

Exposé

Gastronomie und Wohnung in Klocksın

GUTSANLAGE (auch in Teilnutzung, 8 Geb. + 4,8 ha. Grdst.) Nähe Müritz!



Objekt-Nr. **OM-287158**

Gastronomie und Wohnung

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
karl heinz schäfer
Telefon: 0160 93203702

17111 Klocksın
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1791	Badezimmer	30
Grundstücksfläche	48.000,00 m ²	Gesamtfläche	7.500,00 m ²
Etagen	3	Neben-/Lagerfläche	6.000,00 m ²
Zimmer	200,00	Gastronomiefläche	1.500,00 m ²
Energieträger	Erdwärme	Parkflächen	500
Übernahme	Nach Vereinbarung	Restaurantplätze	100
Zustand	saniert	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine der größten, schönsten, vollständig & besterhaltenen GUTSANLAGEN des Landes;

8 von 10 Gebäuden + 4,8 Hektar eigenes Grundstück unweit der Müritz (= größte Seenplatte Europa's) stehen hier zum Verkauf:

Der 'BLÜCHERHOF' in der Gemeinde Klocksinn, im Herzen der Mecklenburger Seenlandschaft, unweit der Hügelkette Mecklenburger Schweiz, mit 3 separaten Grundstücksteilen, die jeweils Wohnen & Gewerbe, als auch 'Camping / mobiles Wohnen' auf Waldgrundstück am See (2,4 ha.) sowie gärtnerische Betätigung zulassen.

Die Immobilie eignet sich durch ihre Größe, Lage & räumliche Aufteilung ideal für Nutzungen wie:

-Firmenrepräsentanz (Büro / Verwaltung / Manufaktur / Showroom / Lager / Distribution)

-bevorzugt aber zu privatem Wohnen (auch: Studios, Apartment & LOFTS)

-als Kurhaus / Schloßhotel resp. Gästehaus (mit 10 geschmackvoll & modern eingerichteten Gästezimmern = Apartments / Ferienwohnungen)

-zu betreutem Wohnen / Hospiz, mit peripheren Dienstleistungen wie Praxen, Sauna & Wellness-Bereich

-für gastronomische Einrichtungen wie Café / Bistro, Restaurant, (Kneipe/Pub/Club), Catering / Küche für 'Essen-auf-Rädern'

-als 'Kultur-Ort', Seminar- & Veranstaltungshaus, für Open-Air-Veranstaltungen & Events, kulturelle Angebote aller Art (Galerie / Museum / Kunstschule / Ateliers etc.)

-außerdem für Konzerte & Life-Events, z.B. mit weit über 1.000 Besuchern im großzügigen Innenhof der Gutsanlage, verbunden mit direkt anliegenden, ebenerdig erreichbaren Hallen & Wandelbereichen.

Erwähnenswert auch der ansprechend gestaltete, mit Holzparkett & im historischen Ambiente eingerichtete Festsaal im ehem. Gutsverwalterhaus, in dem mit Bestuhlung ca. 120 Gäste, zu (Tanz-)Veranstaltungen aber auch 300 Personen Platz finden...

MEHR Platz bieten die Hallen des vis-à-vis liegenden 'Ackerpferdehauses' mit ebenerdigen Zugang von Innenhof & Außengelände sowie der größte Veranstaltungs- & Versammlungsraum der gesamten Umgebung im Dachgeschoß des Gebäudes!

Ein kleines Highlight in Hinsicht auf gastronomische & touristische Angebote ist das 'Dubenhus' (Taubenhaus), ein als Café/Bistro genutztes / eingerichtetes 2-stöckiges Fachwerkbauwerk im Innenhof dieser einzigartigen Anlage.

Je nach Saison & Bedarf stehen hier Fiaker (Pferdekutschen) bereit, die Gäste zu den nahegelegenen Seen & Sehenswürdigkeiten bringen.

