

Exposé

Ferienhaus in Lenzen/Elbe

Renditeobjekt-Lebensprojekt zwischen Hamburg und Berlin: Seminar- und Ferienhaus mit Wellness-Oase



Objekt-Nr. OM-298007

Ferienhaus

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Brigitte Oppenhäuser

19309 Lenzen/Elbe
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.600,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	10
Zimmer	14,00	Badezimmer	12
Wohnfläche	546,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	1.400,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Kulturhof besteht aus einem freistehenden, denkmalgeschützten Bauernhaus, ca. 1815 erbaut und 2012 umfassend saniert mit mehreren Nebengebäuden und bildet mit diesen einen geschlossenen Innenhof. Der KulturHof wird seit über 10 Jahren erfolgreich als Ferien- und Seminarhaus vermietet. Bestehende Mietverträge müssten übernommen werden.

Der Charme des historischen Hauses eines über 200 Jahre alten Hofes ist mit modernem Komfort ausgestattet worden und wird durch einen außergewöhnlichen Wellness- und Seminarbereich ergänzt. Ferienwohnungen und Zimmer auf ca. 380 m², ein Seminarbereich von ca. 70 m² und eine 100 m² große Wellness-Oase lassen sich variabel für Schulungen, Urlaub, Entspannung und Fitness nutzen.

Die alten Bauelemente, z.B. Dielenböden, Balken und Türen wurden fachgerecht saniert und mit modernen Designelementen kombiniert. Die lehmverputzten Wände sind mit alten Techniken renoviert und offenporig, zur Erhaltung des guten Raumklimas, gestrichen worden.

Das Grundstück ist ca. 9600 m² groß. Auf dem Stallgebäude befinden sich große Photovoltaik- und Solaranlagen nach Süden.

Das Objekt kann als Ferienobjekt weiter geführt werden, oder ist auch ideal als Mehrgenerationen-Haus, für Wohnen und Arbeiten, Glasfaseranschluss vorhanden, oder für Stadtlflüchtige die das Landleben genießen wollen.

Ausstattung

Der Kulturhof ist komplett eingerichtet und ausgestattet zur Ferien- und Seminarvermietung.

Künstlerische Zimmer

Jedes der individuell gestalteten Zimmer ist einem berühmten Künstler gewidmet und hat unter Erhaltung der alten Bausubstanz und alter Bauelemente eine nostalgisch-moderne und einzigartige Atmosphäre erhalten. Die Apartments sind einzeln buchbar, kombinierbar, sowie als komplettes Haus. Alle Zimmer haben ein eigenes Bad, TV, Stereoanlage.

Außergewöhnliche Bäder

Jedes Zimmer hat sein eigenes Bad, die großen Zimmer mit Badewanne, Dusche und WC, die kleinen mit Dusche und WC.

Komplette Küchen

Die große Wohnküche mit Kachelofen mit Sichtfenster und großem Tisch bietet Platz für bis zu 12 Personen ist komplett eingerichtet. Die Küchen in den Apartments bieten alles was zur Selbstversorgung notwendig ist und viele nützliche Kleinigkeiten, vom der Knoblauchpresse bis zum Mixer.

Der große Innenhof

Neben viel Platz und großer Liegewiese mit gemütlichen Sitzgelegenheiten und Liegestühlen finden Sie hier einen Grillplatz mit Aussenküche, Sandkasten für die Kinder und Sonnenschirmen.

Die besondere Wellnessoase

Die Wellness-Oase bietet einen Aussen-Hot-Whirl-Pool, eine Sauna und ein Dampfbad, sowie natürlich genug Raum und einen sonnigen Außenplatz zum entspannen.

Der Seminarraum mit Weitblick

Der Seminarraum bietet Platz für ca. 20 Personen, ausgestattet mit moderner Technik, W-Lan, Beamer, Leinwand, und schafft eine einzigartige Atmosphäre durch den Blick in die Weite der wunderschönen Landschaft.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

"Wenn du dich in der Elbtalaue von Süden her dem kleinen Dorfe Breetz näherst, siehst Du schon von weitem die farbenfrohe Fassade des alten Kälberstalls leuchten."

So ähnlich hätte es wohl Theodor Fontane in seinen Wanderungen durch die Mark Brandenburg ausgedrückt, wenn der Stall damals schon gestanden hätte.

Im romantischen, westlichsten Zipfel Brandenburgs, in der wunderschönen Elbtalaue zwischen Hamburg und Berlin ist im kleinen Dorf Breetz ein Ferien- und Seminarhaus entstanden. Die Landschaft, zu jeder Jahreszeit reizvoll, hat Raum für viele Aktivitäten. Der Charme der historischen Häuser eines 200 Jahre alten Hofes ist mit modernem Komfort ausgestattet worden und wird durch einen außergewöhnlichen Wellness- und Seminarbereich ergänzt.

