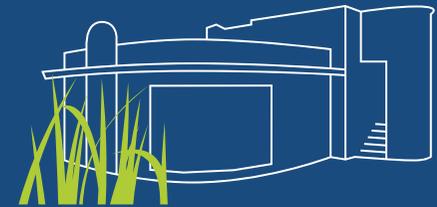


Refugium · Zweitwohnsitz · Feriendomizil

**Welchen Wert kann Einzigartigkeit haben?**

**So viel, wie Sie sich selbst wert sind.**



**SEEPARKLYCHEN**



# Gestalten Sie Ihre Zukunft – und nutzen Sie sie schon ab morgen.

Liebe Leserin, lieber Leser,

es liegt in der Natur der Sache: Wer sein Leben auf Dauer bereichern will, muss die Zukunft gestalten. Die Entscheidung fällt etwas leichter, wenn man mehrere Möglichkeiten auf einmal hat, wenn alle so bewegend schön sind wie die Häuser im Seepark Lychen. Und wenn man schon in Kürze davon profitiert.

An einem traumhaften Fleckchen Erde eine gute Autostunde nördlich von Berlin entsteht ein Gesamtkunstwerk, in dem hochwertige Architektur nicht den Rahmen des Wohnens, sondern einen Maßstab an Lebensart setzt: der Architektur-Seepark Lychen. Die Lage am Wasser inmitten einer wunderbaren Seenlandschaft bietet modernen Romantikern das Nonplusultra und entschleunigt selbst Workaholics.

Hier entsteht Ihr Domizil – in einer Lage, wie sie nur selten zu finden ist, und in einem Stil, der zugleich exklusiv und einladend ist. Wie Sie es einrichten und nutzen werden, bleibt allein Ihnen überlassen. Aber für alle Pläne und Wünsche werden Sie in uns einen Förderer mit guten Kontakten, Tatkraft und Herzblut finden. Wenn Sie möchten, organisieren wir auch die Vermietung Ihrer Immobilie als begehrtes Ferienobjekt für anspruchsvolle Urlauber und verschaffen Ihnen dadurch einen ansehnlichen Kostendeckungsbeitrag. Wie viel Einzigartigkeit sind Sie sich wert?

Wir laden Sie ein zu einer soliden Investition mit Charme. Willkommen im Exposé zum Erleben!



Marco Manzke

Hannjörg Guhl

Roland Tuma

# Ein besonderer Ort für ein herausragendes Projekt: Ihr Projekt.

In der nordbrandenburgischen Seenlandschaft finden viele Menschen, worin ihre heimliche Sehnsucht liegt: das Leben in seiner natürlich schönen Form. Diese Umgebung haben wir ausgewählt, um ein Refugium für Naturliebhaber wie auch für gestresste Städter zu schaffen, die immer wieder gerne aussteigen und Erdung suchen. Mit einer einmaligen Architektur, die Stützpunkt für Ausflüge und zugleich Heimat für die Seele ist.

Der Seepark wird aus 23 aufsehenerregenden Häusern in zwei Bautypen bestehen. Doch der Seepark wird nicht nur Architektur beinhalten, er wird Architektur sein – selbst die Straßenpflasterung und die Gehwegbeleuchtung sind stil-treu gestaltete Teile eines Gesamtkonzepts, das bereits an der Einfahrt erlebbar wird.

Der Architektur-Seepark liegt in einem „Sondergebiet Erholung“, und in der Nutzung Ihrer Immobilie genießen Sie absolute Freiheit. Möchten Sie dennoch einen Beitrag zu Ihrer Investition erzielen, ohne sich selbst darum kümmern zu müssen? Wir bieten Ihnen als Serviceleistung die Vermietung durch Branchenprofis inklusive Hausbewirtschaftung an. Damit können Sie vom anhaltenden Trend zum Deutschlandurlaub profitieren, der im Segment hochwertiger Ferienhäuser der besonderen Art eine immense Nachfrage erzeugt.

Ein führender Anbieter hat bereits kurz nach Bekanntwerden des Projekts hohes Interesse an der Objektvermietung bekundet.



Wenn eine wunderbare Idee zur individuellen Realität wird.



# Wenn Enthusiasten zusammenfinden, entsteht Lebenswert.

Die Idee zum Seepark Lychen wurde aus Bewunderung geboren. Bewunderung für einen Landstrich, der märchenhafte Züge hat, und für eine Architektur, die dem Menschen in seinem Wohlbefinden schmeicheln soll. Umgebung, Architekturästhetik und – wenn Sie wünschen – ein Geschäftsmodell für die nachhaltige Bewirtschaftung bilden ein Konzept, das neben Hand und Fuß noch weitere bemerkenswerte Seiten hat. Dafür braucht es keinen siebten Sinn, sondern die richtigen Partner.

## Veemstede · Initiator, Projektentwicklung und Beratung

### Hannjörg Guhl, Geschäftsführer

Seine Profession war ab 1990 zunächst die Vermietung von Ferienhäusern in Mecklenburg-Vorpommern; bereits drei Jahre später wurde das Leistungsspektrum um Planung, Bau und Verkauf kompletter Projekte erweitert. Bis Ende 2010 hat Hannjörg Guhl etwa 100 Ferienhäuser von der Projektidee bis zur Fertigstellung realisiert, davon eine Reihe als Sanierungsobjekte. Die Projekte wurden marktorientiert konzipiert und weitgehend ohne Fremdmittel realisiert. Der Initiator des Architektur-Seeparks Lychen stellt seine guten Kontakte gern als Serviceleistung in den Dienst seiner Projekte, etwa für das Management und die Bewirtschaftung von Ferienhausanlagen oder bei Bedarf für die Vermietung der Häuser an Feriengäste.

