

# ***VERKAUFSEXPOSÉ***



***Verkauf von 10 Ferienwohnungen  
in den Apartmenthäusern  
Villa Christine und Villa Josephine  
im Seebad Juliusruh auf Rügen***

# Objektbeschreibung

- Objekt:** Insgesamt 10 Ferienwohnungen in den beiden Apartmenthäusern Villa Christine und Villa Josephine
- Bauliche Fakten:**
- Massivbau, nicht unterkellert
  - Putzfassade
  - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und innen liegenden Sprossen
  - Stahlbetondecken
  - Stahlbetontreppe
  - flach geneigte Dächer mit Bitumenschweißbahnen
  - Einbauküchen
  - Duschbäder
  - Balkone/Terrassen gen Westen bzw. Süden
- Beschreibung:** Die beiden Apartmenthäuser liegen in zweiter Reihe und wurden 2010 in massiver Bauweise neu errichtet.
- Jedes der Häuser verfügt über 5 Ferienwohnungen zwischen ca. 61 qm und 71 qm. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen und im leicht zurückgesetzten 2. Obergeschoss eine Ferienwohnung. Jede Fewo hat einen Balkon bzw. eine Terrasse und es ist ein Stellplatz zugeordnet. Die Wohnungen sind stilvoll eingerichtet und verfügen über zwei getrennte Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Die modernen Tageslichtbäder sind mit Duschen ausgestattet.
- Entfernungen:**
- Strand ca. 100 m, Ortszentrum Breege ca. 2 km
  - Bundesstr. B96 ca. 18 km, Autobahn A20 ca. 90 km
  - Bergen ca. 34 km, Strahlsund ca. 60 km
- Denkmalschutz:** Es besteht kein Denkmalschutz.
- Heizung:** Gaszentralheizung mit Warmwasser
- Energieausweis:** In Vorbereitung

## **Makrolage**

**Auf der wunderschönen und größten Insel Deutschlands - auf Rügen - idyllisch auf einer Nehrung zwischen dem seichten Wasser des Großen Jasmunder Boddens und der Ostsee liegt einer der sonnenreichsten Urlaubsorte - das Seebad Breege/Juliusruh.**

**Von den Ostseebädern Breege-Juliusruh bis Glowe erstreckt sich ein feinsandiger, fast elf Kilometer langer Strand entlang der Schaabe. Wasserratten sind hier besonders gut aufgehoben. Das Hafengebiet der ehemaligen Fischergemeinde Breege mit seinen traditionellen Kapitänshäusern bietet ausreichend Gelegenheit zum Segeln und Segeln lernen oder für Ausflüge nach Hiddensee bzw. zu den Störtebeker Festspielen in Ralswiek. Aber auch Surfer und Kiter und die, die es lernen wollen, kommen an einem sehr bekannten Hotspot in Dranske (ca. 12 km) auf ihre Kosten. Dieses Flachwasserrevier diente bereits als Austragungsort für den Surf-World Cup sowie den Deutschen Surf Cup.**

**Aber nicht nur zu Wasser punktet die Halbinsel Wittow mit vielfältigen Angeboten, auch an Land kommt jeder auf seine Kosten: Ob auf idyllischen Pfaden durch die Schaabe, romantisch am Strand oder am Kap Arkona zum Fischerdorf Vitt per Rad, zu Fuß oder mit dem Pferd. Der Golfsport kommt ebenso nicht zu kurz. Es gibt einen 6-Loch-Platz am Bakenberg und einen 9-Loch-Platz in Lohme.**

## **Mikrolage**

**Die beiden Villen Josephine und Christine liegen etwas zurückgesetzt auf dem Grundstück. Über eine Zufahrt gelangt man zu den Stellplätzen am Haus. Der knapp 100 m entfernte Ostseestrand ist nah genug, um nachts dem Meeressrauschen zu lauschen und eine gute Brise Seeluft zu atmen.**