Dieses kernige Dorf ist Teil unseres Lebens. Der Kulturhof war unsere Herausforderung und Leidenschaft. Nun wollen wir diese weitergeben. Daher suchen wir Nachfolger die diese weiter führen und mit eigenen Visionen weiter entwickeln möchten. Es gibt noch genug leerstehende Räume zur Verwirklichung großer Träume.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Blick auf den Stall + Wellness



Balkon im OG

Exposé - Galerie



Ausgang zur Strassenseite



Ansicht Strassenseite

Exposé - Galerie



Blick von Süden auf Breetz



Die große Wohndiele im OG

Exposé - Galerie



Wohnküche mit Kaminofen



Appartement Nolde

Exposé - Galerie



Bad im Miró Zimmer



Miró Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad im App. Monet



Picasso Zimmer

Exposé - Galerie



Raffael Zimmer



Bad im App. Nolde

Exposé - Galerie



Seminarraum mit Technik



Yoga mit Blick in die Weite

Exposé - Galerie



Zeit und Raum für Hochzeiten



Ruheraum mit Weitblick

Exposé - Galerie



Wellnesssauna und Dampfbad



Sauna mit Farblicht

Exposé - Galerie



Aussen-Whirl-Pool



Umkleiden mit 4 Duschen

Exposé - Galerie



Wellness- und Seminarbereich



OG im Stallgebäude

Exposé - Galerie



Ausbau-Dachgeschoss im Stall

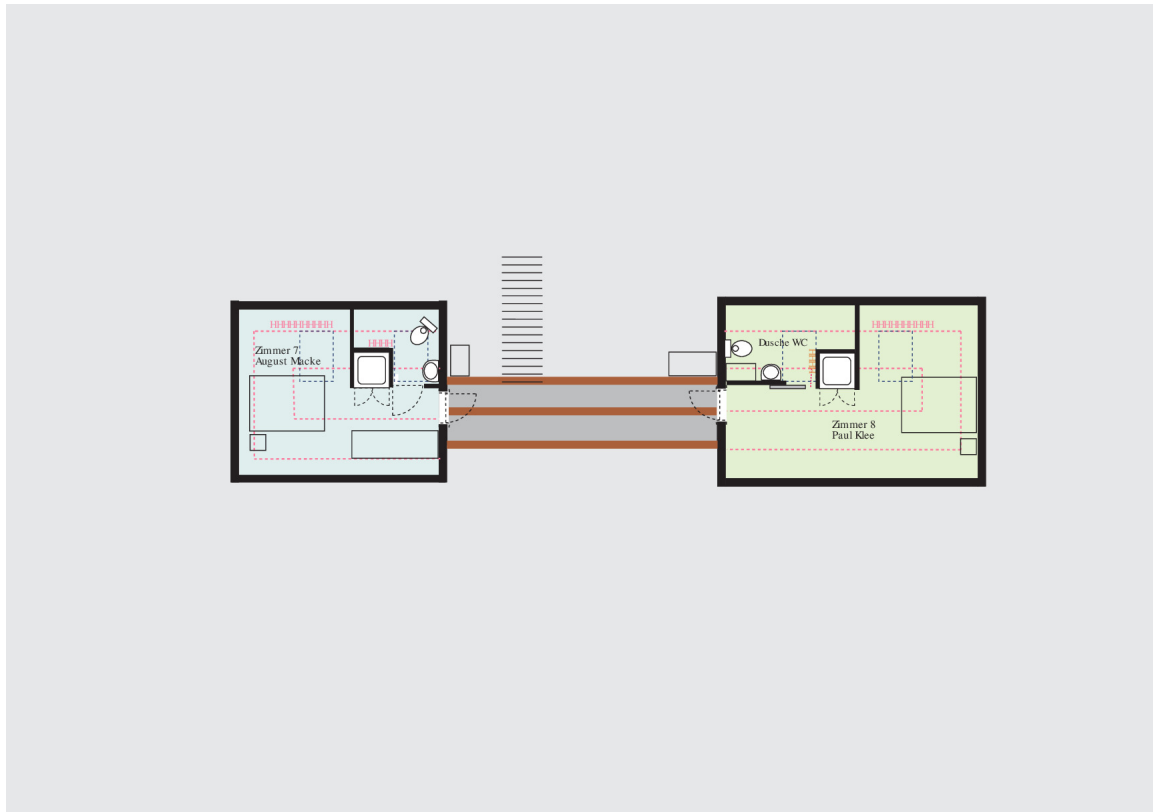
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