Dies sind u.a. die Schlösser Vollrathruhe & Zettemin, Schloßhotel Schorssow nahe Malchiner See, Burg Schlitz (Schloßhotel in benachbartem Höhenzug), außerdem die Gutsanlage Basedow mit Gastro- & Touristikangeboten, Schloß Kummerow im gleichnamigen Ort (= eines der führenden dt. privaten Fotomuseen, mit Lenné-Park direkt am Kummerower See).

Erwähnenswert noch Kloster Dargun, Haus Demmin (700 Jahre alte Festung am Zusammenfluß von Tollense & Peene), Burg Klempenow (ältestes Fachwerkhaus des Landes, mit Kulturprogramm, direkt am Fluß T.), sowie -in der Nähe der Gutsanlage- die Wasserburg Ulrichs-husen, ein traumhaft schönes Ensemble mit Gutsdorf, Wasserburg, Park, See und einer 1999 von Sir Jehudi Menuhin eingeweihten, großen 'Konzertscheune'!

8 Gebäude verschiedenster Charakteristik, Größe & Bauweise

(+ 3 Grundstücksflächen, u.a. an einem See)

erlauben folgende Nutzungen:

1) Gutsverwalterhaus: mit weißem Außenputz versehenes, 3-teiliges Gebäude mit 3 Etagen, ca. 1.500 qm Wohn- & Nutzfläche, mit großem Veranstaltungs-saal, mit Büros, 2 Einheiten für privates Wohnen, Gästehaus (mit 10 modern ausgestatteten Apartments / Ferienwohnungen),

außerdem ein Bereich für Sauna & Wellness im Kellergeschoß sowie weiteren Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäusern, Fluren, Sanitäranlagen (plus Garderoben, Kühlkammer & Lagerräumen).

Ausstattung

2) Speichergebäude: ziegelsichtiges Gebäude mit Kopfteil in weißem Wurfputz, 4 Etagen mit insges. 1.200 qm Nutzfläche, teilw. noch mit bauzeitlichen und neuerem Einbauten (Kornmühle, Getreidesilos etc.) versehen, guter Gesamtzustand, mit massivem Holz- / Ständerwerk, intakten Balkenlagen & tragfähigen Zwischendecken.

Ursprüngliches, rurales Ambiente bietet die Möglichkeit, hier alles zwischen Biker-Hostel, Heuherberge, Atelier und Galerie sowie sonstigen, freiberuflich/selbständigen Nutzungen auf 3 - 4 Geschossen mit unterschiedl. Deckenhöhen (2,50 bis 4,50 m) zu integrieren...

Das Objekt ist mit Satteldach & altem Krantor versehen, bietet diverse Durchgänge zum direkt benachbarten Marstall sowie durch breite Holztore freien Zugang zum Innenhof der G.A. bzw. zum vis-à-vis gelegenen Caféhaus...

3) Marstall: einer der am großzügigsten & aufwändig-sten gestalteten historischen Pferdeställe der Region; ein großes, zentrales Tor eröffnet den Zutritt zum hellen & hohen Foyer, seitlich anschließend 1 kleinerer Stall-trakt bzw. 1 Sattelkammer, im hinteren Bereich des Gebäudes 1 durchgehend offener, großer Raum, der ehem. Hauptteil des Stalles.

Seitliche Durchgänge zum Speichergebäude sowie 1 Treppenaufgang zum großen, unverbauten Dachgeschoß (hier statische Sicherungen neueren Datums sowie eine vollständig erneuerte Dacheindeckung, inklusive beleuchtetem Uhrturm), deuten die Besonderheit dieses Objektes im Stile des Hochbarock an.

Im Dachgeschoß hat ein Künstler (Prof. einer bekannten Kunsthochschule) über Jahrzehnte seine Sommer-seminare, Malkurse & Ausstellungen durchgeführt...

4) 'Dubenhus' (Taubenhaus): 2-geschossiger, quadratischer Fachwerkbau mit Feldsteinsockel im Innenhof der Anlage.

Hier findet sich eine kleine Insel für Auszeiten innerhalb dieses großen, historischen Ensembles. Wer immer Lust auf Unterbrechung seiner Arbeit/en oder Bedarf an netter Gesellschaft (sei es von Mitbewohnern, Hausbesuchern oder von durchreisenden Tagesgästen) hat, kann hier im Innenhof der Anlage, nahe dem kleinen Teich des Hofes, eine Pause einlegen.