**Bäcker und Cafés befinden sich im Ort. Aber auch ein Kindergarten sowie eine Allgemein-Arzt-Praxis, welche an 2 Tagen in der Woche öffnet. Neben dem saisonal öffnenden Kaufmannsladen am Breeger Hafen ist der ganzjährig geöffnete Real-Inselmarkt als nächste Einkaufsmöglichkeit zu benennen. Im ca. 2,5 km entfernten Altenkirchen gibt es ein Einkaufszentrum mit Nettomarkt, Kaufhaus Stolz, Getränkeabholmarkt, Bäckerei und Frisör. Außerdem sind im Ort Allgemeinarzt, Apotheke, Real- und Grundschule sowie ein Kindergarten vorhanden. Das einzige staatliche Gymnasium der Insel befindet sich in Bergen auf Rügen. Dort ist auch das nächste Krankenhaus.**



Landkreis Vorpommern-Rügen  
- Der Landrat -  
Fachdienst Kataster und Vermessung

Tribseer Damm 1a  
18437 Stralsund

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Gemarkung: Presenske (13 2910)  
Flur: 5  
Flurstück: 80/19  
Gemeinde: Breege (13 0 73 013)  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Lage: Am Waldwinkel ; Ringstraße

Erstellt am Mrz 16, 2023



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.  
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Maßstab 1:1500