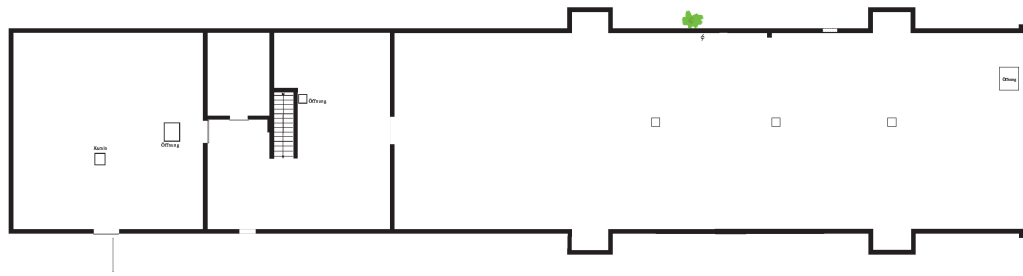
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé Kulturhof Breetz

*Eine einzigartige Immobilie
mit großem Potential,
in einem besonderen Dorf in der Prignitz,
zwischen Hamburg und Berlin.*



KulturHof Breetz
Prignitz, Brandenburg



Mit über 90.000 € Jahresumsatz ist das Ferien- und Seminarhaus schon gut im Geschäft.

Aber es gibt noch viel Entwicklungspotential. Ein über 1.000m² großes, massiv gebautes und ausbaufähiges Stallgebäude auf über 9.000m² Grundstück bietet Raum für weitere Visionen.



Dieses Stallgebäude ist ein nicht unwesentlicher Teil des KulturHofs, einem Ferien- und Seminarhaus, das seit über 10 Jahren erfolgreich vermietet wird.



Brigitte und Horst Oppenhäuser, Träger des Tourismuspreises des Landes Brandenburg

"Wenn du dich in der Elbtalau von Süden her dem kleinen Dorfe Breetz näherst, siehst Du schon von weitem die farbenfrohe Fassade des alten Kälberstalls leuchten." Frei nach Theodor Fontane

Das Dorf ist Teil unseres Lebens. Der Kulturhof war unsere Herausforderung und Leidenschaft. Nun wollen wir diese weitergeben. Daher suchen wir Nachfolger, die diese weiterführen und mit eigenen Visionen weiterentwickeln möchten.

Raum für aussergewöhnliche Ideen und Visionen!

Der 60 m lange ehemalige Kälberstall, in dem sich zur Zeit in Erdgeschoss der Seminarraum und die Wellness-Oase befindet, bietet noch viel Raum für weitere Ideen.

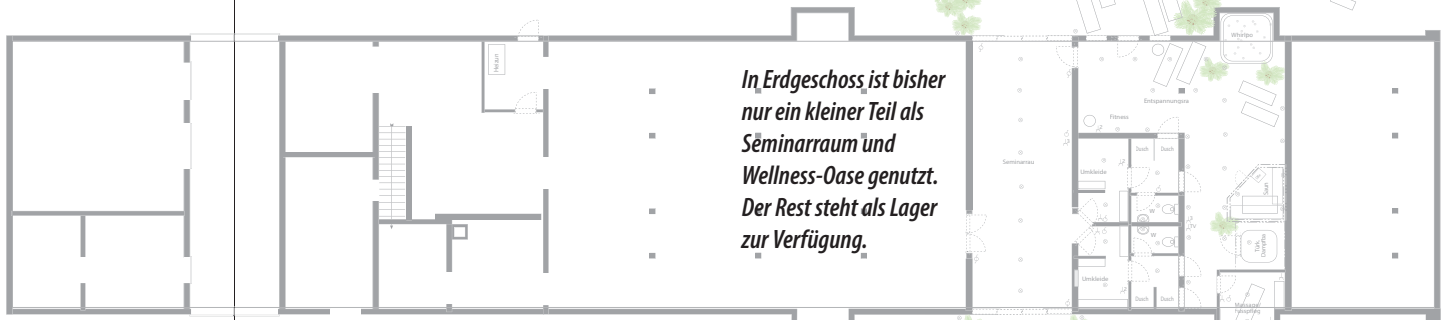


Vorhandene Infrastruktur:

Im Untergeschoss des ehemaligen Stallgebäudes existiert bereits eine aussergewöhnliche Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad und Aussen-Whirl-Pool. Ausserdem gibt es einen Seminarraum mit Weitblick und angrenzender kompletter Küche.

Diese Einrichtungen werden bisher von Urlaubsgästen und Seminarteilnehmern genutzt. Es bestehen aber noch viele freie Kapazitäten zur Nutzung zum Beispiel durch Sport- oder Seniorengruppen.