Das Gebäude ist mit allen technischen Einrichtungen (hochwertig & neueren Datums!) für den Betrieb als Café / Bistro ausgestattet.

Wichtig: Als ergänzende Option auf Bewirtung bei schlechterer Witterung in einen geschlossenen Raum, ergänzt um Lagerflächen & Kühlkapazitäten, dient ein direkt nebenan, im Erdgeschoß des Speichergebäudes gelegener Raumtrakt...

Im bisherigen Wirtschaftsbetrieb stand (je nach Saison & Bedarf) eine Pferdekutsche im Hof neben dem 'Taubenhaus' bereit, um Urlaubsgäste zu den nahegelegenen Seen & Sehenswürdigkeiten der Müritz-Region zu fahren...

5) Das 'Ackerpferdehaus': eigentlich eine Untertreibung, denn allein dieses Nebengebäude der Gutsanlage wartet mit etlichen bau- & nutzungstechnischen Besonderheiten auf: es besteht aus Feldsteinmauerwerk mit massiver Gründung, ist mit Außenmaßen von xx m L., xx m B. sowie einer Höhe von fast xx m, d.h. mit insgesamt ca. 10.000 Kubikmetern umbautem Raum auf 2 offenen Innengeschossen ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Objekt, welches alleine die Ausmaße mancher Gutshäuser in den Schatten stellt.

Hier finden sich in großzügig aufgeteilten, relativ unverbauten Innenräumen diverse (bisherige) Nutzungen wie Büros, Gästezimmer, Werkstatt, Lager, Produktionshallen, 1 große 'Tenne' (Durchfahrt mit stirnseitigen, großen Holztoren) sowie weitere Bereiche wie Flure, Treppenaufgänge & Nebengelaß.

Hinzuweisen wäre auf die geplante Nutzung als Kultur- & Veranstaltungsraum im Erdgeschoß sowie das riesige, mit stabilem Tragwerk versehenen, nicht ausgebaute (unverbaute)

Dachgeschoß, welches in seiner Art einen der größten Versammlungs- & Veranstaltungsraum seiner Art in der gesamten Region darstellen dürfte.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

-Hauptkamm & hoher Ausläufer der Hügelkette 'Mecklenburger Schweiz' (= Naherholungsgebiet, bewaldet, in Seenähe, mit Rad-, Reit- & Wanderwegen)

-Bahnverbindung durch die 'Nordostbahn' an 7/7 Tagen im Stundentakt mit Regionalexpress, nutzbar mit 'MV- bzw. BB-Ticket' á 23 € Richtung Hansestädte / Küste, Berlin / BB, Stettin / PL, Inseln Rügen & Usedom sowie nach HH, Stettin & Lübeck gegeben.

Nächste Bahnhöfe: Teterow / Regionalbahn mit stündlicher Anbindung nach HH & B. bzw. Waren / Müritz mit ICE-Verbindung (= Fahrtzeit 1 1/4 Std. nach Berlin bzw. 1/2 Std. Richtung Ostseeküste (Rostock/Warnemünde)!

-In Waren & Teterow auch die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten: 14 Lebensmittelmärkte , 3 EK-Zentren mit Apotheke, 7 Baumärkten, Modeläden, Ärzten, Physio etc.), div. Tankstellen, ca. 15 Kfz-Werkstätten, 18 Schulen, mehrere KITAS, Bankfilialen, Fachgeschäfte sowie sonstige, typische Infrastruktur kennzeichnen diese Grundzentren.

-Ein größeres, renommiertes Kreiskrankenhaus, ergänzt um drei 'Ärztelhäuser' findet sich in der Hansestadt Demmin, weitere, z.T. private Fachkliniken finden sich im nahen Waren bzw. bei Teterow.