#### **Referenzprojekte:**

- *Warin › 17 Ferienhäuser am Glammsee*
- *Graal-Müritz › Sanierung von 6 Feriendoppelhaushälften an der Ostsee*
- *Userin › 31 Ferienhäuser am Useriner See*
- *Schwarz nahe Mirow › Sanierung von 28 Feriendoppelhaushälften*
- *Plau am See, Ferienpark Heidenholz I › 8 Ferienhäuser am Plauer See (Kooperation UNIQUE, Hamburg)*
- *Krakow am See › 23 Ferienhäuser*
- *Rutenberg bei Lychen › 9 Ferienhäuser zwischen den Seen*



## DAS KRÜGER-MANZKE WERK · Architekten und Ingenieure

### Marco Manzke, Architekt

Das Krüger-Manzke-Werk gründet auf der langjährigen Zusammenarbeit zweier Architekten und Ingenieure. Jörn Krüger und Marco Manzke haben sich dem funktionsgerechten und dennoch formschönen Baudesign verschrieben. Ihre Leidenschaft gilt dem Ziel, einerseits Raum für hohe Lebensqualität zu schaffen und andererseits diesen Raum mit der Umgebung korrespondieren zu lassen. Dafür entwickelten sie eine individuelle, prägnante Formensprache, die zu ihrem Markenzeichen wurde und einzigartige Landmarken setzt. Federführend beim Architektur-Seepark Lychen ist Dipl.-Ing. Marco Manzke, dem das Projekt seit Beginn besonders am Herzen liegt.

#### **Studium**

- *Hochbau, Ingenieurschule für Bauwesen Neustrelitz*
- *Bauingenieurwesen, Fachhochschule Berlin*
- *Architektur, Technische Universität Berlin*

#### **Profession**

- *Tätig bei zwei Ingenieurbüros in Fürstenberg und Gransee*
- *Architekturbüro Peppard, Mullingar, Irland*
- *Seit 2007 Krüger-Manzke-Werk, Neustrelitz und Fürstenberg/Havel*



## Wakubau Mirow · Projektentwicklung und Realisierung

### Roland Tuma, Geschäftsführer

Der studierte Bauexperte ist seit 1991 bei dem Unternehmen Wakubau Mirow beschäftigt, dessen Geschäftsfelder im Hoch-, Tief-, Straßen- und Wasserbau liegen. Auf dieser Bandbreite gründet die vielfältige, langjährige Erfahrung von Roland Tuma. Im Jahr 1995 wurde er zum Geschäftsführer bestellt und übernahm Geschäftsanteile am Unternehmen. Die gemeinsame Entwicklung und Realisierung mehrerer Ferienhausprojekte verbindet Roland Tuma und Seepark-Initiator Hannjörg Guhl bereits seit 1997. Beim Projekt Architektur-Seepark Lychen zeichnet er verantwortlich für die Projektplanung, Bauabwicklung und kaufmännische Leitung.

#### **Studium**

- *Bauingenieurwesen Fachhochschule Dresden*
- *Studiumsschwerpunkt Straßenbau*

#### **Profession**

- *Diverse Projekte des Hoch-, Tief-, Straßen- und Wasserbaus*
- *Verschiedene Ferienhaussiedlungen und Ferienhäuser*





# Lychen – Heimat von Eisvogel und Reiẗzwecke. Und bald Ihre.

Sanfte Hügel, Wälder und Moore, klare Seen und Flieẗgewasser – nach der letzten Eiszeit hat die Natur hier ein Meisterwerk komponiert. Die Bürgerschaft verfeinerte es im Laufe der Jahrhunderte, etwa mit dem Rathaus im Barockstil. Bis heute hat sich der staatlich anerkannte Erholungsort in Brandenburg nostalgischen Charme bewahrt. Hofläden von Bauern und Fischern unterstreichen das Laissez-faire der Ursprünglichkeit. Aber nichts ist so prägend wie die wunderbare Umgebung der sieben Seen. Das Lychener Land ist ein Paradies, in dem sich das Leben wiederentdecken lässt – und die Ruhe. Denn auch wenn das Seenland viele Gäste hat, Sie werden davon kaum etwas bemerken.

- *Ein Paradies für Feriengäste und -familien, Stadtaussteiger und andere Erholung Suchende*
- *Eine einzigartige Wald- und Seenlandschaft mit auergewohnlichen Tier- und Pflanzenarten*
- *Historisches Stadtumfeld mit Resten der alten Stadtmauer, St.-Johannes-Kirche aus dem 13. Jahrhundert, Floereimuseum etc.*
- *Zahlreiche Erlebniswerte, z. B. Radtouren, Fahrten mit der Draisine, Ausritte mit dem Maultier, romantische Flofahrten, Solarboot- und Dampfertouren, Hydrobikes, Aquasport etc.*
- *Weitere Freizeitziele in der Umgebung, z. B. die nur rund 22 km entfernte Naturtherme Templin*
- *Idealer Stützpunkt für Bootsbesitzer im Naturpark Uckermarkische Seen*

Das von Markgraf Johann I. im Jahr 1248 gegründete Städtchen entwickelte sich ab 1899 zum Erholungsort und erlangte durch die Heilstätten Hohenlychen hohe Bekanntheit. Als Namenspatronin des Sanatoriums lie sich selbst Kaiserin Auguste Victoria im Jahr 1911 einen Besuch nicht nehmen. Und eine Lychener Erfindung trat im Jahr 1903 gar den Siegeszug um die Welt an: die zweiteilige Reizwecke – bestehend aus Nagel und Kopf.