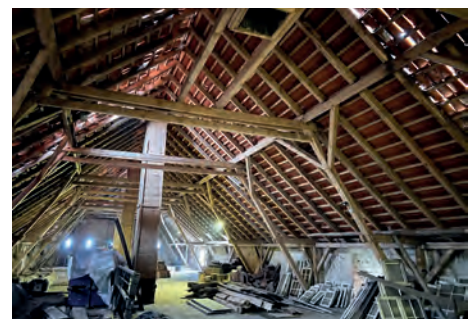
Der Ist-Zustand des
ehemaligen Stallgebäudes,
und wie sieht
die Zukunft aus?



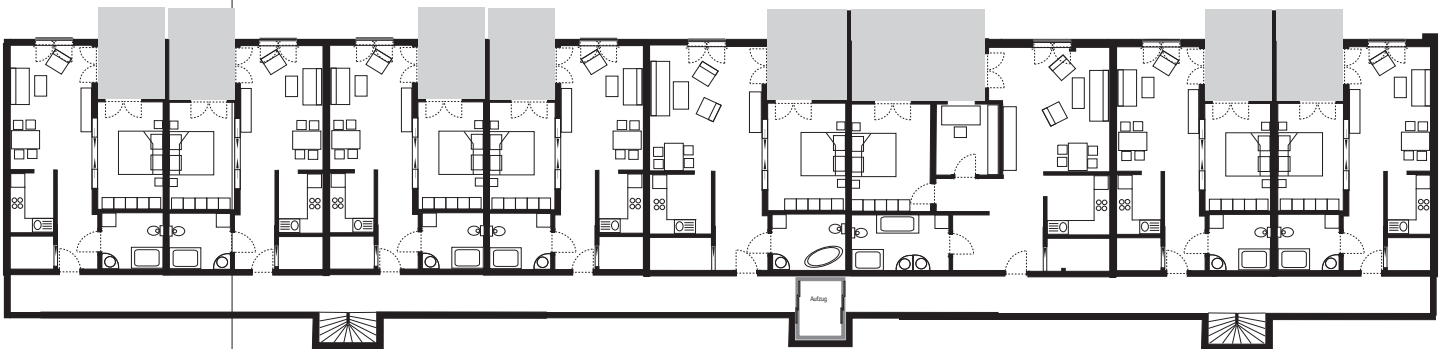
*In Erdgeschoss ist bisher
nur ein kleiner Teil als
Seminarraum und
Wellness-Oase genutzt.
Der Rest steht als Lager
zur Verfügung.*



*Das Dachgeschoss wird
als Lager genutzt.
Hier wurden aber
unter der Leuchte aus
"Erichs-Lampenladen"
schon rauschende Feste
gefeiert.*

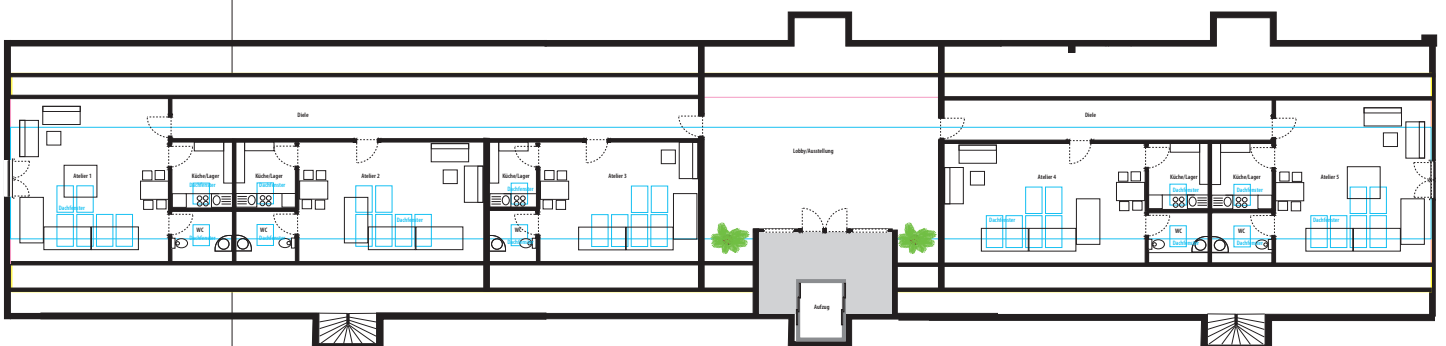


Sieht die Zukunft so aus?
*Es gibt schon erste Ideen,
aber auch eine Nutzung als
Lager, als Produktionshalle
oder gemeinschaftliches
Lebensprojekt und als Party-
Location ist vorstellbar.*



*Im Obergeschoss des alten Stallgebäudes, über dem
Wellnessbereich und Seminarraum könnte altengerechter
Wohnraum mit Blick in die weite Naturlandschaft der
Elbtalau entstehen:*