-Das nächste, benachbarte Mittelzentrum (mit sehens-werter Altstadt, Kulturprogramm, mittelalterl. Stadtmauer, großem EK-Zentrum, 4 Baumärkten, 4 Möbelhäusern, Gastronomie / Touristik, dem schön gelegenen, naturnahen Tollense-See sowie einer verkehrsgünstigen Lage

= Eisenbahnknotenpunkt zwischen Berlin, Ostseeküste, HH & Stettin / PL) liegt ca. 50 km entfernt in Neubrandenburg.

TOURISTISCHE WEGE & ROUTEN DER REGION:

Ein dichtes Netz regionaler & überregionaler touristischer Routen kennzeichnet die Mecklenburger Seenplatte als eines der größten Wasserreviere in Europa (2.200 Seen, 11.000 km Flüsse & Kanäle, über 2.200 Baudenkmale etc.) und als eine der schönsten (Tourismus-&) Wohnregionen Deutschlands:

Hier finden reise- & erlebnisfreudige Menschen (u.a.) folgende Wege & Routen:

-Eiszeitroute

-Schlösserroute

-Deutsche Alleenstraße

(über 1000 km von Rügen bis zum Bodensee)

-Radweg Hamburg - Rügen

-Ostseeküsten-Radweg

-Radweg Berlin - Kopenhagen

-Pilgerweg vom Baltikum nach Süd-D. (bzw. zum Jakobsweg)

-Europäischer Fernwanderweg E 9 a

Allgemeine Hinweise zu Information, Besichtigung & Erwerb der o.g. Immobilie:

Entsprechend dem aktuellen Nutzungskonzept stehen hier folgende Varianten für den Erwerb einzelner Gebäude & Grundstücksteile resp. für einen Erwerb der GESAMTANLAGE zur Verfügung:

- 1) Erwerb der Stellmacherei (Objekt 6): 199.000 €,
- 2) Erwerb des Speichergebäudes (Obj. 2): 275.000 €,
- 3) Erwerb des Naturgrundstückes (Obj. 10): 25.000 €
- 4) Erwerb der NEU-Baufläche für Co-W-Space o.ä.: (Obj. 11) 20.000 €
- 5) Erwerb hinterer Saal (ehem. Reitpferdestall) im EG des Marstalls (Obj. 3): 99.000,- €
- 6) Erwerb 1. OG des Marstalls (Obj. 3): 199.000,- €
- 7) Erwerb der Gesamtanlage (Obj. № 1-11): 3,2 Mio. €, Provis.: 1,975% incl. MwSt.

Bei den gen. Kaufpreisen handelt es sich um Festpreise.

Die genannte Provision (2,975% bei Pos. 1-6) bezeichnet die Höhe der Courtage, jeweils für Käufer & Verkäufer.

Eigentümer / Vermittler: Fa. DLM / 'der land-makler',

K.H. Schäfer, Dorfstr. 66 (Schloß Z.),

D - 17153 Zettemin, M.V.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, daß wir nur Anfragen mit vollständigem Namen & Adresse beantworten können.

Bitte beachten Sie auch, daß Besichtigungen erst nach Darstellung der von Ihnen vorgesehenen Nutzung resp. mit Nachweis ausreichender finanzieller Mittel stattfinden können.

Alles Weitere (z.B. Infos zu mgl. MIETKAUF etc.) gerne auf Anfrage.

Kontakt auch unter +49 (0) 160 93 20 37 02 oder per Email: khs-666@t-online.de

Lage

6) Die Stellmacherei:

ein weiteres, ehemaliges Wirtschaftsgebäude der früheren Gutsanlage ist direkt der Außenmauer des Parkes (8 Hektar, einer der schönsten dendrologischen Parks in D.) benachbart.

Hier finden sich auf ca. 1.250 qm Nutzfläche ebenerdig gelegene, durch giebelseitige Türen & Tore erschlossene, hohe & helle Räume, die für alle platzbedürftigen Gewerke, sei es im gewerblich-technischen, sei es im freiberuflichen Bereich nutzbar sind.

Ob hier privates Wohnen zulässig ist, muß eine Anfrage beim zuständigen Bauamt klären - in direktem Umfeld sind jedoch reine Wohngebäude, (eines davon ggf. zum zusätzlichen Erwerb) vorhanden...