Wie man  
moderne ländliche  
Lebensart pflegt,  
ohne weit weg  
von der Hauptstadt  
zu sein.



# Lychen – Lebensart zwischen Berlin und Ostsee.

In Lychen fühlt man sich der Welt entrückt – und ist ihrem ganzen Facettenreichtum doch so nah. Quirlige Metropole gefällig? Berlin ist weniger als hundert Kilometer entfernt, und wenn Sie Besitzer eines Bootes sind, erreichen Sie die Bundeshauptstadt sogar auf Wasserwegen. Sie wollen Meer? Die Ostsee liegt beinahe um die Ecke und ist ebenfalls auf dem Wasser erreichbar. Um viel Abwechslung zu erleben oder eine komplette Versorgungsinfrastruktur in Anspruch zu nehmen, reicht jedoch auch der kurze Weg in die Nachbarschaft.

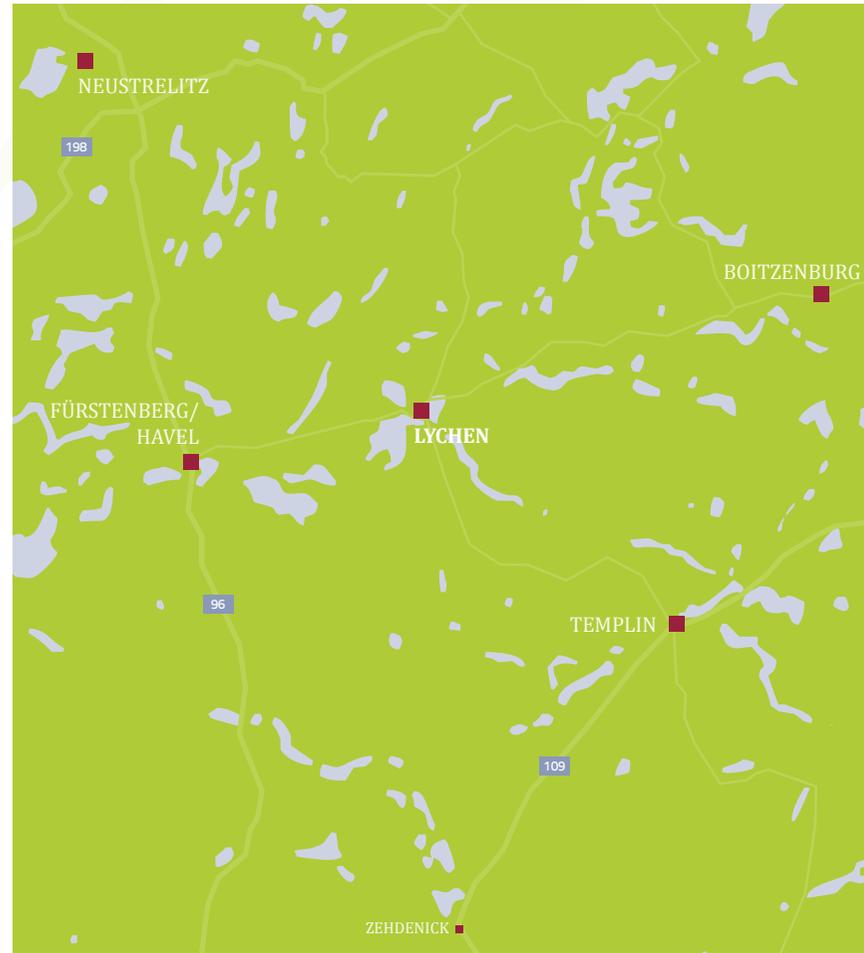
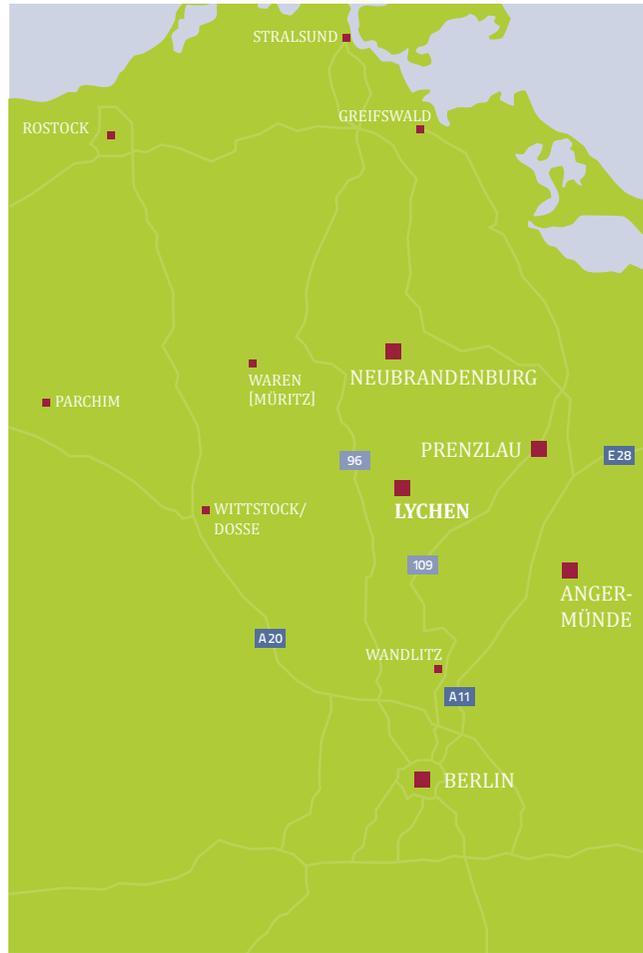
## ***Versorgung vor Ort***

