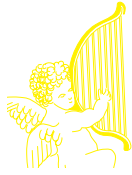


*Eine einzigartige Immobilie
mit großem Potential,
in einem besonderen Dorf in der Prignitz,
zwischen Hamburg und Berlin.*



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.



Brigitte und Horst Oppenhäuser, Träger des Tourismuspreises des Landes Brandenburg

"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." Frei nach Theodor Fontane

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

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.



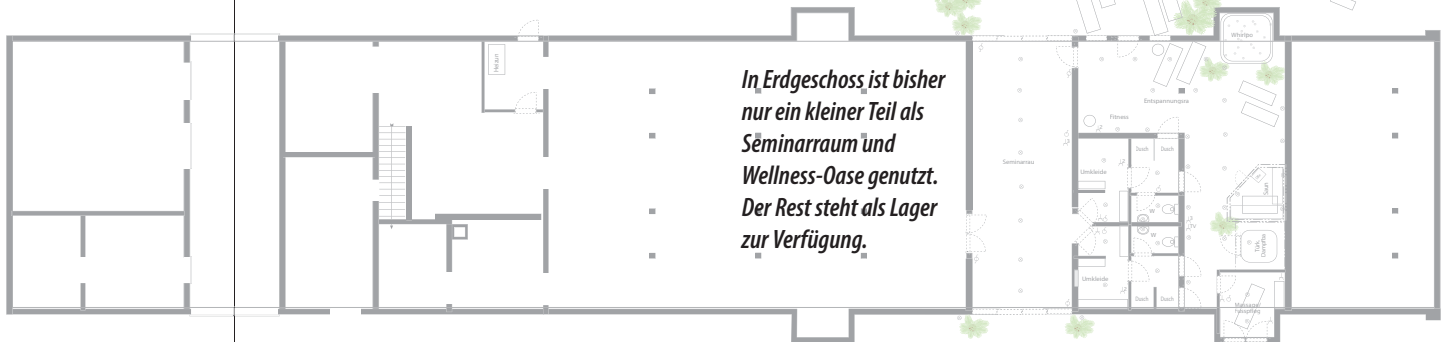
Vorhandene Infrastruktur:

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,

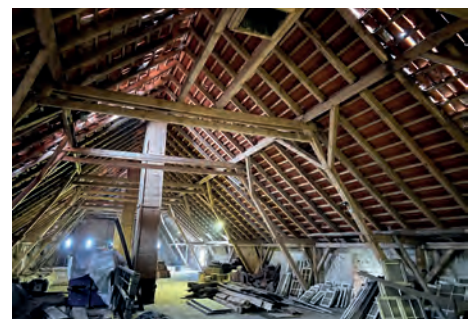
und wie sieht
die Zukunft aus?



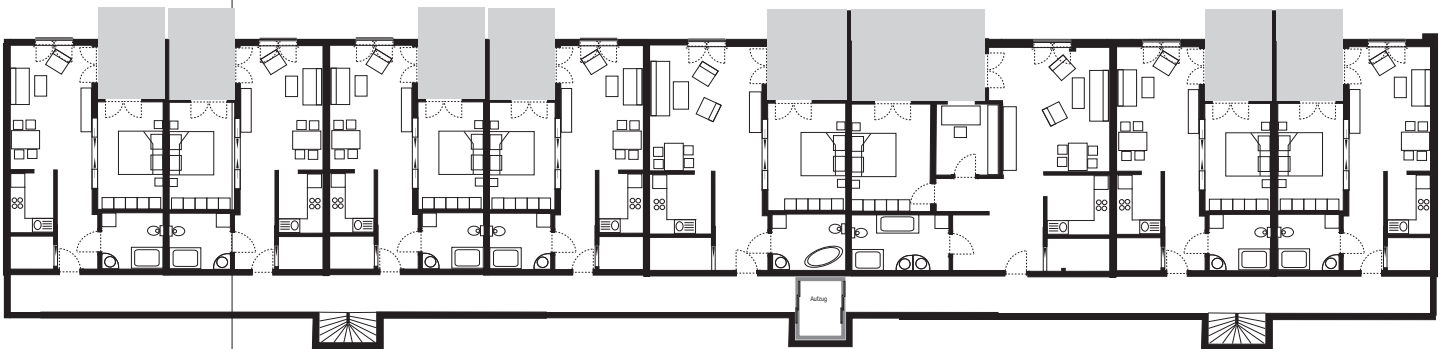
*In Erdgeschoss ist bisher
nur ein kleiner Teil als
Seminarraum und
Wellness-Oase genutzt.
Der Rest steht als Lager
zur Verfügung.*