Bauliche Besonderheiten sind: Feldsteinmauern, guter baulicher Zustand, sehr ruhige Lage, direkter Zugang zum Innenhof der G.A., 1 kleinerer Anbau, trockene Räume & Nutzflächen.

7 & 8) Zwei weitere Nebengebäude finden sich auf dem auf der Außenseite der Gutsanlage gelegenen Grundstücksflächen - hierbei handelt es sich um 1 ehem. Wohnhaus bzw. 1 flachen Schuppen, der für landwirtschaftliches Gerät sowie für sonstige Lagerzwecke genutzt wurde.

Im Rahmen der in der Sommersaison 2023 im Blücherhof veranstalteten Konzertreihe

(= 9 Events mit mehreren Tausend Teilnehmern!) wurden die hier vorhandenen Wiesen & Weideflächen als Parkplätze genutzt.

Ob der Rückbau des Schuppens inclusive Aufwertung des anderen Gebäudes, z.B. als ergänzendes Wohnhaus für Mitbewohner, Mitarbeiter oder Co-Veranstalter des

Kulturprogrammes der Anlage angeraten ist, müssen weitere Überlegungen & Planungen zeigen...

9) 1 kleineres, in der Nachbarschaft gelegenes Naturgrundstück mit ca. 1.000 qm Fläche lädt zu Nutzung als Garten oder Weidefläche ein.

10) Als Besonderheit des gesamten Ensembles wäre noch das ca. 2,4 Hektar große Naturgrundstück mit Waldanteil, direkt am gegenüber der G.A. gelegenen 'Tiefen See' zu nennen.

Abhängig vom Nutzungskonzept der Gutsanlage ließen sich sowohl die Features: etwas abseitige Lage, gute Erreichbarkeit durch eigene Zuwegung, Baumbestand, kleiner Sandstrand / Wasserzugang sowie die pure Größe dieses (im Kaufpreis enthaltenen) großen Naturgrundstückes, beispielsweise als Fläche für 'mobiles Wohnen' (ggf. zu beantragender Stellplatz für Tipi, Tiny-House, Bauwagen & Jurten) oder als Camp / Zeltlager für Jugendliche sowie als ergänzende Stellflächen für Gäste der Kulturveranstaltungen bzw. Konzerte etc. nutzen!

11) Last, but-not-least!

(Modernes Schulungs-Zentrum / Co-Working-Space / Car-Sharing-Station / ?!)

Eine weitere Gelegenheit, diese einzigartige & groß-zügig angelegte Immobilie zu einem völlig unverwechselbarem, auf die eigenen Nutzungswünsche & Bedürfnisse ausgerichteten Ensemble zum Leben, Wohnen & Arbeiten zu machen, ist schließlich noch

(im Bereich der früheren Gutsanlage, genauer: auf den Fundamenten eines abgebrannten großen Stallgebäudes) einen NEUBAU mit mehreren hundert Quadratmetern Grundfläche zu errichten.

Nach Voranfragen beim zuständigen Bauamt wäre hier z.B. an die Errichtung eines Gebäudes mit ausgesprochen modernem Exterieur, bspw. einem Glaskubus mit partiellen Holzsegmenten oder farbigen Fassadenteilen, ggf. mit Flachdach, Aussichtsplattform oder umlaufender Terrasse zu denken, welches die benachbarte, historische Bausubstanz kontrastiert und gleichzeitig mit modernster IT- & Veranstaltungs-Technik sowie eigenständiger architektonischer Erscheinung überzeugt...

Eine größere Anzahl weiterer Grundrisse, Fassadenabrollungen & Gebäudeschnitte etc. steht a.A. zur Verfügung!

INFRASTRUKTUR / VERKEHRS-ANBINDUNG / EINKAUFS-MÖGLICHKEITEN / ÄRZTE / SCHULEN etc.:

-Objekt ideal im 'Dreieck' zwischen der Müritz, dem Malchiner See und dem Kummerower See (achtgrößter See in D. = Mecklenb. Seenplatte) gelegen

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Seegrundstück 2,4 Hektar



Innenhof der Anlage

Exposé - Galerie



Ackerpferdestall (Parkseite)



Marstall mit 'Taubenhaus'

Exposé - Galerie



Speichergebäude (4 Stockwerke)



'Dubenhus' (Café im Hof)...

