

Breetz

# Gästehaus an der Löcknitz

*Objektnummer: 25239210*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 9.620 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25239210   | Kaufpreis                  | 998.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 351 m² | Haus                       | Landhaus                                                                  |
| Zimmer       | 15         | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 9          |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 7          |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1815       | Gesamtfläche               | ca. 554 m²                                                                |
|              |            | Modernisierung / Sanierung | 2012                                                                      |
|              |            | Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz**

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Immobilie in einem außergewöhnlichen Dorf, inmitten einer exceptionellen Landschaft wurde von den Eigentümern liebevoll und mit viel Sachverstand und Liebe zum Detail und unter Denkmalschutzrichtlinien behutsam restauriert und in ihren heutigen Zustand versetzt.

Diese Hofanlage wird seit nunmehr 10 Jahren erfolgreich als Seminarhof und Ferienwohnungsvermietung betrieben und besteht aus dem freistehenden denkmalgeschützten Bauernhaus aus dem Jahr um 1815 und mehreren Nebengebäuden. Die umfassende Sanierung erfolgte im Jahr 2012, wobei ein Teil der Scheune/des Stalles noch unausgebaut ist.

Das gesamte Grundstück besteht aus zwei Flurstücken ( 6302 m<sup>2</sup> + 3318 m<sup>2</sup>).

Das größere Flurstück mit dem Hauptgebäude und Nebengebäuden ist voll erschlossen und hat eine befestigte Zufahrt, wie einen gepflasterten Innenhof.

Auf dem kleinen Flurstück befindet sich der noch unausgebaute Teil der Scheune/des Stalls und ein Teil eines ebenfalls historischen Bauernhauses. Hier kann auch ein weiteres Haus gebaut werden, was ansonsten im Dorf nicht möglich ist.

Das Grundstück mit Wiese grenzt an den Wassergraben. Eine Haltung von Tieren ist möglich.

Die Mieteinnahmen liegen derzeit bei ca. 90.000,- € p.a.

Die Buchungen bzw. Reservierungen für 2025 müssten vom Käufer übernommen werden. Anfragen für 2026 liegen bereits vor.

Die Immobilie kann als Ferienobjekt weitergeführt werden, ist aber auch ideal als Mehrgenerationen-Haus, für Wohnen und Arbeiten (schnelles Internet) oder für Stadtflüchtige, die das Landleben genießen wollen.

Für einen Betreiber besteht die Möglichkeit ein weiteres Haus als reines privates Wohnobjekt zu erwerben. Darüber wird bei Bedarf gesondert verhandelt.

Selbstverständlich kann das Anwesen später auch als reiner Privatsitz genutzt werden.

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Ausstattung und Details

Das Haupthaus ist ein Fachwerkhaus mit Ziegelsteinen ausgemauert und innen mit Lehmgefachen versehen. Die lehmverputzten Wände sind mit alten Techniken renoviert und offenporig, zur Erhaltung des guten Raumklimas, gestrichen worden. Der Dachstuhl ist aus Fichtenholz-Fachwerk und das Dach hat eine Biberschwanzeindeckung. Viele restaurierte Stilelemente wurden erhalten, wie auch alte Fliesen- und Dielenböden. Das Haus ist teilunterkellert.

Das Haupthaus hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und ist komplett eingerichtet und ausgestattet für die Ferienvermietung (über die Übernahme des Inventars muss gesondert verhandelt werden). Das Haus ist modular aufgebaut und besteht im Obergeschoss aus einem Wohnstudio mit 10 Betten und 2 Apartments, jeweils mit Doppelbett und einer Schlafcouch. Die beiden separaten Doppelzimmer können sowohl zum großen Wohnstudio als auch zu einem Apartment hinzugefügt werden. Jedes Zimmer hat ein eigenes Bad. Alle Zimmer wurden unter dem Motto eines bekannten Malers gestaltet. Über diesen findet man dann auch die entsprechende Bett-Literatur vor. Im Dachgeschoss gibt es noch zwei kleine Doppelzimmer. Die Dusche ist vom Zimmer aus zu begehen, das WC mit Waschbecken ist ein separater Raum.

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 einem wunderschönen antiken Kachelofen mit Platz für bis zu 12 Personen untergebracht, sowie zwei Nebenräume und der Zugang zum Keller. Eine Treppe führt nach oben in die große Wohndiele mit vorgelagertem Balkon nach Süden. Die offene Gestaltung mit den imposanten Balken und warmen Dielenböden erzeugt eine einzigartig Atmosphäre. Beheizt wird das Anwesen mit einer modernen Gasheizung.

Das Stallgebäude/die Scheune ist aus dem Jahr 1965 und wurde massiv errichtet. Das Dach wurde teilweise mit Biberschwanz eingedeckt und mit einer Photovoltaik- und Solaranlagen nach Süden versehen.

In einem Teil des Stallgebäudes (ehemaliger Kälberstall mit 1200 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist der Seminar- und Wellnessbereich untergebracht.

Ein 40 m<sup>2</sup> großer Seminarraum bietet Platz für bis zu 40 Personen und hat eine komplett eingerichtete Küche. Der Wellnessbereich bietet eine Sauna und ein Dampfbad, sowie einen Aussen-Whirl-Pool. Es gibt ausreichend Platz für Entspannungsliegen (innen und aussen) und eine sonnige Terrasse mit Aussendusche.

Die restliche Fläche des massiv gebauten Stallgebäudes sowie das komplette Obergeschoss werden bisher nur als Lager genutzt und können weiter ausgebaut werden. Hier könnten weitere Räume und Wohnungen entstehen, deren Bewohner den



bestehenden Seminar- und Wellnessbereich nutzen könnten und somit eine noch bessere Auslastung möglich wäre. Entsprechende Pläne dafür liegen vor. Eine Garage für 2 PKWs und 8 Aussenstellplätze sind vorhanden.

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Alles zum Standort

Dieser Ort der Erholung liegt im Biospärenreservat Elbtalaue, eine traumhafte, unberührte Flußlandschaft, auf einer Warft mit insgesamt 12 Häusern und zur Zeit nur 20 Einwohnern. Der Ort liegt zwischen Dömitz in Mecklenburg und Lenzen in Brandenburg nur 4 km von der Elbe entfernt. Das einzigartige Dorf liegt mit seinen historischen Bauernhäusern im Landschaftsschutzgebiet, deshalb darf dort nicht mehr neu gebaut werden mit Ausnahme der Bestandsflächen.

Diese wunderschöne Landschaft eignet sich für den sanften Tourismus und naturnahes Leben und Arbeiten.

Nur ca. 130 km von Hamburg, ca. 180 km von Berlin, ca 70 km von Schwerin und nur 100 km von der Ostsee entfernt.

Direkt vom Ort aus fährt 3 x täglich ein Bus.

Über die A24 nach Berlin-Hamburg (Autobahnanschluss Putlitz ca. 55 km)

Über die A14 nach Wismar-Magdeburg (Autobahnanschluss Grabow ca. 25 km)

Dannenberg 25 km

Wittenberge 30 km

Perleberg 30 km

Ludwigslust 35 km

In Lenzen, Dömitz und Wittenberge (Bahnhof) gibt es eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, KITAS, Grundschule und Gymnasium.

Krankenhäuser befinden sich in Dannenberg und Perleberg.



**Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25239210 - 19309 Breetz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

---

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: [uelzen@von-poll.com](mailto:uelzen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)