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

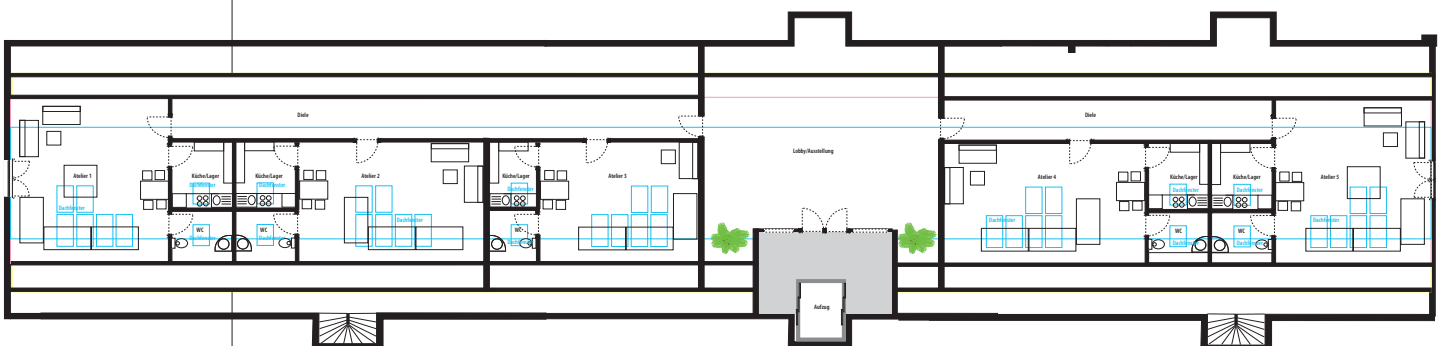


Sieht die Zukunft so aus?
*Es gibt schon erste Ideen,
 aber auch eine Nutzung als
 Lager, als Produktionshalle
 oder gemeinschaftliches
 Lebensprojekt und als Party-
 Location ist vorstellbar.*



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

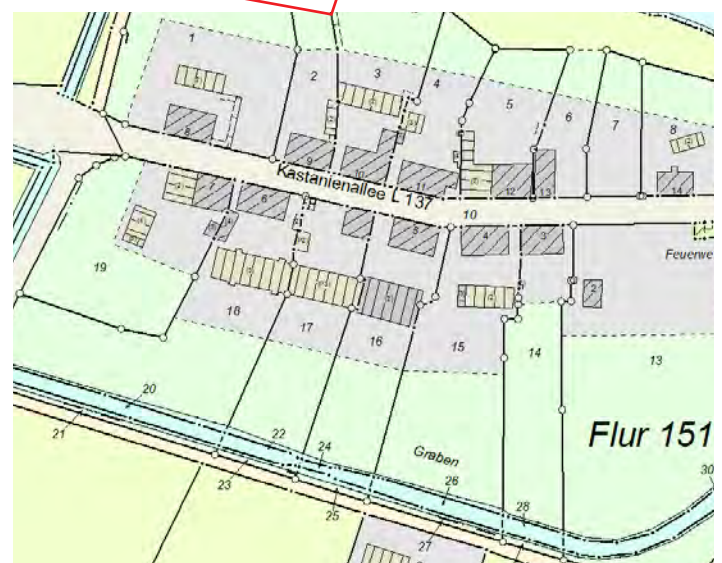


Grundstück:

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 mehrern Nebengebäuden

Bauweise: Aussen Eichenfachwerk mit Ziegelstein ausgemauert, innen mit Lehmgefachen, 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 viel 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 Wohndiele.