Exposé - Galerie



'Gäste herzlich willkommen!'



Sommergäste am Teich

Exposé - Galerie



Obergeschoß 1 Speicher



Obergeschoß 2 Speicher

Exposé - Galerie



Naturgrundstück am See



Ackerpferdestall Rückseite

Exposé - Galerie



chem. Werkstatt AP-Stall

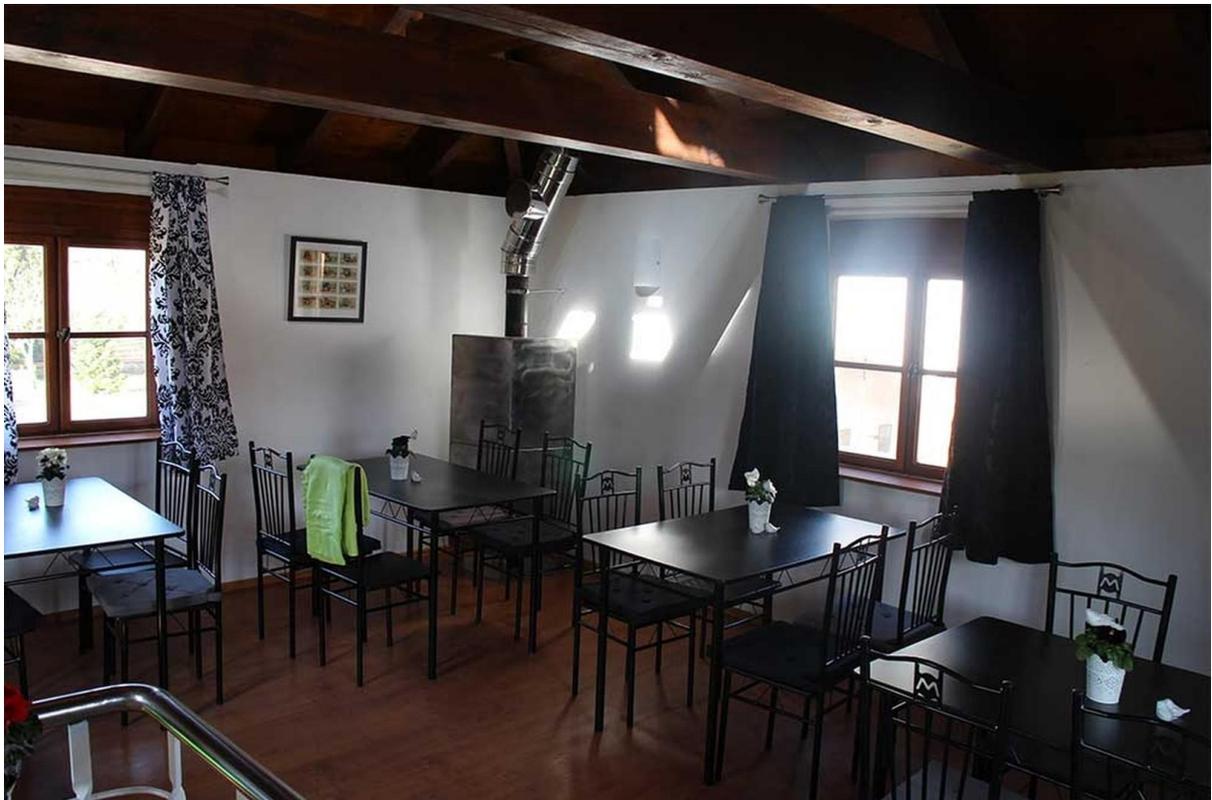


Dachgeschoß AP-Stall

Exposé - Galerie



Gutsanlage/Blick auf's Schloß!



Taubenhaus / Café OG

Exposé - Galerie



weiterer Gastraum im N.geb.!