- *Discountmarkt, Lebensmittel- und weitere Einzelhändler in Lychen sowie in allen Städten der Umgebung*
- *Arztpraxen in Lychen, Krankenhäuser sowie zahlreiche Arztpraxen in Feldberg, Templin, Neustrelitz und anderen Städten in der Umgebung*
- *Musikschulen in Lychen, eine Vielzahl von Bildungs- und Kultureinrichtungen im gesamten Lychener Land*

## ***Verkehrsanbindung***

- *Lychener Seenkreuz sowie Wasserstraßen nach Berlin und zur Ostsee*
- *Lage zwischen den Bundesstraßen 96 und 109*
- *Autobahnanschlüsse Wandlitz A 11/E 28 (Berlin–Stettin/PL) und Birkenwerder A 10 (Berliner Ring)*
- *Bahnhof Fürstenberg (Hauptstrecke Berlin–Stralsund–Rostock), Regionalexpress RE5 (stündlich von/nach Berlin), Busanbindung nach Lychen*





Lychen	53° 12'N, 3° 19'O · Land Brandenburg, Landkreis Uckermark, ca. 3.600 Einwohner	
Fürstenberg/Havel	Wasserstadt im Landkreis Oberhavel [3.300 Einwohner]	10 km
Templin	flächenmäßig größte Stadt im Landkreis Uckermark [16.500 Einwohner]	20 km
Boitzenburg	Gemeinde Boitzenburger Land, Vielzahl kleiner und mittlere Betriebe [3.600 Einwohner]	22 km
Neustrelitz	Kreisstadt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Mittelzentrum [21.500 Einwohner]	36 km
Prenzlau	Kreisstadt, Verwaltungssitz des Landkreises Uckermark [20.000 Einwohner]	43 km
Neubrandenburg	Oberzentrum im Land Mecklenburg-Vorpommern [65.000 Einwohner]	48 km
Angermünde	eine der flächengrößten Städte Deutschlands (ähnlich wie Bremen) [14.500 Einwohner]	66 km
Berlin	Bundes- und Kulturhauptstadt	96 km

# Wer das Besondere liebt, sollte es nicht anderen überlassen.

Die Architektur im Seepark Lychen ist für Menschen gemacht – für das Auge, für die Stimmung, für das Gefühl des Urlaubs selbst im Alltag. Die Häuser sind Perlen im Fluss einer Zeit, die vielerorts von kühler Strenge und reduziertem Einerlei geprägt ist.

Die Formensprache des Architekten Marco Manzke bietet viel Stoff zum Sehen und Reden: ein Hauch von Expressionismus, Anklänge von Art déco und klassischer Moderne, die aus den Bauhaus-Strömungen geboren sein könnten. Ein Retrofuturismus wie aus einer anderen Welt – fühlen Sie sich nicht beinahe an einen Film erinnert? Eine Architektur wie eine Hommage.

Willkommen im Lebensraum!



## Seepark-Konzept

Ihr Haus ist Teil eines Gesamtkonzepts, das die Faszination einer Designwohnsiedlung ausstrahlt. Es verbindet naturnahes und naturfreundliches Wohnen mit außergewöhnlichem Komfort und Stil bis ins Detail. Der offen-freundliche Charakter des Seeparks wird unmerklich auch dadurch unterstützt, dass es hier keine Zäune gibt; für die Begrenzung der Grundstücke sorgt die Bepflanzung. Die Servicekomponente des Gesamtkonzepts reicht von Zentraleinrichtungen wie dem Rezeptionskiosk an der Einfahrt über abschließbare Fahrradräume bis zum Park- und Hausmeister. Er wohnt auf dem Gelände und leistet neben Service- und Wartungsfunktionen auch einen Beitrag zum Sicherheitsbefinden.

## Ihre individuelle Gestaltung

Die beiden Haustypen sind im Rahmen der Baugenehmigung modifizierbar und individuell planbar. Von außen werden farbliche Akzente etwa in den Applikationen für Abwechslung sorgen. Die Innenausstattung ist in jeder Hinsicht frei wählbar: Entscheiden Sie sich für warme Holzböden, Naturstein oder Fliese mit oder ohne Fußbodenheizung. Gestalten Sie Ihre Küche als Hobbyraum und geben Sie Ihrem Bad Wellness-Esprit. Selbst die „stilechte“ Hauseinrichtung mit exquisiten Möbeln und Accessoires sowie die Maßgestaltung ermöglichen wir in Zusammenarbeit mit spezialisierten Partnern. Komplet, wenn Sie möchten, sodass Sie zum neuen Lebensgefühl nur noch mit Ihrem Gepäck anreisen müssten.

Genießen Sie maximale Individualität. Passen Sie die Ausstattung und Einrichtung Ihren Lebensplänen an, beispielsweise daran, ob Sie Ihr Haus als Zweitwohnsitz nutzen oder vermieten möchten oder beides.

Es gibt eine  
Architektur,  
die cool ist,  
ohne kühl  
zu sein.

