wie Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Nachfrage und ähnlichem. Die bisherige Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt, dass bei Objekten in guten Lagen, die bedarfsgerecht geplant sind, der altersbedingte Wertverlust mehr als ausgeglichen wird. Daher sollte Immobilienerwerb immer als längerfristige Kapitalanlage gesehen werden. Die Chancen und Risiken eines Immobilienerwerbs muss jeder Interessent selbst sorgfältig abwägen. Bei Beratungsbedarf sollte er Steuerberater, Notare oder Anwälte zusätzlich zu seinem Verkaufsberater beauftragen. Die von den Verkäufern mit dem Interessenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche und rechtliche Beratung dar. Dies bleibt ausdrücklich den steuer- und rechtsberatenden Berufen vorbehalten. Jeder Immobilienwerber sollte die in diesem Prospekt dargestellten Tatsachen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen. Der Prospekt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; die Grundgen

für die Erstellung waren die zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Sachverhalte.

Der Herausgeber weist darauf hin, dass das vorliegende Angebot nur dann objektiv beurteilt werden kann, wenn die Angebotsunterlagen, insbesondere alle notariellen Unterlagen vollständig vorliegen. Alle Angaben beruhen auf den geltenden gesetzlichen Vorschriften, der derzeit bekannten Rechtsprechung, den aktuellen Genehmigungsplanung. Eine Haftung für künftige Veränderungen kann nicht übernommen werden. Unwesentliche Änderungen aus der Erfüllung von Auflagen der Baugenehmigung und im Interesse der Verbesserung des Wohnwertes sind in der Ausführung möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Alle Einrichtungsgegenstände, die in den Grundrissplänen eingezeichnet sind, sind Einrichtungsvorschläge, die nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers gehören.

#### Haftung

Ob die von dem Käufer beabsichtigten oder erhofften wirtschaftlichen Ziele erreicht werden, hängt von den Verhältnissen des Käufers und anderen, teilweise zukünftigen allein den Käufer.

Eventuelle Schadenersatzansprüche - gleich aus welchem Rechtsgrunde, insbesondere auch aus Verschulden bei Vertragsabschluss und unerlaubter Handlung - verjähren mit Ablauf von 6 Monaten nach Kenntnis der haftungsbegründenden Tatsachen, spätestens 3 Jahre nach Vertragsabschluss.

Dieser Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Er zeigt den Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung. Änderungen bleiben vorbehalten.

#### Allgemeine Angaben

Entwicklungen ab, auf die die Prospektherausgeber keinen Einfluss haben. Die Prospektherausgeber haften deshalb nicht für den wirtschaftlichen Erfolg der Investitionsentscheidung; dieses Risiko trifft Wir handeln im Auftrag des Verkäufers und sind mit dem Verkauf beauftragt. Wir bieten Ihnen im Rahmen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen Eigentumswohnungen zum Ankauf unverbindlich und freibleibend an.

Alle Angaben beruhen auf Aussagen von Dritten und sind im Rahmen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unverbindlich und freibleibend.

BAABE AUF RÜGEN



PARK *Villen*  
Ostseebad Baabe



**intelligent real estate consulting**

Chilehaus A  
Fischertwiete 2 • 20095 Hamburg  
Fon: 040 / 32 00 54 14 • Fax: 040 / 32 00 54 33 • Mobil: 0172 / 42 33 662  
[info@irec-hh.de](mailto:info@irec-hh.de) • [www.irec-hh.de](http://www.irec-hh.de)