'once again!'

Exposé - Galerie



einfach klassisch: d. Innenhof



(immer wieder GUT!)

Exposé - Galerie



Gutsverwalterhaus (Herberge)



Festsaal im OG des Gutshauses

Exposé - Galerie



Dachgeschoß Marstall



DG (Veranstaltungsraum)

Exposé - Galerie



Großer Raum im Marstall



Alte Stellmacherei (N.geb.)

Exposé - Galerie



Bauplatz? für NEUBAU!



Abendstimmung (Marstall)

Exposé - Grundrisse



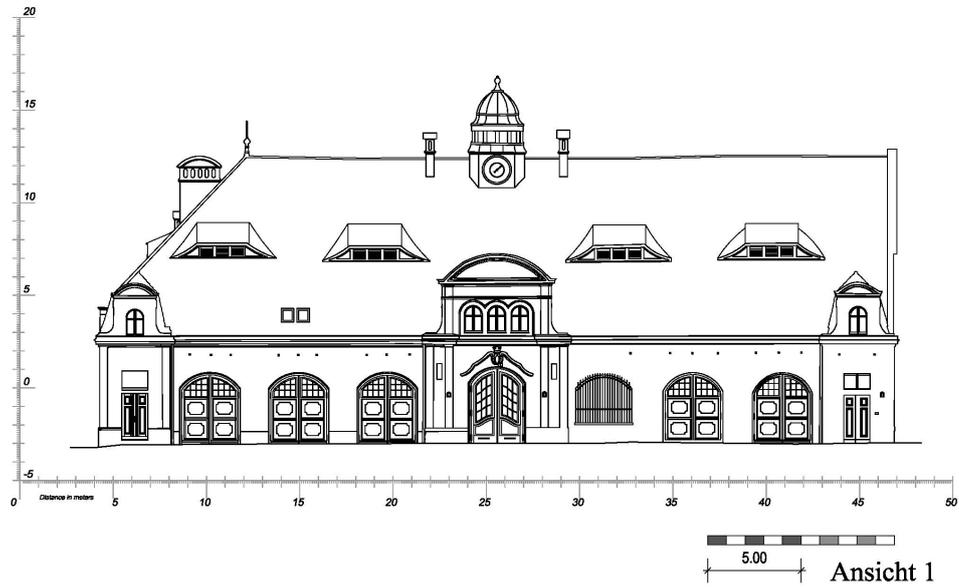
bau.raum architekten <small>MOSER LÖDER PARTGMBB</small>	Bauvorhaben Gutsanlage Blücherhof <small>Neues Nutzungskonzept Ackerferdestall Parkstraße 3 17194 Klocksin</small>	Bauherr Genossenschaft Eintracht Blücherhof e.G.L.G. <small>Parkstraße 11 17194 Klocksin (OT Blücherhof)</small>	Planzeichnung Ansicht 3	Status Bestand
			Maßstab 1:50	Blattgröße A3

Exposé - Grundrisse



bau.raum architekten <small>MOSER LÖDER PARTGMBB</small>	<small>Bauvorhaben</small> Gutsanlage Blücherhof <small>Neues Nutzungskonzept Gutsverwaltungshaus Parkstraße 3 17194 Klocksin</small>	<small>Bauherr</small> Genossenschaft Eintracht Blücherhof e.G.L.G. <small>Parkstraße 11 17194 Klocksin (OT Blücherhof)</small>		<small>Planbezeichnung</small> Ansicht 1	<small>Status</small> Bestand
				<small>Maßstab</small> 1:50	<small>Blattgröße</small> A3

Exposé - Grundrisse



bau.raum
architekten
MOSER LÖDER PARTGMBB

Bauvorhaben
Gutsanlage Blücherhof
Neues Nutzungskonzept **Marstall**
Parkstraße 3
17194 Klocksin

Bauherr
Genossenschaft Eintracht Blücherhof e.G.L.G.
Parkstraße 11
17194 Klocksin (OT Blücherhof)