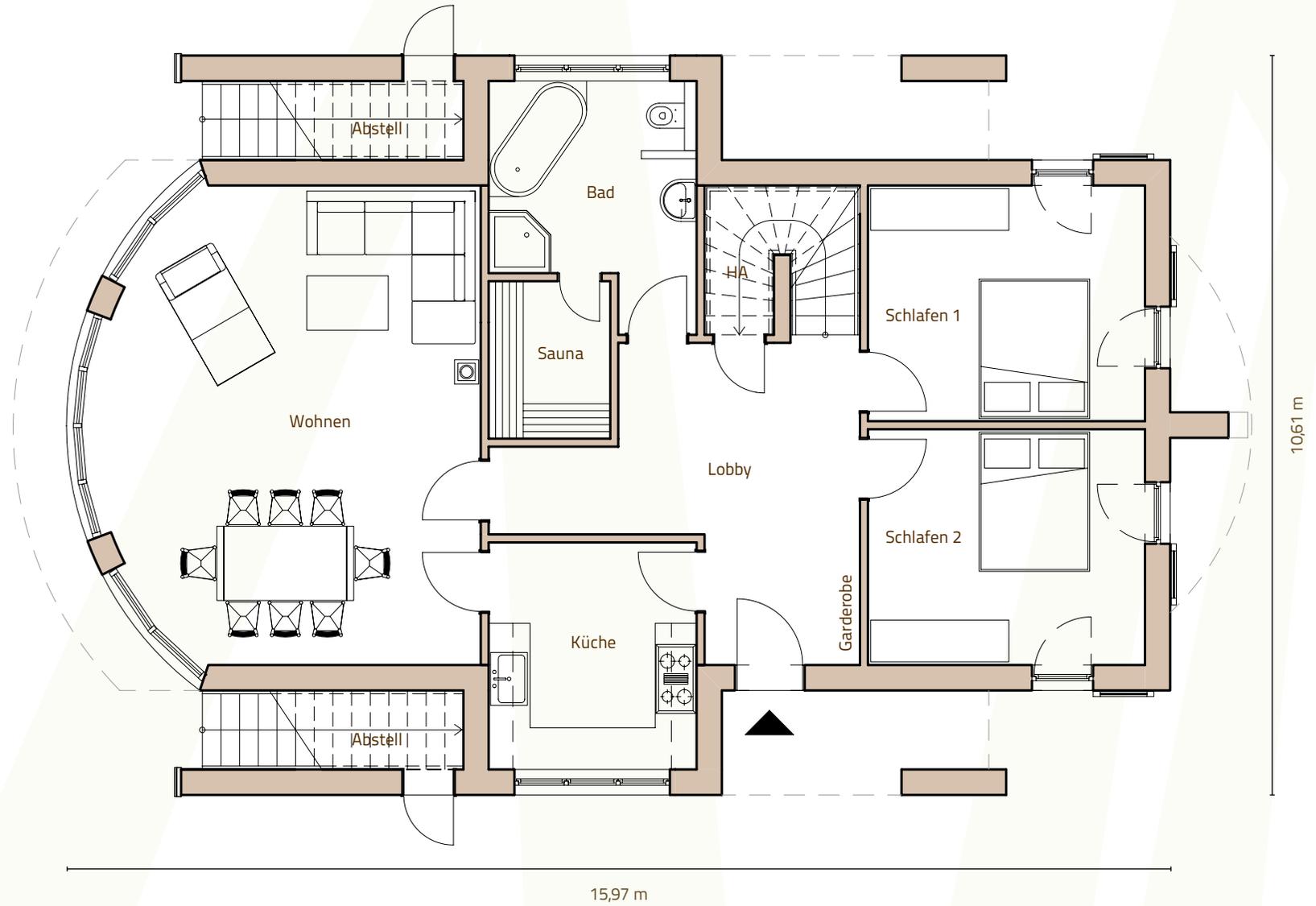
## Typ A – Villagros

- Wohnfläche > 160 m<sup>2</sup>
- Wohnraum > 24 m<sup>2</sup>
- Lounge > 14 m<sup>2</sup> im OG
- 4 Schlafräume
- Sonnendeck und Balkon
- Sauna