# Bilder



**Luftbild**



**Ansicht von Südosten**



**Villa Christine**



**Villa Josephine**



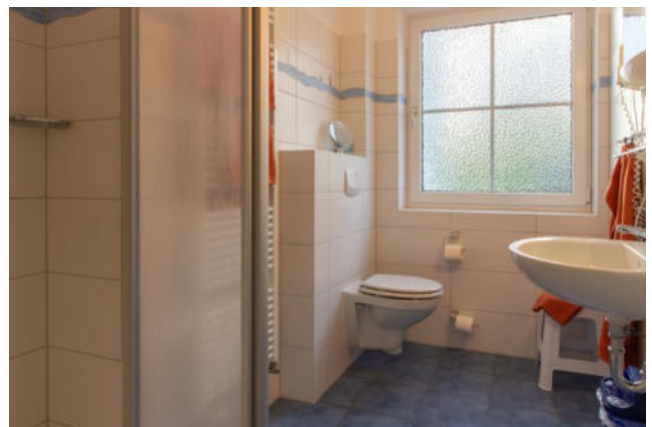
**Hausflur**



**Wohnbeispiel EG / OG**



**Schlafbeispiel EG / OG**



**Badbeispiel EG / OG**



# Bilder



**Flur Penthouse**



**Wohnen Penthouse**



**Wohnen/Kochen Penthouse**



**Schlafen 1 Penthouse**



**Schlafen 2 / Kinder Penthouse**



**Balkon Penthouse**



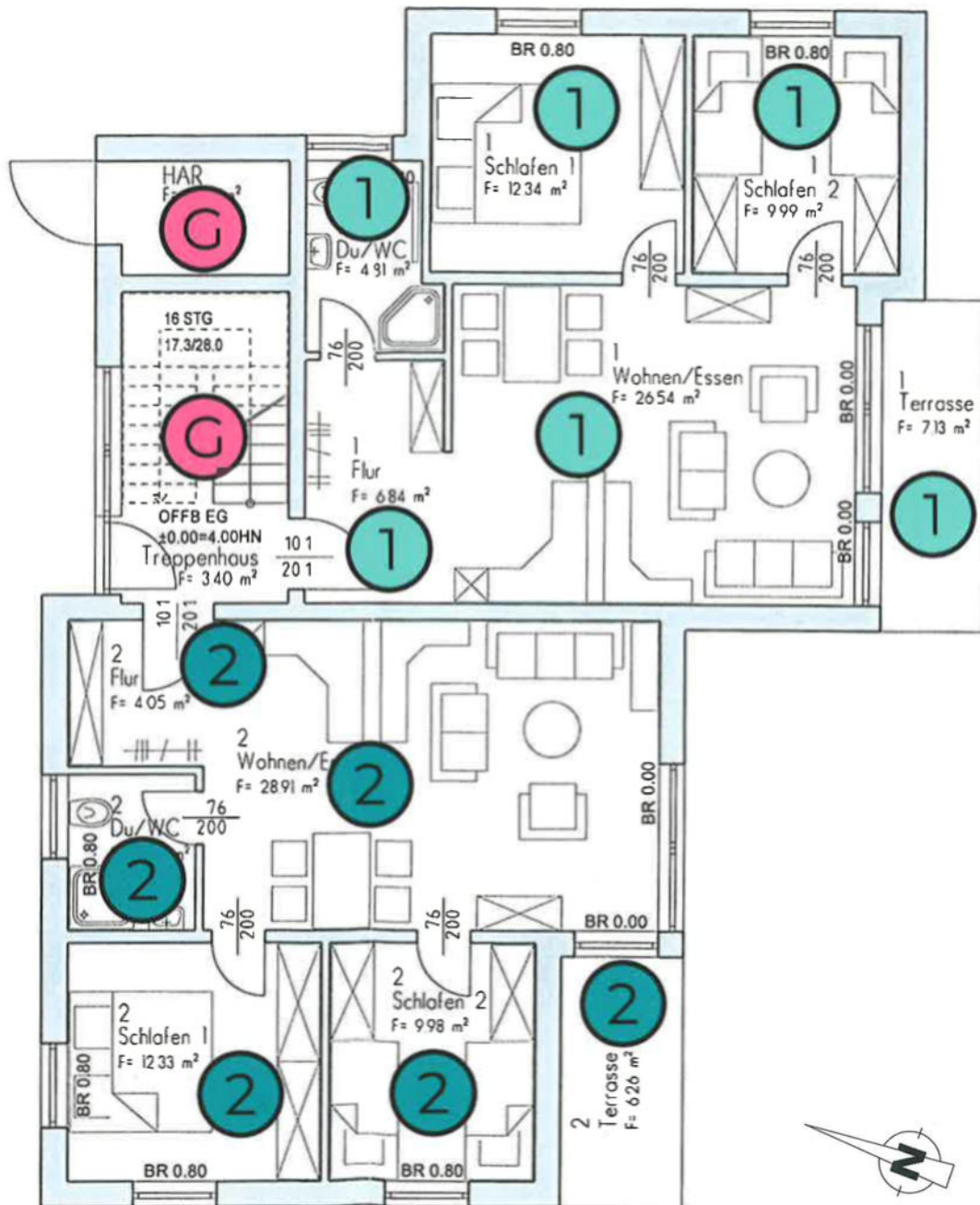
**Strand**



**Blick zum Kap Arkona**