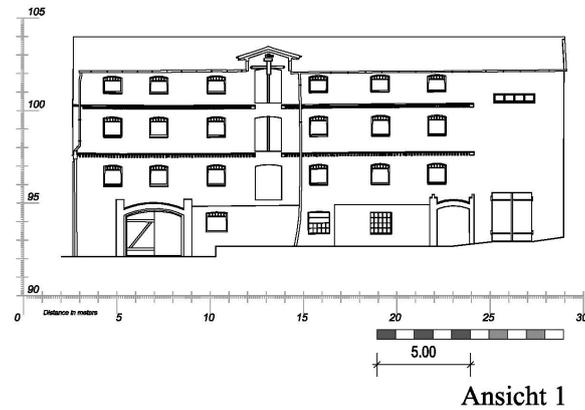
Planzeichnung
Ansicht 1

Maßstab
1:50

Blattgröße
A3

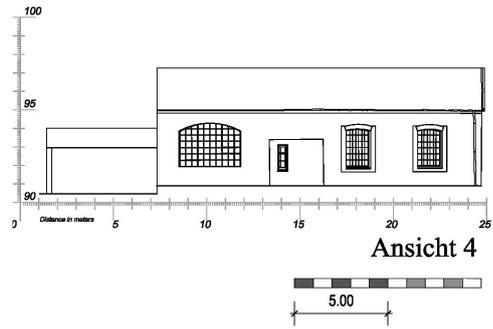
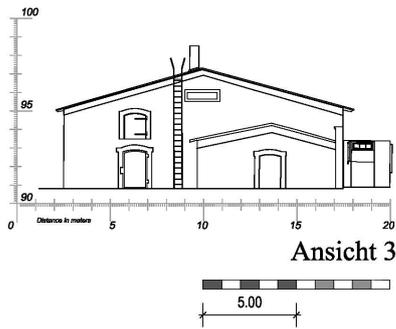
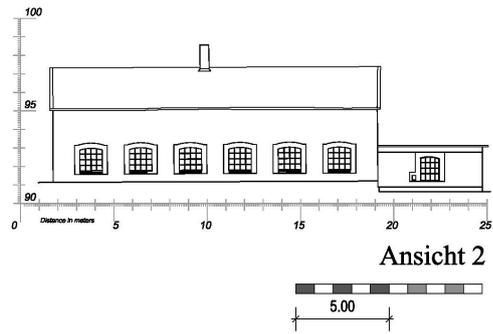
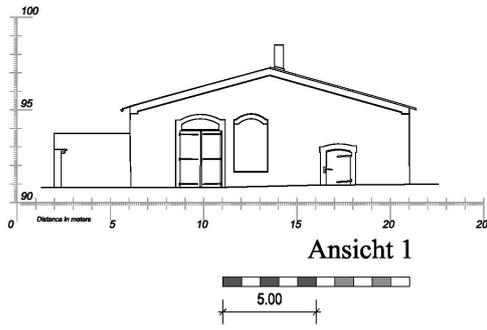
Status
Bestand
Datum
17.01.2022

Exposé - Grundrisse



bau.raum architekten <small>MOSER LÖDER PARTGMBB</small>	Bauvorhaben Gutsanlage Blücherhof <small>Neues Nutzungskonzept Speicher Parkstraße 3 17194 Kluckstein</small>	Bauherr Genossenschaft Eintracht Blücherhof e.G.L.G. <small>Parkstraße 11 17194 Kluckstein (OT Blücherhof)</small>		Planzeichnung Ansicht 1	Status Bestand
				Maßstab 1:50	Blattgröße A3

Exposé - Grundrisse



bau.raum
architekten
MOSER LÖDER PARTGMBB

Bauvorhaben
Gutsanlage Blücherhof
Neues Nutzungskonzept Stellmacherei
Parkstraße 3
17194 Kluckstein

Bauherr
Genossenschaft Eintracht Blücherhof e.G.L.G.
Parkstraße 11
17194 Kluckstein (OT Blücherhof)



Planzeichnung
Ansichten

Maßstab
1:150

Blattgröße
A3

Status
Bestand

Datum
17.01.2022