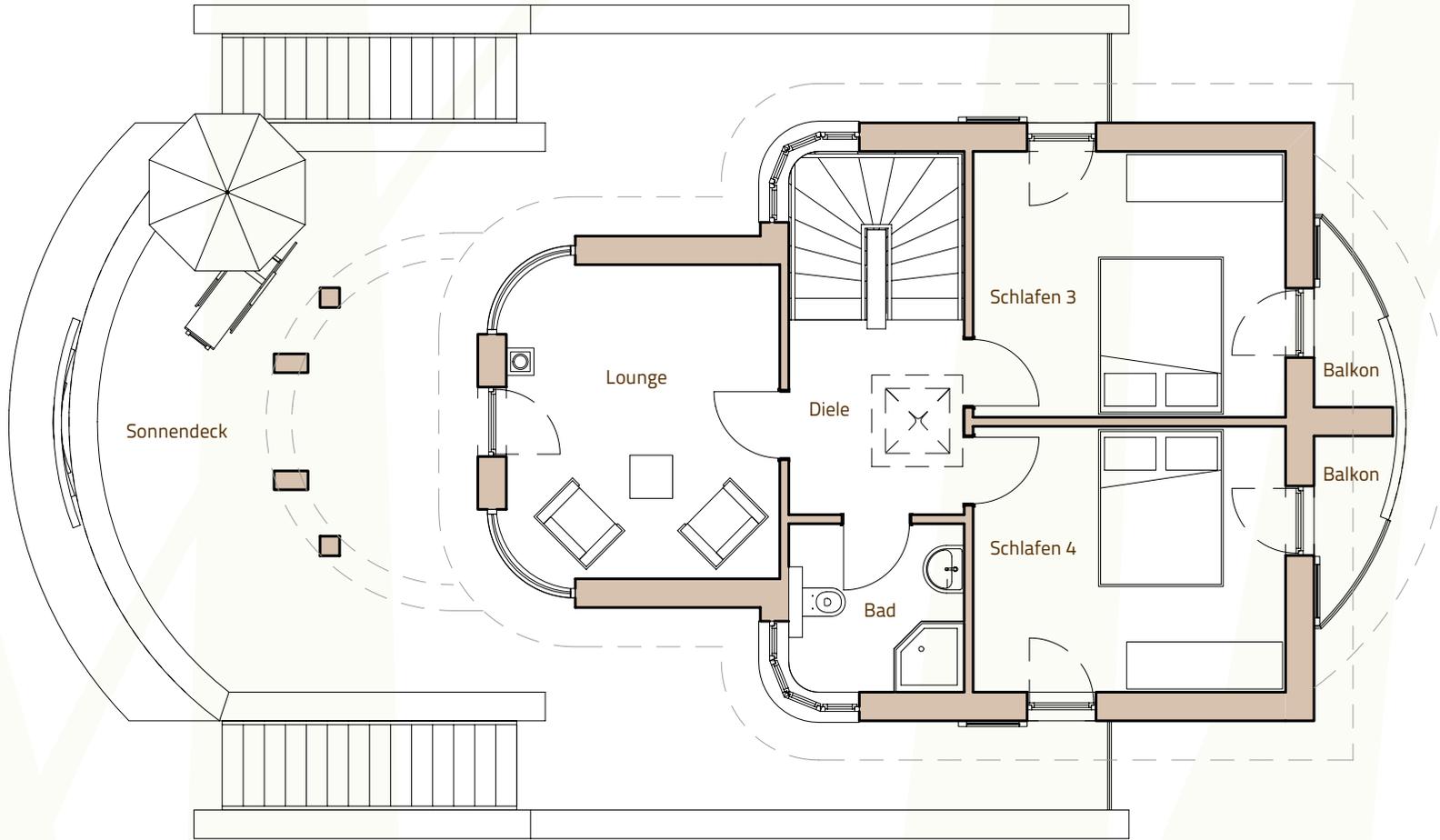




Typ A – Villagros  
Grundriss EG



Typ A – Villagros  
Grundriss OG



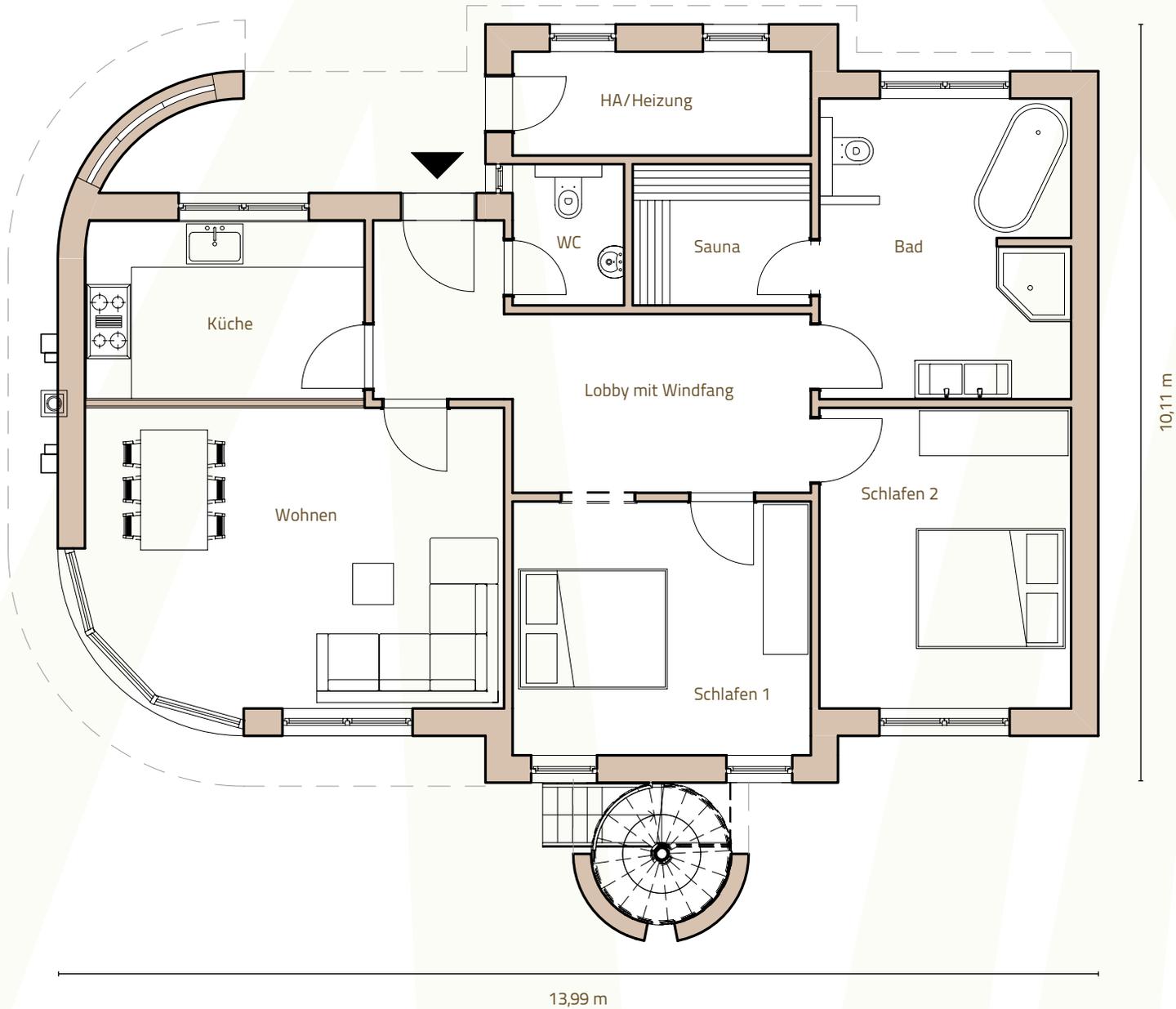
## Typ B – Villaggia

- Wohnfläche > 105 m<sup>2</sup>
- Wohnraum > 19 m<sup>2</sup>
- 2 Schlafräume
- Sonnendeck
- Sauna