# Grundrisse

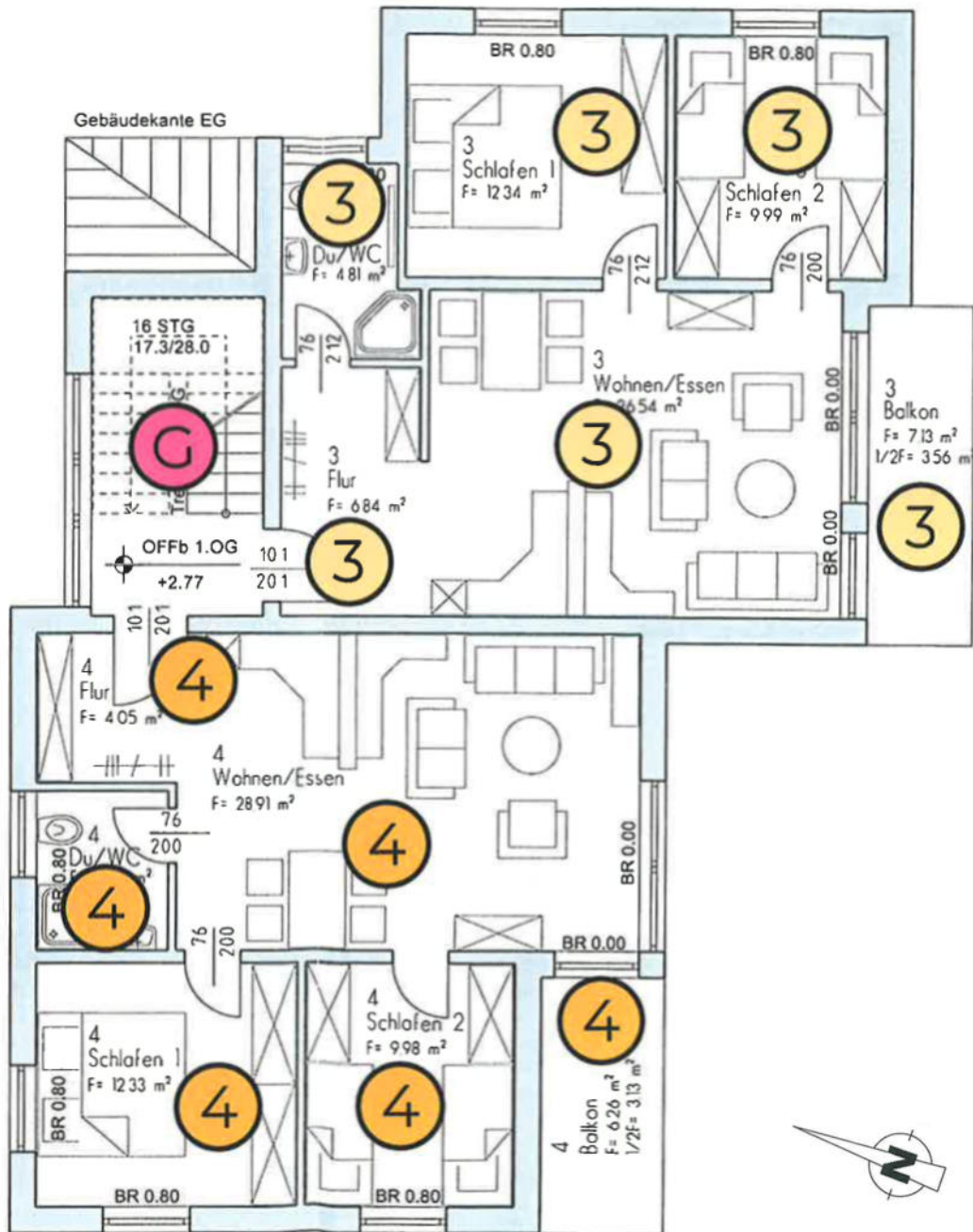
**\*\* Seeseite \*\***



**Haus 1, Villa Cristine  
Erdgeschoss**

# Grundrisse

**\*\* Seeseite \*\***



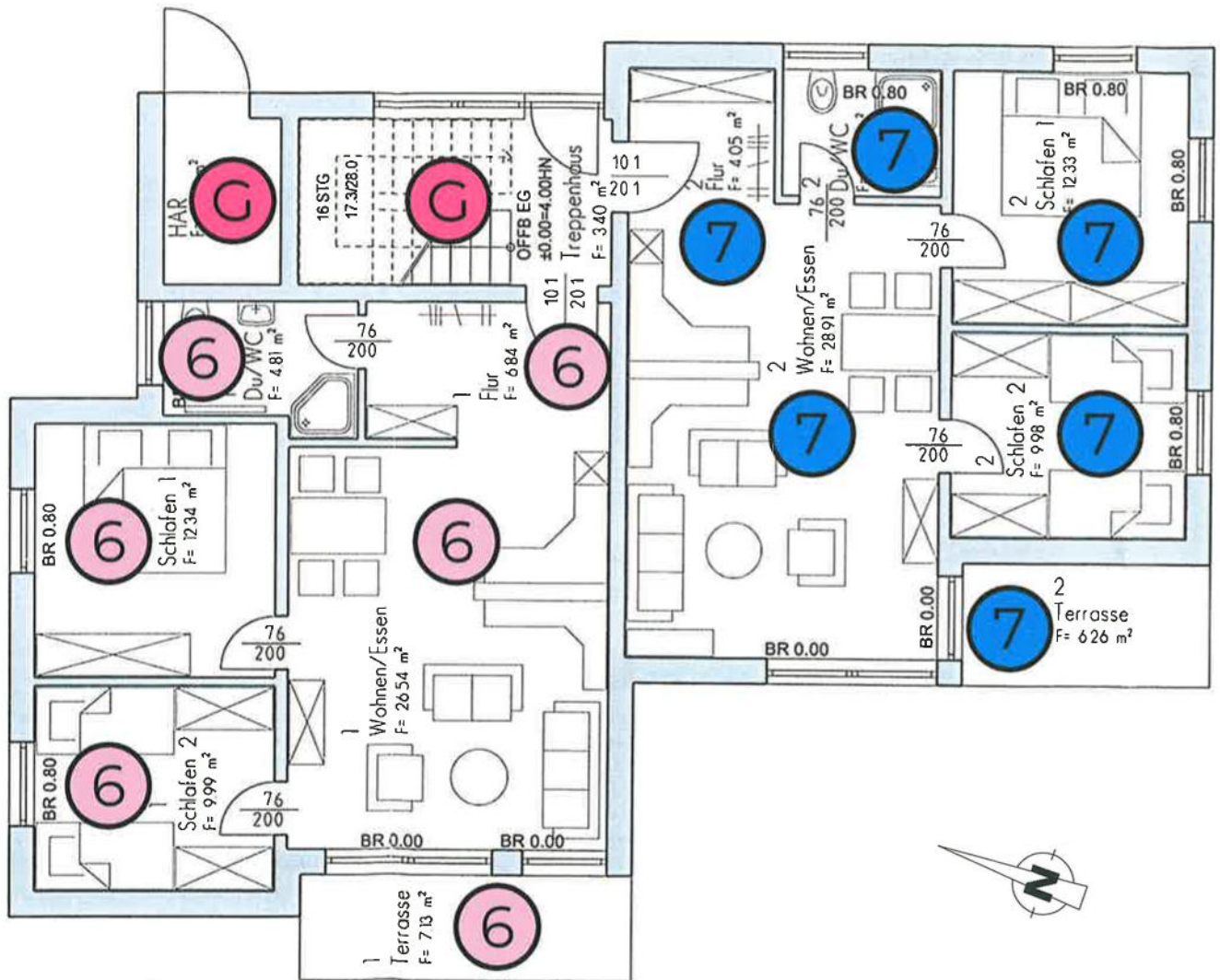
**Haus 1, Villa Cristine  
Obergeschoss**