*Zum Beispiel: 8 Wohnungen für betreutes Wohnen von 56
bis 86 qm. Im Erdgeschoss können weitere Aufenthalts-
und Serviceräume eingerichtet werden.
Durch die aussergewöhnliche Gestaltung der Gebäude
und kreative Aufenthaltsgestaltung wird hier der Lebens-
abend zum Erlebnis. Die Gebäude warten auf neue Ideen.*



*Eine weitere Ausbauoption besteht im 2. Obergeschoss
des Stallgebäudes von 1960. Ateliers mit großen Dach-
fenstern nach Norden.
Hier sind verschiedene Größen angedacht mit optimalen
Lichtverhältnissen, um in Ruhe kreativ wirken zu können.*

*Zu jeder Ateliereinheit gehört eine kleine Versorgungs-
zelle, bestehend aus Bad, Küche und Lager.*

Objektbeschreibung

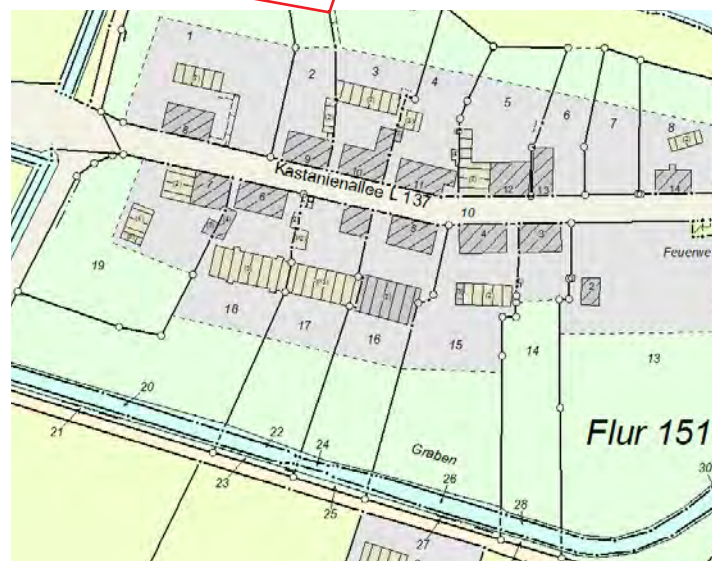


Grundstück:

Flur 151
Flurstück 18, 20, 21
6302 m²
gelb markiert

Flur 151
Flurstück 17, 22, 23
3318 m²
rot markiert

Auf Wunsch kann das nebenliegende Grundstück, Flurstück 19, mit dem Ferienhaus Kreativkate dazu erworben werden.



Objektbeschreibung



Objekt: Freistehendes Bauernhaus, denkmalgeschützt, Bj. ca. 1815
2012 umfassend saniert und fortlaufend in Stand gehalten; komplett ausgestattet für die Ferienvermietung;
mit mehreren Nebengebäuden

Bauweise: Aussen Eichenfachwerk mit Ziegelstein ausgemauert, innen mit Lehmgefächern, Dachstuhl Fichtenholzfachwerk, Biberschwanzdeckung, liebevoll restaurierte Stilelemente, alte Fliesen- und Dielenböden, Kachelöfen, teilunterkellert

Grundstück: 6.302 m²
1) Flur 151, Flurstück 18, 20, 21 mit befestigter Einfahrt, mit Naturstein gepflasterter Innenhof; vollerschlossen, mit dem Hauptgebäude und mehreren Nebengebäuden



3.318 m²
2) Flur 151 Flurstück 17,22, 23 mit dem zweiten Teil des Stalls und dem Teil eines historischen Bauernhauses; ausreichend Parkplätze für die Vermietung. Hier kann auch ein weiteres Haus gebaut werden, was ansonsten im Dorf nicht möglich ist.

Nebengebäude: Stallgebäude, Baujahr ca. 1965, ca. 1.200m²+ massiv, teilweise Biberschwanzdeckung und Hohlpfanne, 2 Photovoltaikanlagen eine Solaranlage für Warmwasser nach Süden und mehrere kleine Nebengebäude



Lage: Dorflage (12 Häuser), an der Dorfstraße; großer Garten mit Wiese bis zum Wassergraben, Tierhaltung möglich

Nutzungsmöglichkeit: Wohnen, Mehrgenerationenhaus, Büro, Seminare, Ferienwohnungen zur Vermietung, Lager, Produktion

Internet/Telefonie: Glasfaseranschluss

Besichtigung: nach tel. Absprache möglich, außerhalb der Belegungszeit durch Ferien-/Seminalgäste

Mieteinnahmen: ca. 90.000€ / Jahr

Verkaufspreis: **995.000 €**

Übersicht

Wohngebäude mit Innenhof

Das Wohngebäude hat ca. 350 m² Wohnfläche und ist komplett eingerichtet und ausgestattet für die Ferienvermietung. Das Haus ist modular aufgebaut und besteht aus einem großen Wohnstudio mit 10 Betten und 2 Apartments, jeweils mit Doppelbett und einer Schlafcouch. Die beiden separaten Doppelzimmer können sowohl zum großen Wohnstudio als auch zum Apartment Nolde hinzugefügt werden. Jedes Zimmer hat ein eigenes Bad.