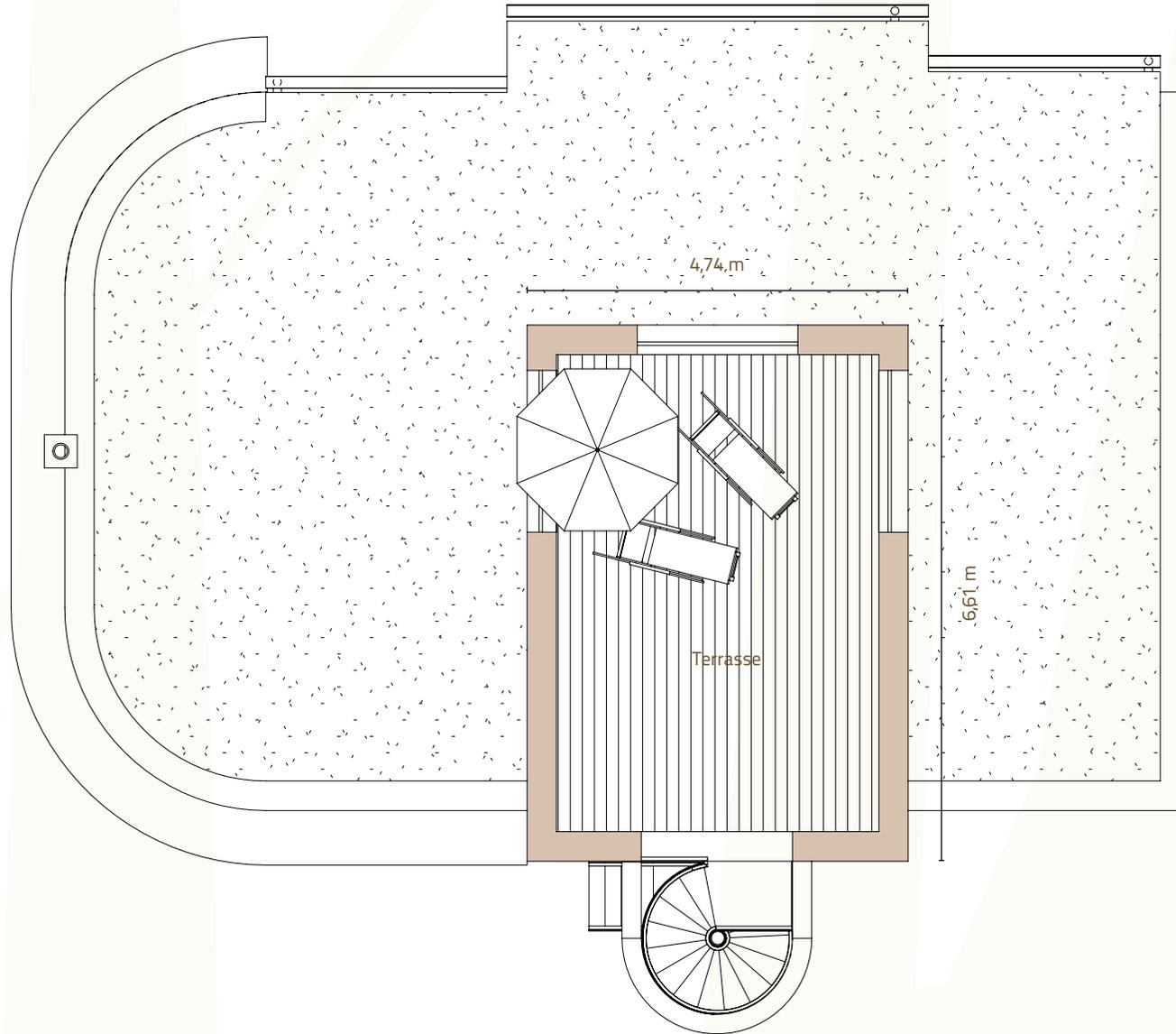




Typ B – Villaggia  
Grundriss EG



Typ B – Villaggia  
Grundriss Dachterrasse



# Beste Aussicht. Und Entfaltungsspielraum für jeden!

Ein Haus am See – für die meisten Menschen wird es ein Traum bleiben, auch wenn sie vermögend sind. Denn gute Seegrundstücke sind rar und die Suche fordert den Interessenten meist viel Geduld ab.

Der Seepark Lychen bietet Ihnen – neben der einzigartigen Architektur – ein Grundstück in erstklassiger Lage, auf einem leicht hügeligen Gelände in einem Naturschutzgebiet. Zehn der 23 Grundstücke liegen direkt am Wasser und begeistern mit einem Panoramablick!

Auch von fast allen anderen Grundstücken werden Sie den Großen Lychensee im Blick haben. Sie und Ihre Gäste genießen direkten Zugang zum Badespaß über eine 900 m<sup>2</sup> große Liegewiese zwischen den Grundstücken 01 und 11.