# Grundrisse

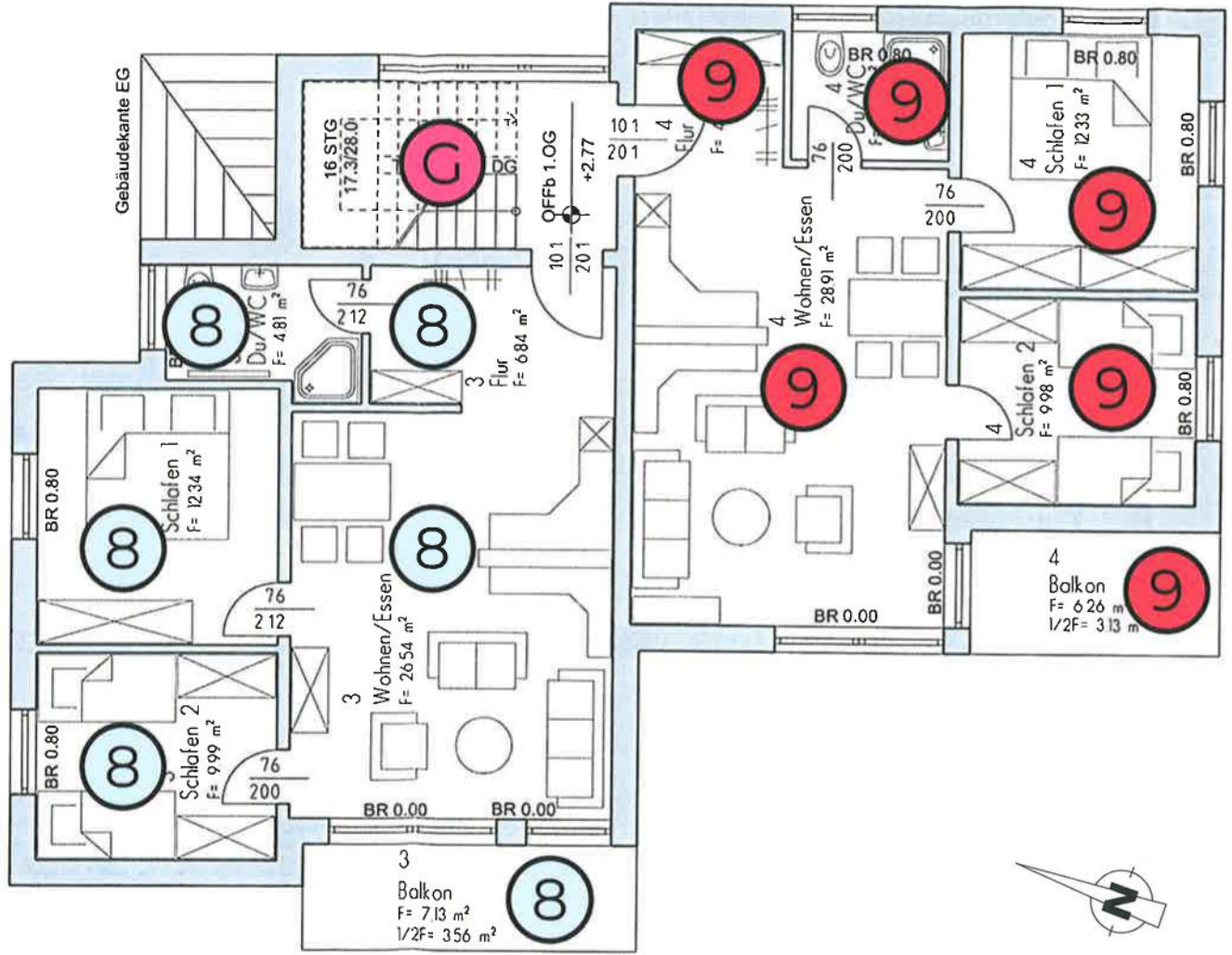
**\*\* Seeseite \*\***



**Haus 2, Villa Josephine  
Erdgeschoss**

# Grundrisse

**\*\* Seeseite \*\***



**Haus 2, Villa Josephine  
Obergeschoss**





# Übersicht Ferienwohnungen

Nr.	Name	Haus	Lage	Zi.	Pers.	Wohnfläche*
1	Amundsen	Villa Christine	EG links	3	4	ca. 64,09 m <sup>2</sup>
2	Shetland	Villa Christine	EG rechts	3	4	ca. 62,45 m <sup>2</sup>
3	3 Glasen	Villa Christine	OG links	3	4	ca. 62,30 m <sup>2</sup>
4	Trinity	Villa Christine	OG rechts	3	4	ca. 60,89 m <sup>2</sup>
5	Captain Scott	Villa Christine	Penthouse	3	4	ca. 71,19 m <sup>2</sup>
6	Tobago	Villa Josephine	EG rechts	3	4	ca. 64,09 m <sup>2</sup>
7	Bermuda	Villa Josephine	EG links	3	4	ca. 62,45 m <sup>2</sup>
8	Vespucci	Villa Josephine	OG rechts	3	4	ca. 62,30 m <sup>2</sup>
9	Hemingway	Villa Josephine	OG links	3	4	ca. 60,89 m <sup>2</sup>
10	Captain Flint	Villa Josephine	Penthouse	3	4	ca. 71,19 m <sup>2</sup>