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



Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoß



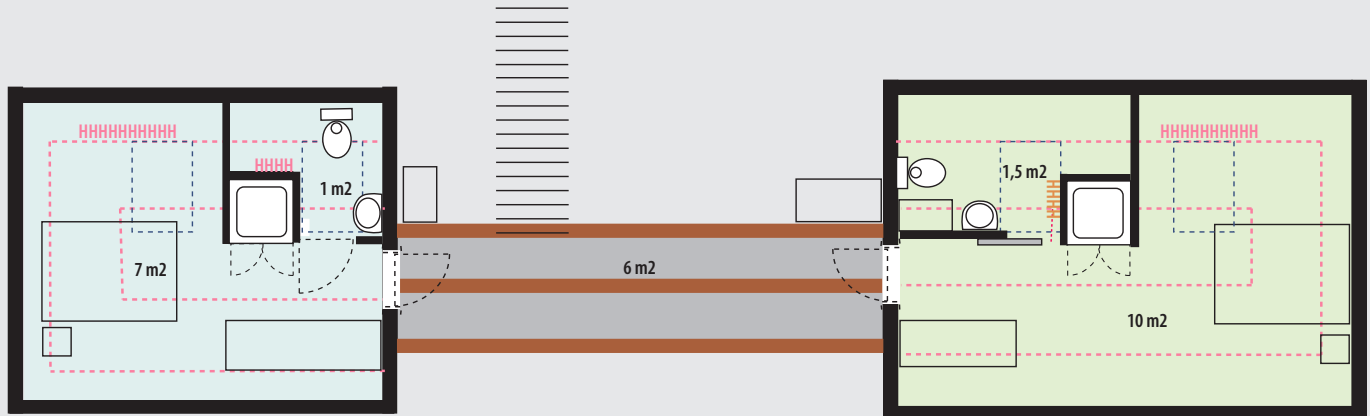
1. Obergeschoß

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 m²
1 Diele	6,0 m²
2 Bäder	2,5 m²
gesamt	25,5 m²

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



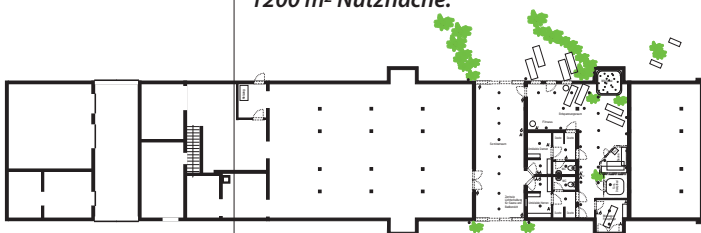
Seminarraum

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 Göhrde, ca. 40 km,
Restaurants:	Veganes Restaurant in der Burg Lenzen, verschiedenen 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 Brandenburgische 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



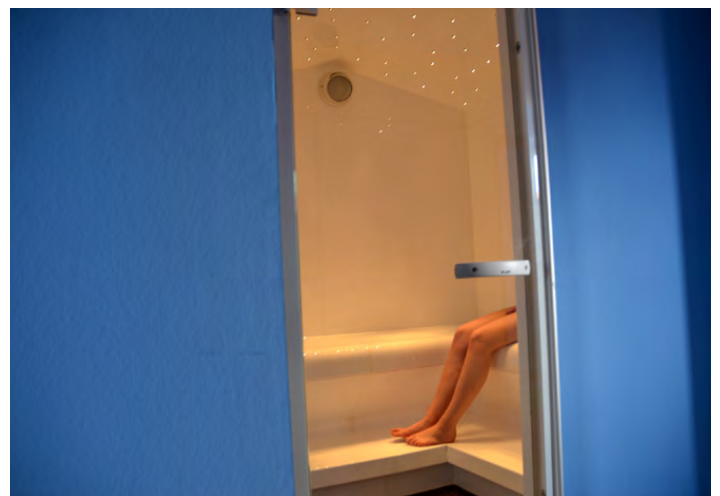
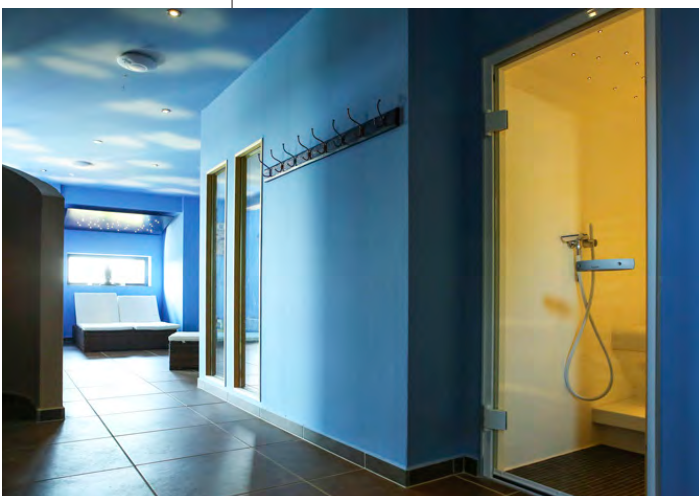
Kulturhof Impressionen im Innern



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