Die geplante Steganlage lässt im Seepark eine Marina-Atmosphäre aufkommen und wird deshalb nicht nur für Bootseigner und Bootsmieter ein Highlight sein. Sie wird so konzipiert, dass neben kleinen auch größere Boot hier ihren Liegeplatz haben können. Selbstverständlich können Sie mit dem Grundstück gleich die Option auf einen festen Liegeplatz für Ihr Boot erwerben.



Wenn eine  
wunderbare Idee  
zur individuellen  
Realität wird.



Zur Verfügung stehen Grundstücke in Größen von ca. 500 m<sup>2</sup> bis 2.200 m<sup>2</sup> und zu Preisen ab 37.200,- EUR bzw. 75,- EUR/m<sup>2</sup>. Die komplette Erschließung ist im Kaufpreis enthalten. Der Bebauungsplan für das Areal ist genehmigt, der Baubeginn ist für das laufende Jahr vorgesehen.

# Wir vermieten Ihr Haus. Außer wenn Sie selbst Sehnsucht haben.

Sie möchten sich zur Investition in Ihr Refugium einen „Deckungsbeitrag“ erwirtschaften? Auch hierfür sind Ihre Aussichten grandios: Der Urlaub im eigenen Land – ohne lange Anreise – wird immer beliebter. Gerade die gut ausgestatteten Häuser mit großem Raumangebot sind gefragt wie nie. Das bestätigt uns der Spezialist „FeWo & Meer“, der auf besonders hochwertige Ferienhäuser für anspruchsvolle Gäste fokussiert: „Der Standort Lychensee ist für die touristische Vermarktung hervorragend geeignet.“

Wenn Sie wünschen, vermitteln wir Ihnen gerne die Vermietung über ein renommiertes Ferienhausportal und bieten Ihnen dadurch die attraktive wirtschaftliche Perspektive einer begehrten Ferienimmobilie. Bei Vermietung in Eigenregie haben Sie ein zusätzliches Einnahmepotenzial in Höhe von 30–40 % durch die entfallenden Provisionen.

## **Vermietungskooperationen**

- *fewoundmeer.de*
- *frosch-ferienhaus.de*

Bei anspruchsvoller Ausstattung sind für ein großes Haus in unmittelbarer Wassernähe – wie im Seepark Lychen – folgende Vermietungsperspektiven als realistisch einzuschätzen:

## **Einnahmemöglichkeit**

- *Belegungszeit 30–40 Wochen pro Jahr, entspricht einer Auslastung bis ca. 75 %*
- *Einnahmen pro Woche in der Nebensaison von 400,- bis 700,- EUR, in der Hauptsaison 1.400,- bis 1.700,- EUR möglich*

Eine Investition  
lohnt sich,  
wenn Sie damit  
glücklicher sind  
als ohne.



# Lychen freut sich auf Genießer!

Liebe Ferienhausinvestoren,

normalerweise preise ich Lychen in den höchsten Tönen, versuche, von den Vorzügen der Stadt und einer Investition hier zu überzeugen. Bei diesem Projekt ist es mir eher ein Bedürfnis, Sie gleich willkommen zu heißen. Denn mit dem Seepark Lychen haben Sie eine einmalige Möglichkeit zur Investition in Ihre Lebensqualität gefunden.

Nutzen Sie die Immobilie, um in einer der schönsten Landschaften Deutschlands auszuspannen, gemeinsam mit Freunden die Umgebung zu erkunden oder einfach nur die Seele baumeln zu lassen. Wir bieten all das und geben diese Werte gerne an Gäste weiter.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Lychen überzeugt durch sein facettenreiches touristisches Angebot. Jedes einzelne davon ist ein Mosaikstein im Gesamtbild, mit dem wir uns nach außen darstellen – und dafür brauchen wir auch Sie! Wir Lychener freuen uns auf die Realisierung der architektonisch anspruchsvollen Projektidee und unterstützen ihre Umsetzung mit ganzer Kraft.

Die architektonische Besonderheit des gesamten Areals verströmt Magie und Anziehungskraft und ist über die Region hinaus einzigartig. Genau hier können anspruchsvolle Investoren auf den Geschmack kommen, sich in idealer Weise zu verwirklichen.

Wir erwarten Sie in Lychen.  
Herzlichst Ihr



*Sven Klemckow*  
*Bürgermeister der Stadt Lychen*





...lieber Lychen





**Veemstede GmbH & Co. KG**

Geschäftsführer > Hannjörg Guhl und Roland Tuma

Peetscher Weg 2 · 17252 Mirow

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



**DAS KRÜGER-MANZKE WERK**

Architekten und Ingenieure GbR für Architektur und Grafik-Design

Fritz-Reuter-Straße 13 · 16798 Fürstenberg/Havel

[www.krueger-manzke-werk.webs.com](http://www.krueger-manzke-werk.webs.com)



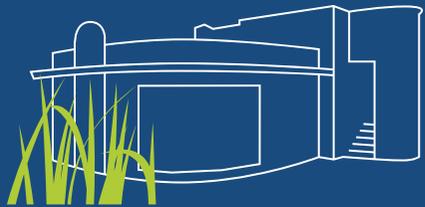
**Wakubau Mirow GmbH**

Geschäftsführer > Roland Tuma

Peetscher Weg 2a · 17252 Mirow

**Ihr Ansprechpartner**  
Hannjörg Guhl  
[guhl@seeparklychen.de](mailto:guhl@seeparklychen.de)  
Fon > (039833) 277258  
Fax > (039833) 277259





SEEPARKLYCHEN

## Schaffen Sie sich ein Refugium.

Ein Ort wie kein anderer. Eine Architektur, die begeistert.  
Und ein Konzept, das sich auf lange Sicht für Sie auszahlt.

*[www.seeparklychen.de](http://www.seeparklychen.de)*