Der gepflasterte Innenhof bietet Platz mit Grill und Brunnen.

Wellnessoase und Seminarraum im ehemaligen Kälberstall

In einem Teil des ehemaligen Kälberstalls wurde eine großzügige Wellnessoase, bestehend aus Sauna und Dampfbad der Firma Klaafs sowie Aussen-Whirlpool eingerichtet. Ebenso ist hier ein 40m² großer Seminarraum mit komplett eingerichteter Küche entstanden. Die restliche Fläche des massiv gebauten Stallgebäudes sowie das komplette Obergeschoss werden bisher nur als Lager genutzt und können weiter ausgebaut werden.



Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoß

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Apartments, jeweils mit eigener Küche und Bad.

Es gibt zwei weitere Schlafzimmer mit Bad "en Suite" die einen Ausgang zur Terrasse haben. Neben der Diele in der Mitte des Hauses ist hier die große Wohnküche, mit Platz für bis zu 12 Personen, sowie

zwei Nebenräumen und der Zugang zum Keller.

Eine Treppe führt nach oben zu den weiteren Schlafräumen und der großen Wohnküche.

Jedes der 10 Zimmer ist einem berühmten Künstler gewidmet und hat eine ganz eigenständige Gestaltung.



Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoß



4 Schlafzimmer	61,7 m ²
1 Wohnzimmer	77,3 m ²
1 Abstellraum	2,2 m ²
1 Balkon	7,3 m ²
4 Bäder	17,1 m ²
gesamt	165,6 m ²

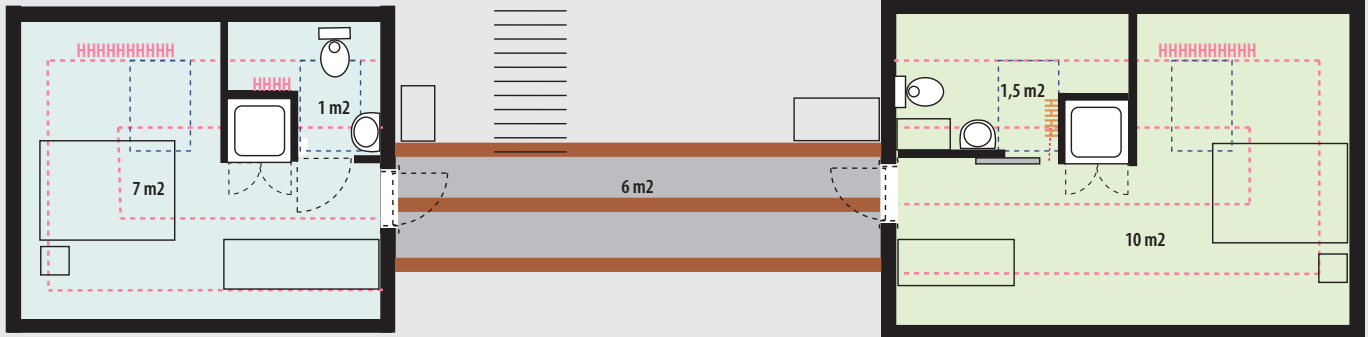
1. Obergeschoß

Im Obergeschoss finden Sie, neben der großzügigen Wohndiele mit vorgelagertem Balkon nach Süden, zwei Doppelzimmer mit innliegendem Bad und zwei Einzelzimmer mit Duschbad "en Suite"

Die offene Gestaltung mit den imposanten Balken und warmen Dielenböden erzeugt eine einzigartige Atmosphäre.



Grundriss Dachgeschoss



2 Schlafzimmer	17,0 m ²
1 Diele	6,0 m ²
2 Bäder	2,5 m ²
gesamt	25,5 m ²

Dachgeschoß

Im Dachgeschoss gibt es zwei kleine Doppelzimmer. Die Dusche ist vom Zimmer aus zu begehen, das WC mit Waschbecken ist ein separater Raum.