\* Flächen von Balkon und Terrasse mit 25% enthalten

## Eckdaten Objekt

<b>Anschrift:</b>	Ringstraße 3, 18556 Juliusruh
<b>Gemarkung:</b>	Presenske
<b>Flurstück:</b>	42/2
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.790 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen:</b>	ca. 642 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Baujahr:</b>	2010

**Ferienwohnungen, Juliusruh, Ringstr. 3,  
Wohnflächen und Verkaufspreise**

Villa Christine (hinten) Haus 1

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4	WE 5
Geschoß	EG links	EG rechts	OG links	OG rechts	2.OG
Name	Amundsen	Shetland	3 Glasen	Trinity	Capitän Scott
Flur	6,84 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	6,84 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	7,21 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,54 m <sup>2</sup>	28,91 m <sup>2</sup>	26,54 m <sup>2</sup>	28,91 m <sup>2</sup>	30,57 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,81 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	4,81 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	4,69 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12,34 m <sup>2</sup>	12,33 m <sup>2</sup>	12,34 m <sup>2</sup>	12,33 m <sup>2</sup>	13,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	9,99 m <sup>2</sup>	9,98 m <sup>2</sup>	9,99 m <sup>2</sup>	9,98 m <sup>2</sup>	11,49 m <sup>2</sup>
Terrasse/Balkon (25%)	3,57 m <sup>2</sup>	3,13 m <sup>2</sup>	1,78 m <sup>2</sup>	1,57 m <sup>2</sup>	3,38 m <sup>2</sup>
Summen	64,09 m <sup>2</sup>	62,45 m <sup>2</sup>	62,30 m <sup>2</sup>	60,89 m <sup>2</sup>	71,19 m <sup>2</sup>
Preise inkl. Stellplätze	371.722,00 €	362.210,00 €	361.340,00 €	353.162,00 €	412.902,00 €
Angebotspreise					

Villa Josephine (vorn) Haus 2

	WE 6	WE 7	WE 8	WE 9	WE 10
Geschoß	EG links	EG rechts	OG links	OG rechts	2.OG
Name	Bermuda	Tobago	Hemingway	Vespucci	Capitän Flint
Flur	6,84 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	6,84 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	7,21 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,54 m <sup>2</sup>	28,91 m <sup>2</sup>	26,54 m <sup>2</sup>	28,91 m <sup>2</sup>	30,57 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	4,81 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	4,81 m <sup>2</sup>	4,05 m <sup>2</sup>	4,69 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	12,34 m <sup>2</sup>	12,33 m <sup>2</sup>	12,34 m <sup>2</sup>	12,33 m <sup>2</sup>	13,85 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	9,99 m <sup>2</sup>	9,98 m <sup>2</sup>	9,99 m <sup>2</sup>	9,98 m <sup>2</sup>	11,49 m <sup>2</sup>
Terrass/Balkon (25%)	3,57 m <sup>2</sup>	3,13 m <sup>2</sup>	1,78 m <sup>2</sup>	1,57 m <sup>2</sup>	3,38 m <sup>2</sup>
Summen	64,09 m <sup>2</sup>	62,45 m <sup>2</sup>	62,30 m <sup>2</sup>	60,89 m <sup>2</sup>	71,19 m <sup>2</sup>
Preise inkl. Stellplatz	371.722,00 €	362.210,00 €	361.340,00 €	353.162,00 €	412.902,00 €
Angebotspreise					



# Kontakt

Herr Wiening

Tel.: +49 351 65693-0

Funk: +49 172 3742026

E-Mail: [wiening@nostro.de](mailto:wiening@nostro.de)

Internet: [www.jumare.de](http://www.jumare.de)

# Verkäufer

JuMare GmbH

Mockritzer Straße 17, 01219 Dresden

Sitz der Gesellschaft: Dresden

AG Dresden, HRB 43292

Geschäftsführer: Thomas Wiening

**provisionsfrei - da direkt vom Eigentümer  
Zwischenverkauf vorbehalten**

**JuMare.de**  
Urlaub auf Rügen

Stand: 08 / 2023