Grundriss Wellnes und Seminar



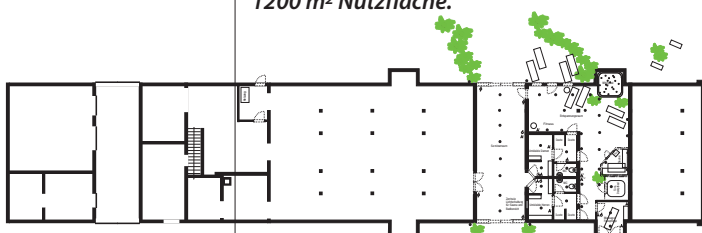
Seminarraum

Der Seminarraum bietet Platz für bis zu 40 Personen und hat eine komplett eingerichtete Küche und eine Sonnenterrasse.

Beide Bereiche sind Teil des ehemaligen Kälberstalls mit ca. 1200 m² Nutzfläche.

Wellnessoase

Der Wellnessbereich bietet eine Sauna und ein Dampfbad sowie einen Aussen-Whirl-Pool. Es gibt ausreichend Platz für Entspannungsliegen und eine sonnige Aussenterrasse mit Aussendusche.



Breetz im Biosphärenreservat Elbataue

Breetz ist ein kleines Straßendorf auf einer Warft liegend mit zur Zeit 20 Einwohnern und wechselnden Feriengästen in den insgesamt 12 Häusern. Der Ort liegt zwischen Dömitz in Mecklenburg und Lenzen in Brandenburg. Zur Elbe sind es nur ca. 4 km.

Das einzigartige Dorf mit historischen Bauernhäusern von 1815 liegt im Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Elbataue, daher darf hier nicht mehr neu gebaut werden, Ausnahme sind Bestandsflächen. Es ist eine wunderschöne Landschaft mit vielen Wasserflächen und unzähligen Tieren, bestens geeignet für den sanften Tourismus und naturnahes Leben und Arbeiten.

Im Ort gibt es ein Café, eine Antik-Scheune und eine Praxis für Wellnessmassagen und Reiki

Entfernungen

Lenzen:	ca. 8 km, Burg, Banken, Ärzte, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Hafen, Kitas, Grundschule mit Busverbindung
Dömitz:	ca. 8 km, Festung, Banken, Ärzte, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Hafen, Kitas, Grundschule, Gymnasium mit Busverbindung
See:	ca. 9 km, Bootsverleih, Strandbad, Surfen, Segelclub
Elbe/Fähre:	ca. 8 km, Motorboote erlaubt, Yachthafen
Reiten:	in näherer Umgebung
Angeln:	viele Möglichkeiten im Ort und näherer Umgebung, Angelscheine erforderlich
Golf:	Golf-Club an der Görhde, ca. 40 km,
Restaurants:	Veganes Restaurant in der Burg Lenzen, verschieden Restaurants an der Elbe und in den umliegenden Orten
Ärzte:	in Lenzen, Dömitz
Krankenhaus:	ca. 30 km Perleberg ca. 25 km Dannenberg
Schulen:	Kindergarten, Grundschule in Lenzen; Gymnasium in Dömitz und Wittenberge
Autobahnanschluß	A 24 Berlin - Hamburg, Autobahnanschluß: Putlitz ca. 55 km. oder über A14; A 14, Wismar - Magdeburg Autobahnanschluß: Grabow ca. 25 km;
Bushaltestelle	im Ort (3x täglich)
Bahnhof	Wittenberge ca. 30 km, von dort mit der Bahn ca. 60 min. Fahrtzeit nach Berlin; von Lenzen fährt der Bus zum Zug Ludwigslust ca.35 km, von dort mit der Bahn ca. 60 min. Fahrtzeit. nach Hamburg



Gute Verkehrsanbindung und landschaftlich reizvolle Umgebung.

Nur ca. 130 km von Hamburg, ca. 180 km von Berlin, ca. 70 km von Schwerin und nur ca. 100 km von der Ostsee entfernt liegt das Biosphärenreservat Brandenburgerische Elbtalaue, eine einzigartige, unberührte Flußlandschaft, ideal für den sanften Tourismus und naturnahes Wohnen und Arbeiten.

Breetz ist mittendrin und ideal für ausgedehnte Radtouren. Es gibt ein weit verzweigtes Radwegenetz mit einem Knotenpunktsystem. Weitere Informationen:

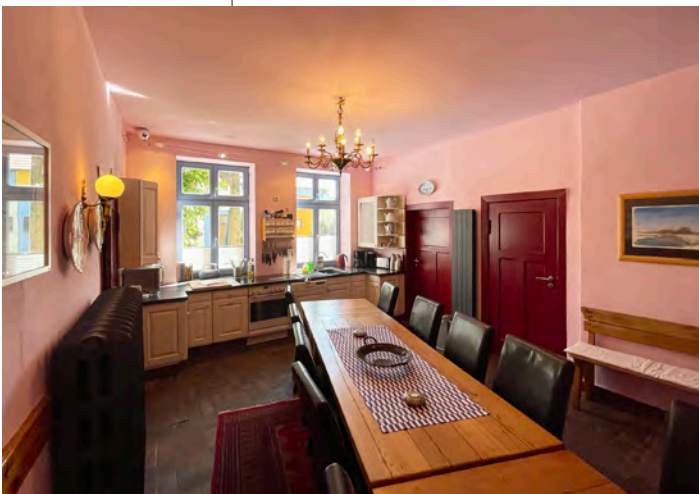
www.dieprignitz.de
www.elbe-brandenburg-biosphaerenreservat.de



Kulturhof
Impressionen von aussen



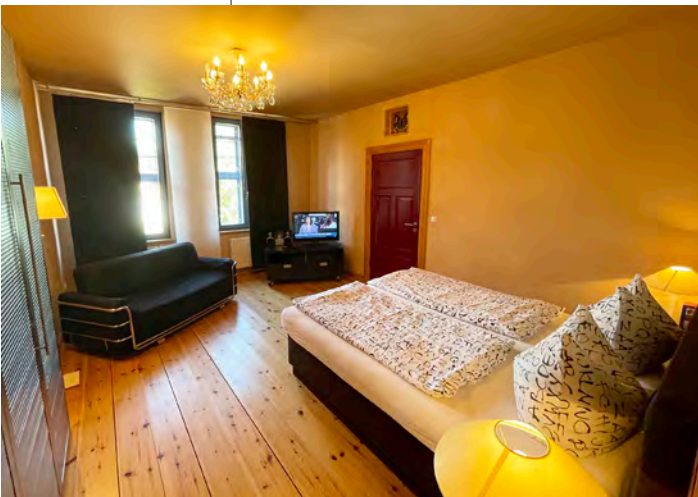
Kulturhof
Impressionen im Innern



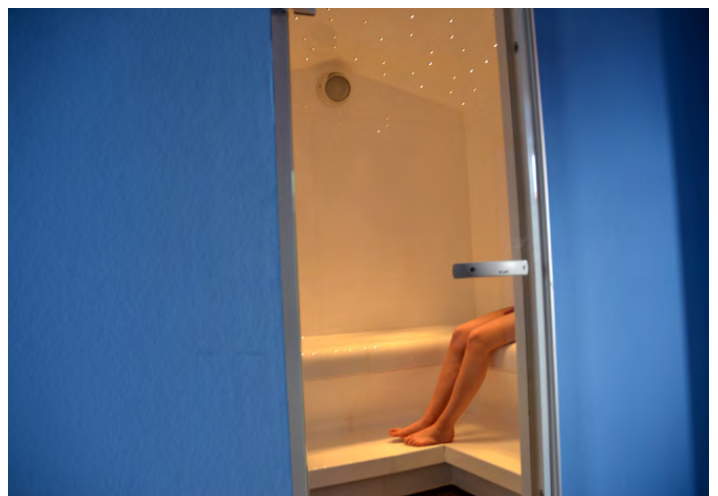
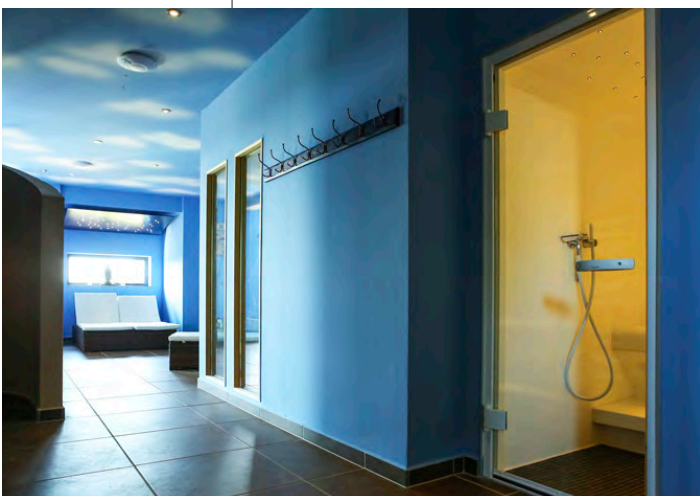
Kulturhof
Impressionen im Innern



Kulturhof
Impressionen im Innern



Kulturhof
Impressionen Wellnessoase



Kulturhof
Impressionen Seminarraum



Kulturhof
und Umgebung



Kulturhof
und Umgebung



Kulturhof
und Umgebung



Interesse?

Wenn Sie Interesse am Erwerb der Immobilie haben, können wir gerne einen Termin vereinbaren.



Auch eine Übernahme der Ferienvermietung ist im Bereich des Möglichen.

Rufen Sie uns an:
0170 5874992